

Stadt Lich, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 48

„Guteleutsgärten“

Entwurf

Planstand: 12.11.2024

Projektnummer: 21-2518

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

M. Caetano (Bc

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

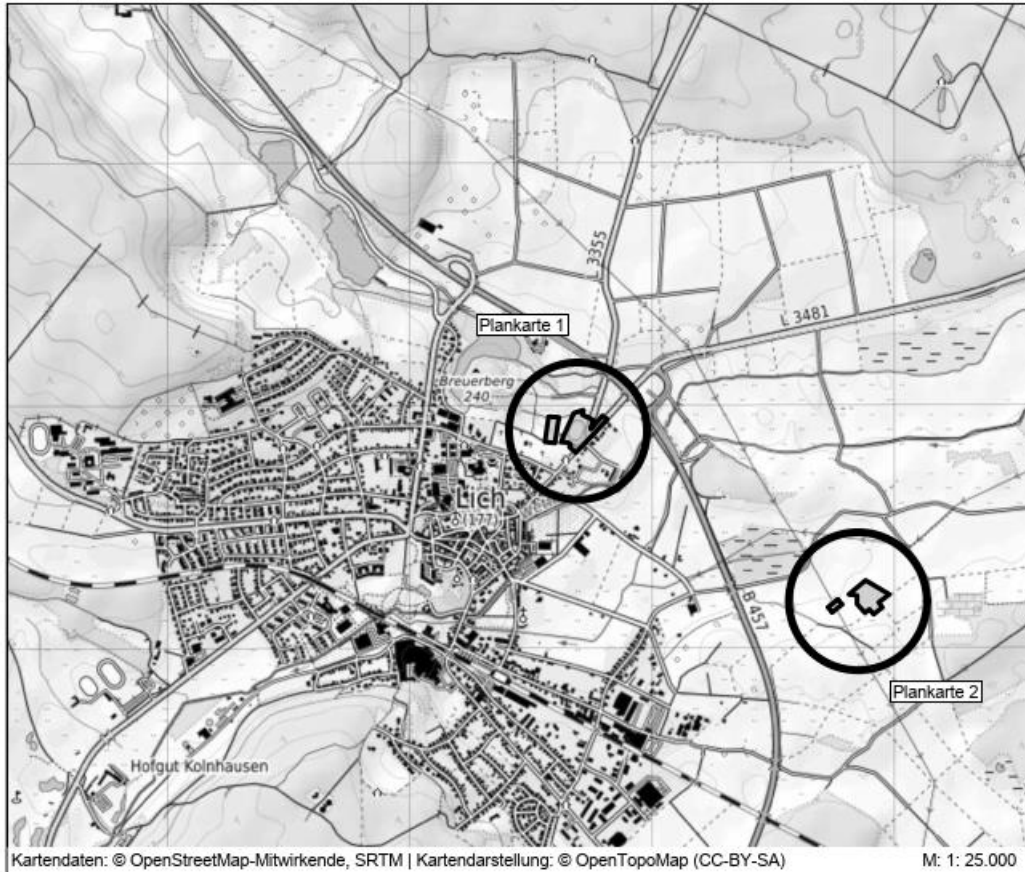
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Änderungen zum Entwurf	6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Regionalplanung	8
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.8 Alternativflächendiskussion	12
1.9 Verfahrensart und -stand	13
2. Städtebauliche Konzeption	14
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	19
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	20
4. Inhalt und Festsetzungen	20
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	21
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen und Wohneinheiten	23
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23b, 24, 25a, 26 BauGB	24
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26
6. Wasserrechtliche Festsetzung	29
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	31
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	31
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	31
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	32
7.4 Schutzgebiete	33
7.5 Biotopschutz	33
8. Klimaschutz	33
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	33
9.1 Hochwasserschutz	34
9.1.1 Überschwemmungsgebiete	34
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	34
9.2 Wasserversorgung	34
9.2.1 Bedarfsermittlung	34

9.2.2	Wassersparnachweis	34
9.2.3	Deckungsnachweis.....	34
9.2.4	Technische Anlagen	35
9.3	Grundwasserschutz	35
9.3.1	Schutz des Grundwassers	35
9.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	35
9.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	35
9.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	35
9.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	36
9.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	36
9.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	36
9.3.8	Bauwerke im Grundwasser	37
9.3.9	Landesgrundwassermessstellen	37
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	37
9.4.1	Gewässerrandstreifen	37
9.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	37
9.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	37
9.4.4	Anlagen in, an, über und unter dem oberirdischen Gewässern.....	37
9.5	Abwasserbeseitigung.....	37
9.5.1	Gesicherte Erschließung	37
9.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	38
9.6	Abflussregelung	39
9.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	39
9.6.2	Hochwasserschutz	39
9.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	39
9.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsigelung von Flächen.....	39
9.6.5	Starkregen	40
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	41
11.	Kampfmittel.....	44
12.	Immissionsschutz	45
13.	Denkmalschutz	46
14.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	46
15.	Sonstige Infrastruktur.....	47
15.1	Schutz von Versorgungsleitungen	47
16.	Brandschutz.....	48
17.	Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr	50
18.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise	50

19. Flächenbilanz 51

20. Anlagen und Gutachten 51

Übersichtskarte der Plangebiete



1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsvorlauf/-idee, Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Lich hatte für den Bereich Guteleutsgärten Anfang 2021 ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Das Plangebiet sollte als nachhaltiges klimaangepasstes Baugebiet entwickelt werden. Die Fläche selbst ist bereits durch die ehemalige Sportplatznutzung in größeren Teilbereichen anthropogen überformt, so dass die Entwicklung des Gebietes im südlichen Bereich eine Art Wiedernutzbar-machung/Nachverdichtung bereits bebauter und genutzter Flächen beinhaltet. Dies entspricht auch den Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB und dem Klimaschutzzielen.

Der Themenkomplex der nachhaltigen Baugebiete rückt immer stärker in das Allgemeine Bewusstsein und gewinnt daher zunehmend an Bedeutung. Unter dem Begriff der nachhaltigen Baulandentwicklung wird dabei eine besondere Berücksichtigung der „Grünen Infrastruktur“ verstanden. Hierbei ist das Aufgreifen und Weiterführen von bestehenden Grünachsen wichtig, um eine Durchlüftung der Siedlungsstruktur zu erzeugen sowie verschiedene Habitatstrukturen miteinander zu vernetzen, im vorliegenden Fall auch zu schützen. Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, einen höheren Grünanteil zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität sowie zur klimatischen Entlastung in Baugebieten zu etablieren. Formen dieser Durchgrünung können insbesondere Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung, artenreiche Saumstrukturen oder ökologisch wertvolle Gärten, Parkanlagen oder Gemeinschaftsanlagen sein.

Weiterhin spielt aus städtebaulicher Sicht bei der Entwicklung von nachhaltigen Quartieren die soziale Dimension eine wichtige Rolle. Da diese Baugebiete als ‚Lebensräume‘ entwickelt werden, ist ebenfalls der Gemeinschaftsgedanke durch die Schaffung von Treffpunkten wesentlich. Im Sinne einer familienfreundlichen Gestaltung sind ausreichende Spielmöglichkeiten in direkter Umgebung sowie ein verkehrsberuhigter Straßenraum essenziell.

Die Energieversorgung von zukunftsfähigen Baugebieten setzt dabei auf erneuerbare Energien. So gilt als städtebauliche Idealvorstellung das ‚autarke Quartier‘, das unabhängig vom öffentlichen Stromversorger, aus erneuerbaren Quellen Energie erzeugt und durch einen hohen Gebäude-Dämmstandard wenig Energie verbraucht.

Im Bereich der städtebaulichen Dimension der „nachhaltigen Quartiere“ wird zwar eine Eingliederung in das bestehende Siedlungsgefüge in Bezug auf die bauliche Dichte angestrebt, gleichzeitig soll eine verträgliche Varianz / Heterogenität in Gestaltung und Gebäudetypologie erlangt werden, um identitätsstiftende Quartiere sowie ein Angebot für verschiedene Lebensstile zu schaffen.

Im Bereich der Verkehrsplanung wird auf autoreduzierte Mobilitätsformen gesetzt, sofern dies in den jeweiligen örtlichen Strukturen umgesetzt werden kann. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete gilt es, frühzeitig die Anbindung des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs zu berücksichtigen. Abschließend kann die Integration von verschiedenen Sharing-Angeboten oder Anschlussmöglichkeiten für die Elektromobilität mitgedacht werden.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung gehören gem. § 1 Abs. 5 BauGB offiziell zu den Zielen der Städtebaupolitik. Daher können verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan zur klimaangepassten und nachhaltigen Baugebietsentwicklung getroffen werden. Dies wurde bei der Ausarbeitung verschiedener Gestaltungsvarianten für das Baugebiet in den politischen Gremien intensiv diskutiert. Die bisherige Ausgangssituation für die städtebaulichen Entwürfe umfasste neben dem jetzt vorliegenden Geltungsbereich auch die nördlich angrenzenden Flächen bis zum *Albach*. Für den nördlichen Abschnitt sollte die Siedlungsflächenentwicklung in erster Linie eine Wohnbebauung (Einzel-/Doppelhäuser) beinhalten, während im südlichen Abschnitt Soziale Einrichtungen sowie Mehrfamilienhäusern, die mit

Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entwickelt werden, und eine verdichtete Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern platziert werden sollten.

Eine erste Entwurfsskizze zum Untersuchungsgebiet verfolgte das Ziel einer aufgelockerten Bauweise, die sich in die angrenzende Siedlungs- und Freiflächenstruktur einfügt und darüber hinaus einen hohen Anteil an weiteren Freiflächen aufweist, so dass eine Teilfunktion als Kaltluftentstehungsgebiet gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 erhalten bleibt. Weitere Zwangspunkte der Planung sind vor allem die Anbindung, ausgehend von der südöstlich gelegenen Landstraße L3481 sowie der zu erhaltende Grabenparzelle (parallel zum Albach) mittig des Plangebietes.

Die Erschließung des Untersuchungsgebiets erfolgt grundsätzlich über die Landstraßen L3355 / L3481. Im Zuge der politischen Diskussion zur Erschließungsform des Gesamtbereiches wurde eine Ringerschließung oder 2 Erschließungsachsen mit Wendeanlagen diskutiert. In der weiteren Diskussion wurde dann das Konzept und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den südlichen Bereich begrenzt. Die nun vorgelegte Erschließungsachse mit Wendeanlage im Bereich des Kitaparkplatzes lässt sich jedoch bei der späteren Gesamtentwicklung des Gebietes auch in eine Ringerschließung umwandeln.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sollten gemischte Nutzungen in Form der Kindertagesstätte, der Erhalt der Vereinsgebäude des Garten- und Landschaftspflege e.V. mit angrenzendem gesetzlich geschütztem Biotop sowie die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern geplant werden, die eine abschirmende Wirkung zur Landstraße aufweisen sollten. Durch die variierende Tiefe der Grundstücksaufteilung in diesem Bereich wurde die Möglichkeit eröffnet, verschiedene Gebäudetypologien im Untersuchungsgebiet zu entwickeln und damit ein unterschiedliches Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Gleichzeitig sollten großzügige Grünflächen und Laubbaumpflanzungen an markanten Stellen die Siedlungs- und Freiflächensituation deutlich aufwerten und einen Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung leisten.

Neben dem Erfordernis der Ausweisung von Bauplätzen für unterschiedliche Wohn- und Bevölkerungsstrukturen und -gruppen werden in der Kernstadt Lich zusätzliche Kita-Plätze und damit einhergehend ein neuer Standort für eine Kita benötigt. In dem geplanten Quartier wurde neben der Kita daher ergänzend eine bedarfsgerechte Wohnbebauung vorgesehen, die sowohl durch Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern den Wohnungsbedarf abdecken sollten. Die Stadt Lich steht einer weiteren hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, die im Zuge der hier vorliegenden geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarf decken soll.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das umfangreich diskutierte Konzept einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und ermöglicht den nordöstlichen Ortsrand neu zu ordnen, zu entwickeln und abzurunden. Unabhängig von der Entwicklung der südlichen Fläche kann auch zukünftig die nördliche Fläche über eine Bauleitplanung entwickelt werden.

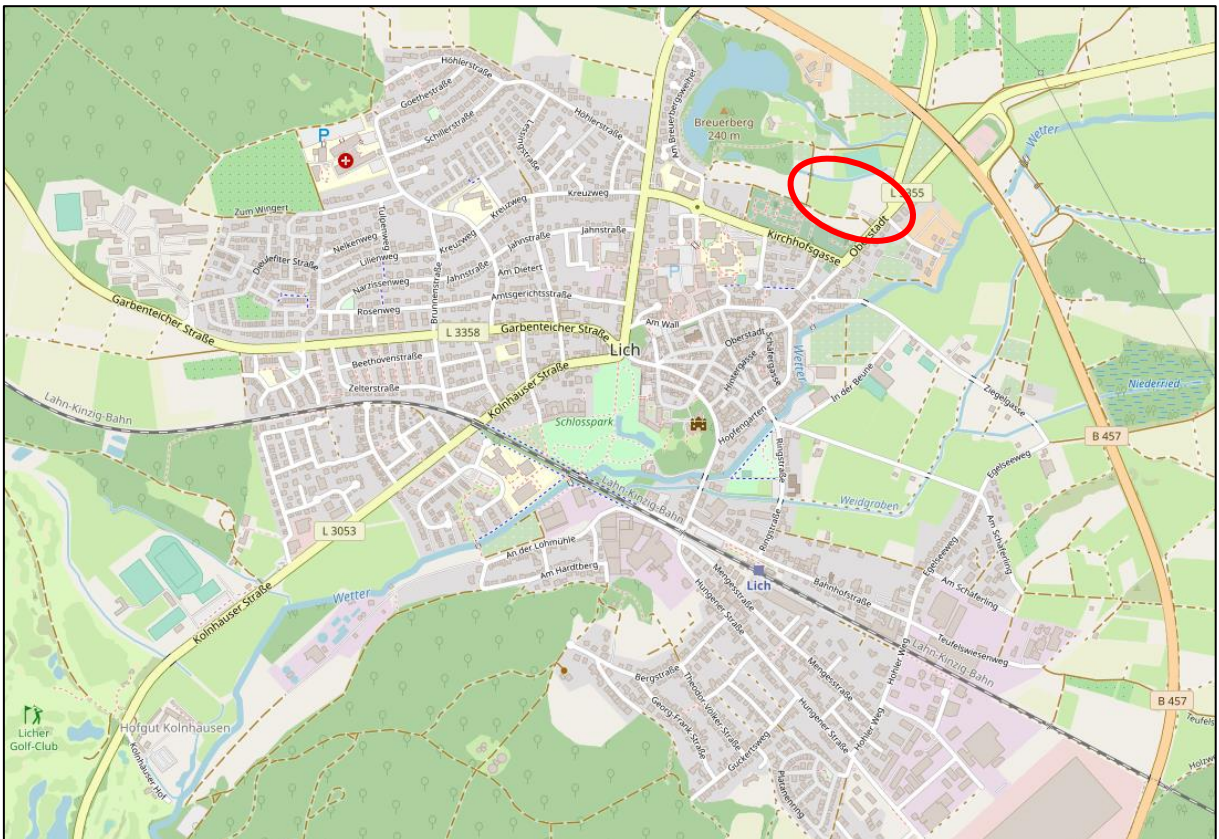
Geplant war zunächst die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie von drei Allgemeinen Wohngebieten i.S.d § 4 BauNVO mit rd. 11 Bauplätzen für Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und einem größeren Bauplatz für Mehrfamilienhäuser, auf denen ca. 3-4 Gebäude errichtet werden können. **Das Planziel hat sich zum Entwurf geändert, siehe auch Ausführungen im Kapitel 1.2.**

Das Plangebiet wird gegenwärtig im westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt (Grünland), im östlichen Bereich ist ein ehemaliger Sport- und Bolzplatz mit baulichen Anlagen sowie ein Vereinsgarten im zentralen Bereich im Bestand vorhanden und über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33

„Feldcheshgärten / Guteleutsgärten / Kirchhofsgärten“ bauplanungsrechtlich gesichert. Erschließungswege bestehen bis auf einen Feldweg im Süden bislang nicht in diesem Gebiet.

Zur Umsetzung des aktuellen Planziels der Entwurfsfassung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im regulären zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung. Mit der Ausweisung des Plangebietes kann eine Kindertagesstätte im nordöstlichen Bereich der Stadt Lich errichtet werden sowie die weitere vorhandene hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden.

Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Kernstadt



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2023), bearbeitet

1.2 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Einwendungen im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurden wesentliche grundlegende Änderungen in der Planung vorgenommen. Die sind:

1. **Geltungsbereichsreduzierung:** Aufgrund von artenschutz- und naturschutzrechtlichen Vorgaben kann das ursprünglich für die Kita vorgesehene Grundstück 172/1 für eine Bebauung nicht mehr herangezogen werden.
2. Dieses Grundstück (172/1) wird daher zum Entwurf für Ausgleichsmaßnahmen gesichert und durch Pflegemaßnahmen ökologisch für Artenschutz und Naturschutz aufgewertet.
3. Leichte Änderung des Planungskonzeptes: Der Kitastandort wird nun nach Osten verschoben, mit dem Vorteil, dass das Grundstück deutlich größer ist und somit ausreichende Entwicklungsperspektiven vorhanden sind. Aus diesem Grund konnte auch das Baufenster als Angebotsplanung vergrößert werden, die GRZ aber auf 0,4 abgesenkt werden.
4. Für die Fläche 174/2 (Vereinsgrundstück) bestand kein weiterer Handlungsbedarf, so dass es aus der Planung genommen wurde.

5. Der Geltungsbereich wurde um eine weitere Ausgleichsfläche für den Artenschutz (Ersatzhabitat für die Zauneidechse) erweitert und im Bebauungsplan als Plankarte 2 bezeichnet. Diese Fläche unterliegt Rechtsbindungen (Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr.32 „Langsdorfer Höhe“ (hier Flst.60) und Ausgleichsfläche BP Nr. 25 „In der Beune“ (hier Flst. 69), kann aber durch weitere speziell für den Artenschutz (Zauneidechse) bestimmte Pflegemaßnahmen eine zusätzliche Aufwertung erfahren. Die Abgrenzung der Ausgleichs- und Pflegefläche und die Pflegemaßnahmen sind mit der Landschaftspflegevereinigung Gießen, dem Gutachter für die Fauna und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
6. Aufgrund der Einwände des Dezernates Immissionsschutz (RP Gießen) wurde eine schalltechnische Stellungnamen angefertigt und für das Allg. Wohngebiet textliche Festsetzungen zum Schallschutz mit aufgenommen.
7. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurde zum nördlich angrenzenden Bach eine Verwallung als Hochwasserschutz mit aufgenommen.

Die Entwicklung des Baugebietes nördlich des Grabens (2.Bauabschnitt) ist zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht mehr vorgesehen, sodass die bisherigen geplanten Verbindungswege und Straßen wie auch Infrastrukturleitungen, die von dem vorliegenden geplanten Baugebiet in den nördlichen Bereich übergehen sollten, zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr benötigt werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat am 10.03.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Guteleutsgärten“ sowie die FNP-Änderung in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 10.03.2021 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 zum Vorentwurf um den Bereich nördlich des Grabens und des bestehenden Wohnhauses (Guteleutsgärten Flur 4, Flst. 291 tlw., 148/1, 143, 142, 141 und Flur 4 Flst. 177, 178, 179) reduziert. Gleiches gilt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Entwurf wurde nochmal leicht reduziert und ist den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen. Betroffen sind die Flurstücke:

Flur 1, Flst. 1124/3tlw., Gemarkung Lich

Flur 2, Flst. 236/9tlw. und 236/11tlw., beide Gemarkung Lich

Flur 4, Flst. 172/1, 180/2, 181, 186tlw., 277tlw., 295/2tlw und 320tlw., alle Gemarkung Lich

Neu: Flur 12, Flste. 57tlw., 60tlw. und 69tlw., alle Gemarkung Lich.

Die Fläche des Baugebietes befindet sich in der nordöstlichen Ortslage der Kernstadt im Bereich des ehemaligen Sportplatzes und wird durch die Straßen *Oberstadt* (L 3481) und *Hattenröder Straße* (L 3355) erschlossen. Die Gemarkungsnamen lauten *In den Kirchhofswiesen* und *In den Kirchhofsgärten*.

Neben der angrenzenden Wohnbebauung im Osten und Nordosten des Gebietes, grenzen südlich Kleingartenanlagen und der Friedhof an. Der Norden sowie Westen des Gebietes sind größtenteils durch Grünland geprägt. Parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft außerdem eine Grabenparzelle, die weiter östlich in den *Albach* fließt.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Guteleutsgärten“



genordet, ohne Maßstab

1.4 Regionalplanung

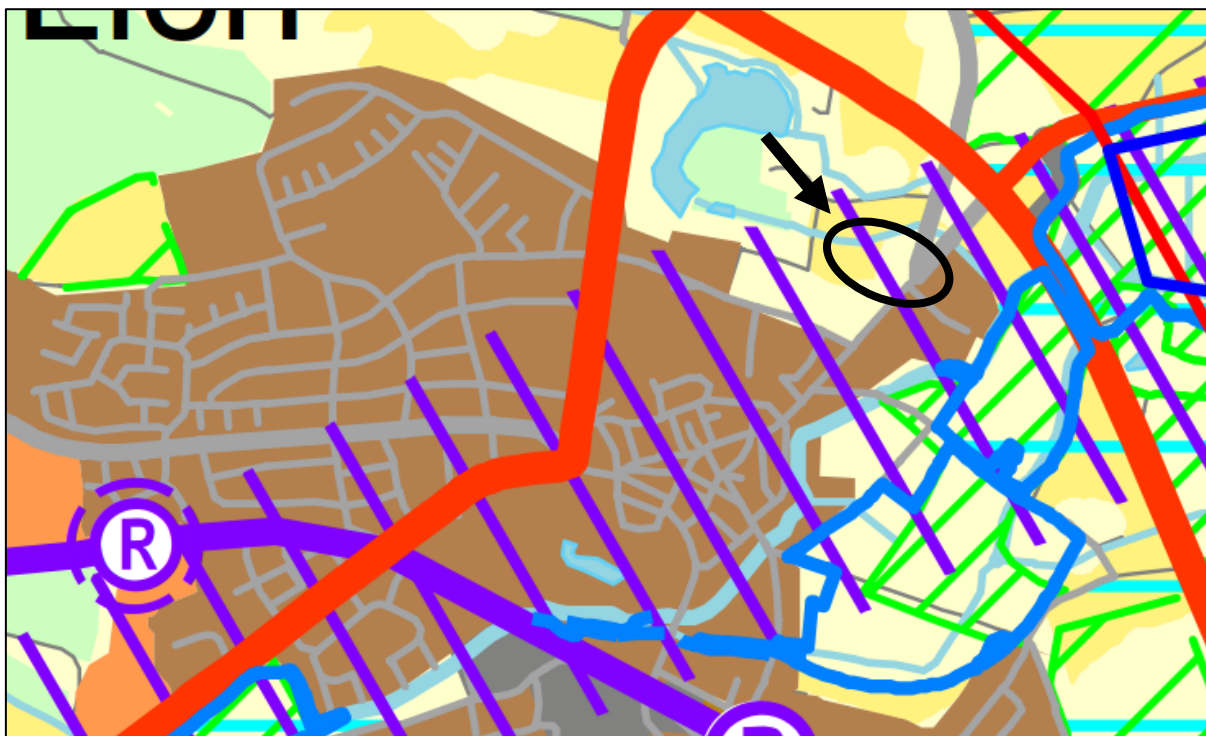
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet im Osten ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dar, im Westen wird ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) nur minimal tangiert. Zudem wird das Gebiet von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) überlagert. Innerhalb der Kernstadt Lich gibt es keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke, die für eine weitere Innenentwicklung in der Größe genutzt werden können. Es befinden sich derzeit wenig unbebaute Flächen in der Ortslage, die sich alle in privater Hand befinden, wodurch kein Zugriff auf diese Flächen besteht. Außerdem sind keine weiteren Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die nicht schon entwickelt wurden. Weitere Erläuterungen zu den Alternativflächen und der Mobilisierung von Baulücken in der Kernstadt werden im Kapitel 1.7 aufgeführt.

Das zusammenhängende Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen funktioniert im Einklang mit den zentral vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzen im Plangebiet sowie dem Albach. Eine Durchlüftung mit Kaltluft kann dennoch auch künftig durch die ausreichende Berücksichtigung von Freiflächen, einer hohen Grundstücks- und Freiflächenbegrünung sowie der Sicherung vorhandener Grünstrukturen ermöglicht werden. In Folge der Ausweisung der Flächen für Gemeinbedarf ist jedoch mit dem Verlust an Sportplatzflächen zu rechnen und durch eine künftige Bebauung, die eine Vollgeschossigkeit von Z

= II aufweisen kann, kann eine Luftzirkulation in diesem Bereich voraussichtlich beeinträchtigt werden. Jedoch entstehen durch das Plangebiet keine Trennwirkungen, da durch die Ausweisung der Grünflächen bzw. von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen für Ausgleichsflächen im Plangebiet im Bereich der Bachparzelle und dem zugehörigen Gewässerrandstreifen getroffen werden. Ergänzend kann durch die vorgesehenen Anpflanzungen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen eine Durchlüftung des Ortsrandes und der Kernstadt erfolgen. Somit kann auch eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben.

Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sowie den o.a. Ausführungen und den Ergänzungen in Kapitel 1.7 geht die Stadt davon aus, dass die Planung gemäß §1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Stadt hat bereits im Vorfeld der Planung mit der Oberen Landesplanungsbehörde das Gespräch gesucht, ein Zielabweichungsverfahren wird für nicht erforderlich gehalten.

Abb. 3: Ausschnitt RPM 2010

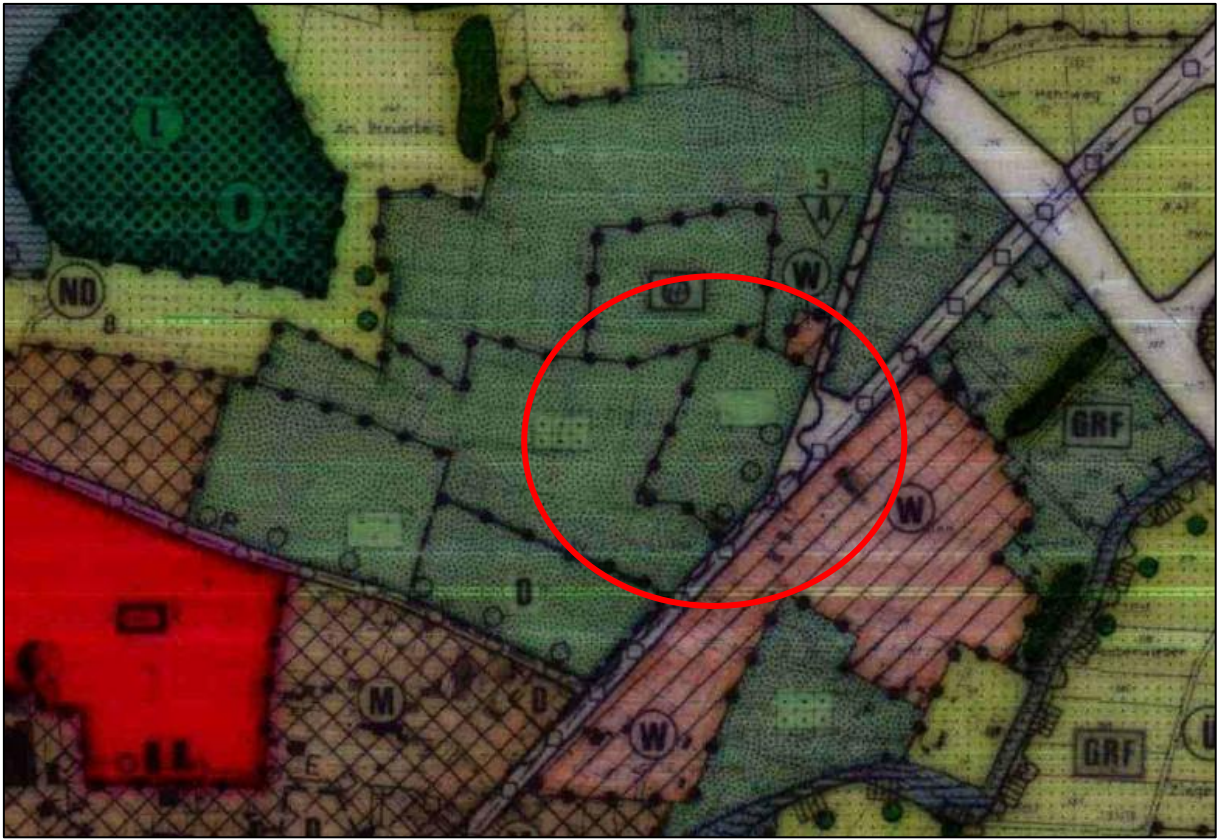


1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lich aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Grünfläche Dauerkleingärten sowie Sportplatz dar.

Somit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der nun im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird. Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) gemäß § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB und eine Grünfläche gemäß § 5 Abs.2 Nr 5 BauGB.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Lich



1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahr 1997 vor, welcher für das Plangebiet Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Sportplatz, Kleingärten sowie zugehörige Stellplatzflächen ausweist (siehe Abb.5). Der Sportplatz wird jedoch nicht mehr genutzt, sodass die bereits überformte Fläche zurückgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter 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 nun 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 begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Lich



Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Stadt Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Lich ist grundsätzlich bestrebt Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, die nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen, insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials, letztlich aber nicht entsprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereiches ein neues Wohnquartier sowie eine Kindertagesstätte entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung nach Norden mit Wohnbebauungen, kann die Baugebietsentwicklung gesamtäumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Darüber hinaus ist ein Teil des Plangebietes im Bereich des Sportplatzes bereits anthropogen überformt, liegt jedoch aktuell brach, sodass die Fläche zurückgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 als Grünfläche dargestellt werden. In dem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Daher ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung besonderes Gewicht beizumessen (vgl. Grundsatz 6.3-2 RPM 2010). Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung als öffentliche und in

der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zudem wurde diese Fläche bisher als Sportplatz mit verschiedenen baulichen Anlagen genutzt. Somit handelt es sich um eine Fläche der Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB.

Aufgrund der derzeitigen Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbe-
reich zur freien Landschaft sowie der Größe der Bauplätze und einer Gebäudehöhenbegrenzungen
(OkGeb. = zwischen max. 9,5m und 10,50m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff
in das Orts- und Landschaftsbild dar. Zudem werden Grünflächen im Bereich des Bachlaufs erhalten
und entsprechende Entwicklungsziele festgesetzt.

1.8 Alternativflächendiskussion

An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Lich (Kernbereich) hingewiesen werden, welche
anhand des Luftbildes ersichtlich wird. Die Siedlungsflächenentwicklung hat zuletzt nach Nordosten in
unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stattgefunden. Die letzte Baugebietsentwicklung stellt die Flächen
im Bereich der Straße *In den Gräben* dar, an die das geplante Gebiet nun im Nordosten der Ortslage
anknüpft.

Der Regionalplan Mittelhessen sieht im Westen der Kernstadt (südlich des Geländes der Bereitschafts-
polizei) sowie südlich im Bereich des Gewerbegebietes Entenpfuhl Vorranggebiete Siedlung Planung
vor. Für die westlichen Flächen gibt es noch keine planerischen Leitlinien, Konzepte oder konkrete Bo-
denbevorzugungen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist es auch nicht geplant, eine Siedlungsflächenentwicklung
dort in den nächsten Jahren zu betreiben, da die Stadt Lich einen Antrag auf Aufnahme in das hessische
Dorfentwicklungsprogramm gestellt hat und aufgenommen wurde (Laufzeit 2023 bis 2029). Der Bereich
Entenpfuhl wurde bereits durch eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen,
auch hier ist die Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete nicht vorgesehen.

Insofern bestehen für das Baugebiet Guteleutsgärten derzeit keine Alternativflächen im Kernstadtbe-
reich Lich. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches und der Rücknahme vom westlichen Standort
der Kita konzentriert sich die Siedlungsflächenentwicklung ausschließlich auf den bereits anthropogen
überformten Sportplatzbereich, auf dem jetzt sowohl die Kita wie auch die der soziale Wohnungsbau
errichtet werden soll. Diese Verlagerung und Reduzierung des Standortes entspricht nun auch den Vor-
gaben des § 1 a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sowie der Vorgabe bereits entwi-
ckelte Flächen einer neuen Nutzung (Nachverdichtung) zukommen zu lassen. Durch die jetzige Wahl
des Standortes ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen nicht mehr erforderlich, sodass sich eine
weitere alternative Diskussion erübrigt. Verwiesen wird auch auf Abbildung 5 des vorherigen Kapitels,
der den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.33 darstellt und für den geplanten Geltungsbereich bisher
eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Sportanlage ausweist. Aufgrund der bereits
vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen zum ehemaligen Sportplatz ist der Eingriff in Natur
und Landschaft bereits vollzogen und wird jetzt durch die Umplanung eine Nachverdichtung unterzogen,
aber gleichzeitig auch einer klimaangepasste Planung vorbereitet. In der weiteren Innenstadt steht keine
weitere Fläche mit dieser erforderlichen Größenordnung für die geplanten Nutzungen zur Verfügung.

Abb. 6: Luftbild der Kernstadt Lich



Quelle: HLNUG, Geoportal Hessen (www.natureg.hessen.de; 10/2023), bearbeitet:
rote Umkreisung = Plangebiet / roter Punkt = letzte Wohngebietsausweisung (rechtskräftig seit September 2022)

1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.03.2021 Bekanntmachung: 26.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.10.2023 – 01.12.2023 Bekanntmachung: 26.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 26.10.2023 Frist 01.12.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.11.2024 – 20.12.2024 Bekanntmachung: 14.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 14.11.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

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

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die Begründung Bebauungsplan und FNP-Änderung (§ 2a BauGB)
- der Umweltbericht (§ 2a BauGB).
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (PlanÖ, Biebortal
- Immissionsberechnung Nr. 5698, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringhausen, 19.08.2024
- Auslegung der DIN 4109 in der Verwaltung der Stadt für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung (im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB) aufgestellt und durchgeführt.

Für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine maßgeblichen Anregungen und Hinweise seitens der Bürger / Öffentlichkeit vorgetragen worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept im Grundsatz gleichgeblieben, allerdings wurde der Geltungsbereich reduziert und die Lage des Kindergarten nach Osten verschoben. Das Plangebiet wurde durch externe Ausgleichsflächen, die im städtischen Besitz sind, ergänzt.

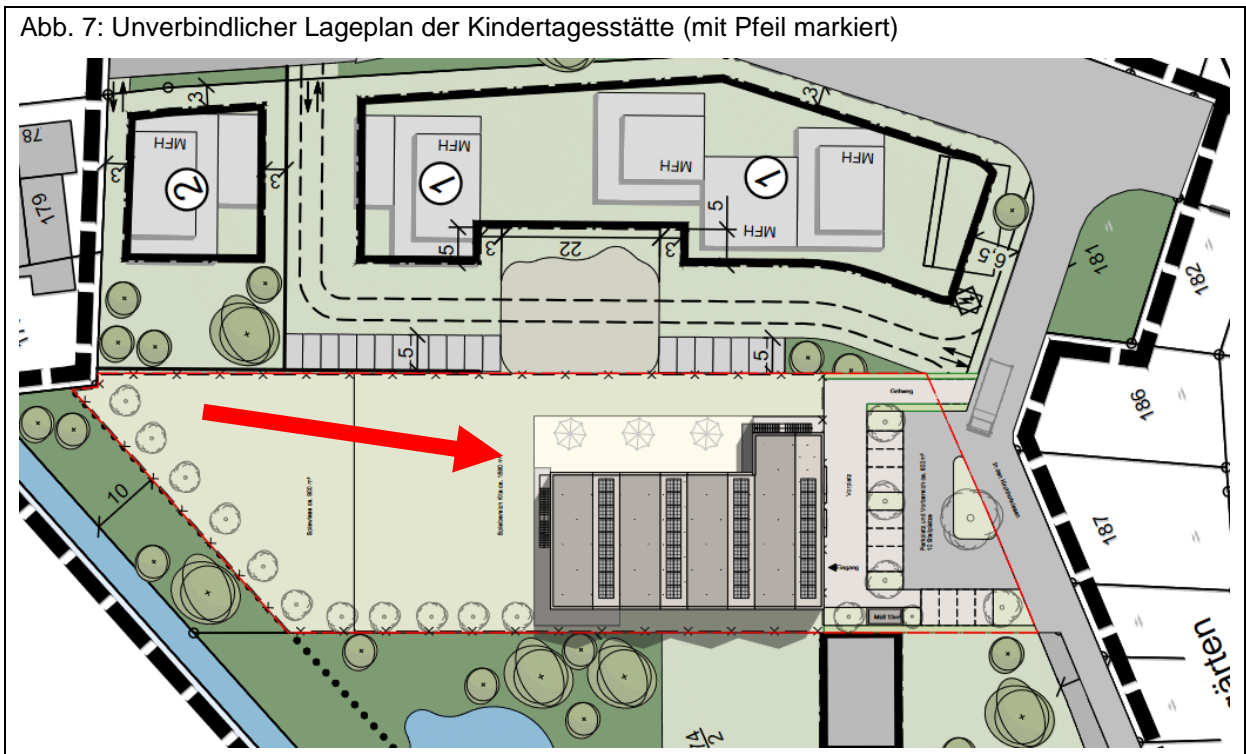
2. Städtebauliche Konzeption

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.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte i.S.d. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB sowie eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, so dass ein Wohngebiet mit rd. 2 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser (200-500m² Grundstücksfläche) sowie rd. 3-4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser für sozial geförderten Wohnungsbau entstehen kann. Die Grundstücksgrößen liegen hier im Schnitt zwischen rd. 300-500 m², je nach Bautyp des MFH.

Das Plangebiet wird ausgehend von der L 3481 (Straße Oberstadt) im Südosten erschlossen. Vorgehen ist eine Stichstraße mit einer Breite von 7,0m Richtung in Richtung Westen (Planstraße A), die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll und am Parkplatzbereich der Kita endet bzw. in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht. Derzeit wird das Plangebiet in Form einer Sportplatzbrache, und Grünlandnutzungen landwirtschaftlich genutzt und ausgehend von der Straße *Oberstadt* über landwirtschaftliche Wege erschlossen. Im Zuge des Planungsprozesses wurde bereits zum Vorentwurf der Geltungsbereich um einen Teilbereich nördlich der Grabenparzelle reduziert. Dieser nördliche Bereich kann über einen separaten 2. Bauabschnitt entwickelt werden. Darüber hinaus wurden durch eine vielfache Variantenfindung eine effiziente und optimale Flächenaufteilung entwickelt, deren Prozess unter anderem die Lage der Kindertagesstätte begründet. Auch die Gestaltung des Bereichs der Kindertagesstätte besitzt bereits eine umfassende Planung durch Vorgaben zur Gestaltung durch das Deutsche Rote Kreuz, welche Träger der Kindertagesstätte sein werden.

Abb. 7: Unverbindlicher Lageplan der Kindertagesstätte (mit Pfeil markiert)



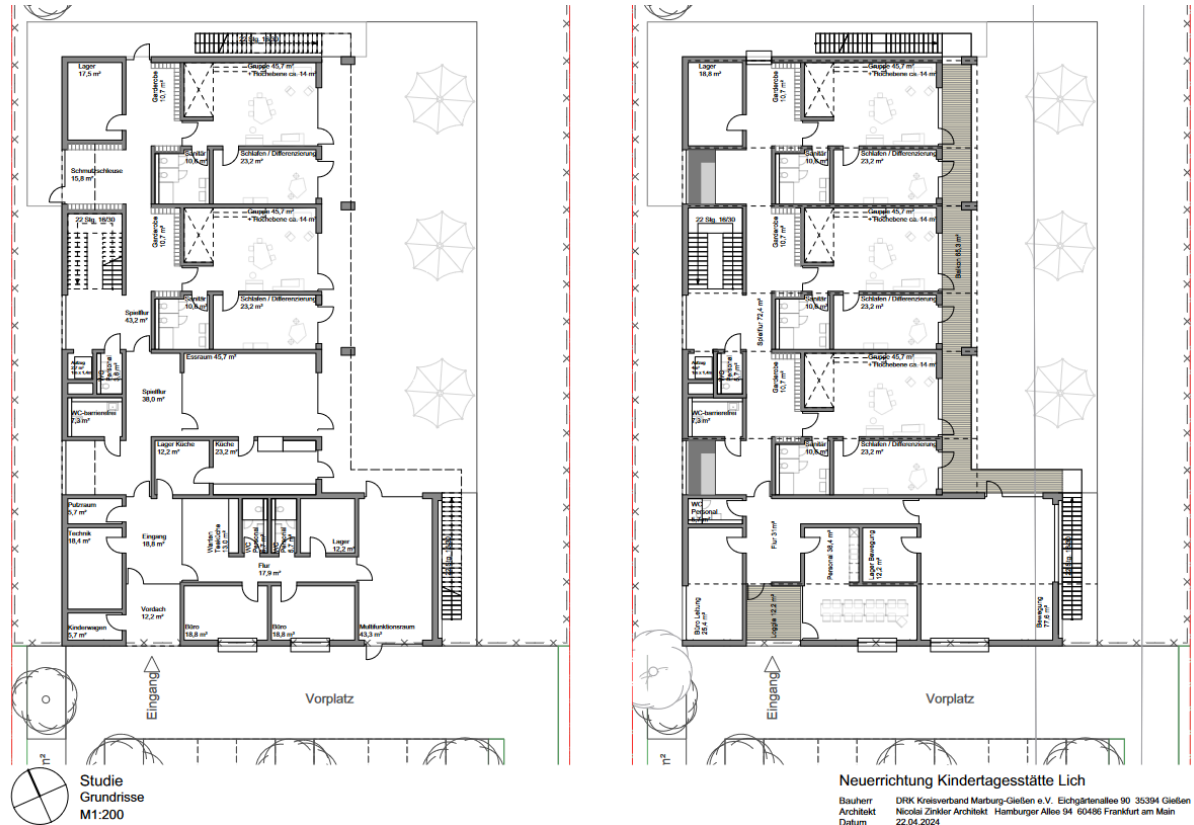
Bauherr: DRK Kreisverband Marburg-Gießen e.V., Architektur: Büro Zinkler, Hamburger Allee 94, Hinterhaus, 60486 Frankfurt

Im Bereich der Kita-Fläche besteht auch die Möglichkeit der Einrichtungen und Integration weiterer Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Familienzentrum. Aufgrund der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf wurde hier keine abschließende Auflistung der einzelnen zulässigen Nutzungsarten vorgenommen, sondern es wird auf die allgemeinen Zulässigkeit von Nutzungen in einer Fläche für den Gemeinbedarf verwiesen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird an dieser Stelle eine verträgliche städtebauliche Fortentwicklung des östlich angrenzenden Wohngebietes herbeigeführt, die die Bebauung am Ortsrand angemessen weiterführt. Hierbei orientieren sich die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes an der umliegenden Bebauung, allerdings auch mit dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einem gewissen Verdichtungsgrad bzw.

einer angestrebten Urbanität. Für den nördlichen Abschnitt des bisherigen Konzeptes sollte die Siedlungsflächenentwicklung in erster Linie eine Wohnbebauung (Einzel-/Doppelhäuser) beinhalten, während im südlichen Abschnitt (vorliegender Bebauungsplan) Soziale Einrichtungen sowie Mehrfamilienhäuser, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung entwickelt werden, und eine verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern ergänzend platziert werden sollen.

Abb. 8: Unverbindlicher Grundriss EG der Kindertagesstätte



Bauherr: DRK Kreisverband Marburg-Gießen e.V., Architektur: Büro Zinkler, Hamburger Allee 94, Hinterhaus, 60486 Frankfurt

Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau, der Topographie, zum Graben und zum Albach und der Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse aus der Entwicklung des östlich angrenzenden Baugebietes *Gräbenstücken* wird über die textliche Festsetzung 1.1.4 für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass die Unterkellerung von künftigen Gebäuden grundsätzlich nicht zulässig ist. Als Ausnahme wurde in die Festsetzung allerdings mit aufgenommen, dass bei der Herstellung einer „Weißen Wanne“ eine Unterkellerung zulässig ist. Durch die Bodenverhältnisse wird der Baugrund durch Grundwasser beeinflusst, so dass die Festsetzung aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich ist.

Durch die Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Festsetzung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Steingärten, der Dachbegrünung und der Beschränkung der Versiegelung auf den Grundstücksfreiflächen wird zur Begrünung des Plangebietes und zum Klimaschutz beigetragen. Somit werden gleichsam ein klimaangepasstes nachhaltiges Wohngebiet angestrebt sowie die Wohnumfeldqualität gesteigert und gesichert.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden und geplanten Siedlungskörper einfügt. Auch die Gestaltung der Fassaden ab dem ersten Obergeschoss wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesteuert und soll für den einheitlichen Siedlungscharakter dieses Quartiers sorgen. Zusätzlich wird das Gebiet aufgrund der festgesetzten Installation von Photovoltaik und / oder Solarthermieanlagen sowie der Dachbegrünung im Sinne eines nachhaltigen klimangepassten Quartiers entwickelt.

Somit wird den aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere den Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung beachtet.

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 (27.11.2023)

In der Begründung zum B-Plan wird in Kap. 2 städtebauliche Konzeption die Unterkellerung der Gebäude grundsätzlich ausgeschlossen. Begründet wird die mit "Erkenntnissen über die Bodenverhältnisse" bzw. dass „der Baugrund durch Grundwasser beeinflusst“ ist. Dies legt nahe, dass im Planbereich (zumindest temporär) mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Wenn dieser Sachverhalt gegeben ist, hat dies mitunter Auswirkungen auf die Thematiken Versickerung und Rückhaltung in Zisternen.

Notwendiges Retentionsvolumen in unterirdischen Zisternen ist eventuell nur mit großen (technischen und finanziellen) Aufwand zu realisieren, da die Anlagen gegen Auftrieb im leeren Zustand bei hohem GW-Stand zu sichern sind. Dies ist auch dahingehend relevant, da die Zisternen zusätzlich zum eigentlichen Brauchwasservolumen auch über ein zusätzliches Retentionsvolumen verfügen sollen.

Die Versickerung von Regenwasser mittels baulicher Anlagen (Rigolen, Schächte) ist unzulässig, wenn nicht ein Mindestabstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand von min. 1 Meter gewährleistet wird, da dieser Abstand (Überdeckung für die Bodenpassage) aus fachtechnischer als auch aus wasserrechtlicher Sicht einzufordern ist. Mitunter sind im vorliegenden Fall Randbedingungen gegeben, die eine Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben aufgrund anderer Rechtsverhältnisse (Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung) ausschließen.

Es wird vorgeschlagen, die zwei Aspekte unter Würdigung des vorhandenen Wissens zu den Bodenverhältnissen noch einmal zu beleuchten.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße *Oberstadt* ist das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan mit jetzt nur einer Stichstraße vorgesehen. Die Erschließungsaufwand konnte somit erheblich reduziert werden. Planstraße A verläuft in westlicher Richtung zur Erschließung der Kita und des WA 2, wobei im Bereich des Kita eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge und Pkw's auf dem Parkplatzbereich der Kita geschaffen werden soll. Das Allg. Wohngebiet 2 kann von zwei Seiten aus über Grundstückszufahrten angefahren werden (Zufahrten sind gekennzeichnet), die interne Erschließung der Fläche wird nicht vorgegeben und der nachfolgenden Architektenplanung bzw. Freiflächenplanung überlassen.

Mit einer Breite des Stichweges mit 7,0m, ist der öffentliche Straßenverkehrsraum ausreichend dimensioniert. Bei der Aufteilung der Verkehrsflächen bestehen somit ausreichend Gestaltungsspielraum. Aufteilung des Verkehrsraumes (Straße, Gehweg, Stellplatz, Pflanzflächen, etc.) wird der nachfolgenden

Erschließungsplanung überlassen. Die Schleppkurven und Radien sind für eine ordnungsgemäße Erschließung des Gebietes ausgebildet (z.B. Feuerwehr, Müllfahrzeug, etc.).

Die an das Plangebiet im Osten angrenzenden L3355 *Hattenröder Straße* wird nur eingeschränkt zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes genutzt. Es werden lediglich zwei Grundstückszufahrten zur *Hattenröder Straße* vorgesehen. Durch die von Hessen Mobil vorgeschlagene Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden, ist in der Karte eingezeichnet, kommen somit die Zufahrten innerhalb der Ortslage zum Liegen. Im Bereich der L 3481 erfolgt der Anschluss des Gebietes rd. 60m südlich der Anbindung L 3355 / L 3481.

Durch die deutliche Reduzierung des Geltungsbereiches wird auch das künftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet reduziert. Eine aktuelle Prognose ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur schwer zu erstellen. Im Bereich des Wohngebietes können maximal 88 Wohneinheiten entstehen, so dass hier mit 250 bis 500 zusätzlichen Fahrbewegungen¹ zu rechnen ist. Beim Bereich der Kita hängt die Anzahl der Fahrzeugbewegungen von der Anzahl der Gruppen und Kinder und des damit verbundenen Hol- und Bringverkehrs ab. Bei angenommen 5 Gruppen a 20 Kinder und der Annahme, dass rd. 80% der Kinder mit dem Auto gebracht und geholt werden, entstehen rd. weitere 160 Fahrbewegungen zzgl. des Fahrzeugaufkommens des Kindergartenpersonals (ca.30-40 Fahrbewegungen). Als Worst-case-Betrachtung kann so eine Spanne von 450 – 700 Fahrbewegungen, verteilt auf 24 Std, entstehen. Die Stadt Lich geht daher davon aus, dass die angrenzenden qualifizierten Straßen diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen können.

Den Vorschlag von Hessen Mobil, den Geltungsbereich im Bereich der Hattenröder Straße bis zur Hausnummer 78 zu erweitern, um Bauplanungsrecht für den möglichen Ausbau des Fußweges zu schaffen, hat die Stadt Lich aufgegriffen und in der vorliegenden Planung umgesetzt.

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 (01.12.2023)

Äußere verkehrliche Erschließung

a) Kraftfahrzeugverkehr [§§ 1, 123 BauGB]

Die äußere verkehrliche Erschließung des rund 1,94 ha großen Plangebietes für Kraftfahrzeuge, hat über die vorgesehene Planstraße A an die Stadtstraße *Oberstadt* zu erfolgen. Letztere ist nicht mit der sich anschließenden freien Strecke der L 3481 gleichzusetzen (Begründung), auch wenn die dort anliegenden Hausnummern mit der Bezeichnung „Oberstadt“ adressiert sind.

b) Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr [§ 1 BauGB, §§ 3, 4 ÖPNVG]

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über die bestehenden Stadtstraßen sowie über die Planstraßen und über die jeweiligen Gehwege.

Das Radwegekonzept des Landkreises Gießen enthält die Anlage eines straßenbegleitenden Radweges (Maßnahmen ID: LI 12) entlang der L 3355 zwischen Lich und Hattenrod. Dies soll in der Begründung berücksichtigt werden und bei einer Gehwegplanung bedacht werden.

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]

Zu dem durch die geplanten Nutzungen verursachten Verkehr sollen nachvollziehbare Aussagen getroffen werden.

¹ Eigener Schätzwert: Pro WE im Schnitt 1,5 Fahrzeuge und 4 Fahrten. Die angegebene Spanne entsteht durch die Tatsache, dass bei den Mehrfamilienhäusern nicht jeder Haushalt über ein Fahrzeug verfügen wird.

Ortsdurchfahrt und Ortstafel [ODR, StVO] ²

Es wird vorgeschlagen, die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich (ODE) im Zuge der L 3355 in Richtung Hattenrod zu erweitern. Sie ist auf Höhe von Haus Nr. 78 denkbar. Der erfolgte Anbau von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit ihren Zufahrten zur Landesstraße sowie die teils mehr oder weniger befestigten Flächen entlang der Fahrbahn, entsprechen eher dem Charakter einer Ortsdurchfahrt als dem einer freien Strecke.

Die Erweiterung der ODE wird auch im Zuge der L 3481 in Richtung Nieder-Bessingen empfohlen, wie in der Stellungnahme vom 05.02.2018 zum Bebauungsplan Nr.34 "In den Grabenstücken/ In den Ziegelgärten" 1. Änderung ausgeführt (Az.: BE 12.01.2 Wa - 34 c 2, Herr Wagner).

Mit den zu Beteiligten wäre einvernehmlich festzulegen, wo künftig diese ODEs enden sollen. Danach sollte die Stadt formlose Anträge zur Erweiterung der ODEs bei mir stellen, welche die Unterschrift von Bürgermeister und erstem Stadtrat tragen.

Nach der Abstufung zu Gemeindestraßen, entfällt das derzeit herrschende Zugangs- und Zufahrtsverbot, das Anbauverbot und die Anbaubeschränkung entlang der freien Strecken der Landesstraßen (su).

Auflagen zur Verkehrssicherheit [§ 47 HStrG]

PFLANZUNG, BÖSCHUNG, AUSSTATTUNG

Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen die erforderlichen Sichtfelder und Lichtraumprofile am Knoten L 3355/ L 3481/ *Oberstadt* sowie auf dem vorgeschlagenen Gehweg nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

WASSER

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßengrundstücke der Landesstraßen oder in deren Entwässerungsanlagen gelangen, es sei denn diese sind an die Ortskanalisation angeschlossen. Die ungehinderte Entwässerung der Landesstraßen ist zu gewährleisten.

BLENDUNG, ABLENKUNG

Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden, Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet dürfen Verkehrsteilnehmer auf den Landesstraßen nicht blenden oder ablenken.

WERBUNG, BESCHILDERUNG

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an den Landesstraßen unzulässig.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan ist keine öffentliche Parkfläche festgelegt, da zum einen im Bereich des Kitageländes ausreichend Parkraum geschaffen wird und zum anderen im WA 2 explizit Stellplätze dargestellt sind. Außerdem lässt die vorgesehene Straßenraumbreite eingeschränkt die Gestaltung von weiteren Stellplätzen im Straßenraum zu, verwiesen wird aber auf die nachfolgende Gestaltung des Straßenraumes i.R.d. Erschließungsplanung. Hier übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus. Innerhalb der Wohngebiete sind Stellplätze auch auf den Baugrundstücken im ausreichenden Maße gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt anzulegen, siehe auch Stellplatzsatzung der Stadt Lich. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die textliche Festsetzung 4.8.

² Der Vorschlag wurde mittlerweile umgesetzt.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle *Lich Friedhof* befindet sich fußläufig ca. 130m südlich vom Plangebiet. Die Bushaltestelle wird von den Buslinien 372 und GI-64 angefahren und stellt somit eine Verbindung zum Licher Bahnhof sowie nach Gießen, Grünberg, Laubach und Schotten her.

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 (01.12.2023)

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle *Lich Friedhof* fußläufig in rund 130 m südlich vom Plangebiet nutzbar, mit Verbindung zum Bahnhof Lich, nach Gießen, Grünberg, Laubach und Schotten. [Begründung: 3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr]

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.33 „Feldchesgärten / Guteleutsgärten / Kirchhofsgärten“ und der Ausgleichsfläche für den BP Nr.32 „Langsdorfer Höhe“ (Flst.60)³ und der Ausgleichsfläche für den BP Nr.25 „In der Beune“ (Flst. 58tlw. und 69tlw.) werden durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ aufgehoben bzw. ergänzt (gemäß § 1 Abs.8 BauGB).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

³ Die Ausgleichsflächen des BP Nr.32 und Nr. 25 bleiben bestehen und werden nur durch Maßnahmen für den Artenschutz ergänzt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4, bis 7 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (TF⁴ 1.1.2). Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Immissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet, kann außerdem mit der Lage im erweiterten Auenbereich und dem Platzbedarf der Nutzungen begründet werden. Zudem ist, aus den zuvor genannten Gründen, von einer unzureichenden Nachfrage, auszugehen.

Im Westen des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB). Der Standort und die Plandarstellung beruhen auf der politischen Diskussion zu den städtebaulichen Konzepten und den Vorgaben des Deutschen Roten Kreuzes und dem beauftragten Architekturbüro.

Im Bereich der Kita-Fläche besteht auch die Möglichkeit der Einrichtungen und Integration weiterer untergeordneter Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel ein Familienzentrum. Aufgrund der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf wurde hier keine abschließende Auflistung der einzelnen zulässigen Nutzungsarten vorgenommen, sondern es wird auf die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen in einer Fläche für den Gemeinbedarf verwiesen. Jedoch muss die Kitanutzung im Flächenumfang prioritär sein, weitere Nutzungen müssen der Kitanutzung unterordnen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

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 Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse,

⁴ TF = textliche Festsetzung

Haustyp und Bauweise innerhalb des Plangebietes. Ausgenommen davon ist der Bereich des Vereinsgartens, für den lediglich die Zahl der Vollgeschosse und Baugrenzen festgesetzt werden.

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 mit der Nr.2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** und für das WA mit der Nr.3 eine **GRZ = 0,3** sowie für die Kita mit der Nr.1 eine **GRZ = 0,4** fest.

Die festgesetzte Grundflächenzahl des WA 2 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um eine gewisse Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen, gleichzeitig wird durch das WA 3, dessen GRZ unter dem Orientierungswert liegt, aber auch ein aufgelockerter Übergang zum Außenbereich erzielt. Der Kita mit der lfd. Nr.1 wird eine entsprechend geringerer GRZ zugewiesen, da hier genügend Spielraum für eine maximale Flächennutzung zur optimalen Gestaltung der Kindertagesstätte vorgesehen ist. Das Grundstück ist gegenüber dem Standort im Vorentwurf deutlich größer.

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 die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Nr.2 auf ein Maß von **GFZ = 1,2** und für die Nr.3 eine **GFZ = 0,6** fest, sodass ein optischer Übergang zum Außenbereich erreicht wird. Für die Kindertagesstätte gilt eine **GFZ = 0,8**, um ebenfalls genügend Spielraum für eine maximale Flächennutzung zur optimalen Gestaltung der Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß 1.1.5 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit wird die Gebäudedimension reguliert, damit sich die neuen Gebäude in das Umfeld einfügen.

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 das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3 sowie für die Kindertagesstätte mit der lfd. Nr. 1 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z**

= II fest. Für das WA 2 ist die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z^{\circ}=^{\circ}III$ festgelegt. Ziel ist eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung vorzugeben und diese zum Außenbereich abzustufen. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig (Ausnahme WA 2), werden jedoch durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante eingeschränkt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden. Für die Kita und dem WA 3 sind bei voller Ausnutzung der Vollgeschosse auch Staffelgeschosse möglich, aber derzeit nicht geplant. Bei den Mehrfamilienhäusern im WA 2 mit III Vollgeschossen sind die Staffelgeschosse aus gestalterischen Gründen definitiv ausgeschlossen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes „Guteleutsgärten“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert wird. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes gilt neben der Zahl der Vollgeschosse die weitere Höhenrestriktion Oberkante der Gebäude. Für den unteren Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird zunächst festgelegt: Gemessen wird ab Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden (OKEGRF). So gilt für das WA unter der lfd. Nr.3 eine maximal zulässige Höhenentwicklung von **9,5 m**. Im WA Nr.2 ist die maximale Höhenentwicklung auf ein maximales Maß von **10,5 m** und für die Kindertagesstätte auf ein maximales Maß **von 10,0 m** festgesetzt. Voraussichtlich wird ein Teil des Geländes im Plangebiet aufgeschüttet, so dass die natürliche Geländeoberfläche im Zuge der Umsetzung nicht nachvollziehbar sein wird und auch der zukünftige Bezugspunkt des modellierten Geländeniveaus der Grundstücke zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht zu bestimmen ist. Durch die Festsetzung Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden besteht für den einzelnen Bauherr*innen eine gewisse Flexibilität für die Höhenentwicklung des Gebäudes, wobei hier auch ausgeführt werden muss, das Untergeschosse bis zu 1,40m über dem künftigen Geländeniveau errichtet werden können. Aufgrund der Festsetzung 1.1.4 ist allerdings nicht mit der Unterkellerung und der Errichtung von Kellergeschossen zu rechnen, so dass sich der Sockelbereich der künftigen Gebäude auf im Schnitt 0,5-0,75m beschränken wird. Der aktuelle Trend bei der Errichtung von Gebäude ist die Errichtung einer Bodenplatte und der Verzicht auf ein Kellergeschoss.

In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ermöglicht. Die Gebäude werden sich in der Höhenentwicklung somit dem jetzigen Verlauf des natürlichen Geländes anpassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgrößen und Wohneinheiten

Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet mit der lfd. Nr.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine optimale Gestaltung der Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen (TF 1.2.1). Hier darf die künftige Gebäudelänge maximal 35 Meter betragen. Bei der Entwicklung und Gestaltung dieses Bereiches sollte darauf geachtet werden, dass die Firstrichtung der Gebäude in West-Ost-Richtung erfolgt, um eine zu massive Bebauungsfront entlang der Straße *Oberstadt* und *Hattenröder Straße* zu vermeiden. Auch eine leichte Abschrägung der Gebäudeanordnungen mit einem gewissen Abstand untereinander sorgt trotz der möglichen Gebäudelänge für eine optisch aufgelockerte Bebauungsstruktur. Aus diesen

Gründen sind auch entlang der Landesstraße umfangreiche Eingrünung festgesetzt, um die Gebäudestrukturen und Fassaden optisch zu gliedern und zu unterbrechen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr.3 wird keine Bauweise festgesetzt, sodass eine offene Gestaltung der Gebäude mit Einzel- und Doppelhäusern im WA erreicht werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung des Gebäudes wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass die auf den Dächern zu installierenden Solar- und Photovoltaikanlagen optimiert angebracht werden können. Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

Der Mindestabstand von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zu den erschließenden Verkehrsflächen beträgt jedoch 5,00 m, um den Verkehrsraum in Bezug auf die angrenzenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) offen zu gestalten.

Für die Größe der Wohnbaugrundstücke im Allg. Wohngebiet 3 wurde gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB festgesetzt, dass Grundstücke mit einer Wohnnutzung folgende Höchstgrenzen aufweisen dürfen: Für die Größe der Wohnbaugrundstücke im Allg. Wohngebiet 3 gilt: Bei Einzelhäusern darf die Größe der Grundstücke max. 500m² und bei Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) 350m² betragen. Die Festsetzung erfolgt im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB.

Des Weiteren wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB festgesetzt: Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB:

Für die einzelnen Baugebiete ist die Zahl der Wohneinheiten wie folgt vorgegeben:

WA 2: Je Wohngebäude sind max. 20 Wohnungen zulässig.

WA 3: Je Wohngebäude sind max. 2, Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

Ergänzend wird für das WA 1 auch die soziale Wohnraumförderung in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.7 BauGB aufgenommen: Im Baugebiet WA 2 gilt daher für die Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude errichtet werden, dass der Anteil der Gebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, mindestens 75% betragen muss. Somit kann den Belangen des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB besonders Rechnung getragen werden. Die Anfragen nach sozialem Wohnraum sind auch in der Stadt Lich gegeben. Der Standort bietet sich aufgrund der Lage zur Kernstadt und innerhalb des Baugebietes für diese Art der Bebauung an.

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23b, 24, 25a, 26 BauGB

Festsetzung (1.8.1 und 1.8.2). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten wasserdurchlässig mit einem Mindestfugenanteil von 15% zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Die Fugenbreite beträgt mind. 20mm. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich auf dem Grundstück zu versickern. Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie dem

Klimaschutz (Minimierung der Aufwärmung in der bebauten Ortslage). Bei besonders ungünstigen Bodenverhältnissen, die durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen sind, kann von der Festsetzung (durch eine Befreiung) abgewichen werden. Ziel jeder Grundstücksgestaltung sollte es jedoch sein, das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu verwerten und durch eine natürliche Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Auf die Vorgaben des Hess. Wassergesetz sei hingewiesen. Auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Rigolen und andere Maßnahmen sollte bei der Entwässerungsplanung für die einzelnen Baugrundstücke mitberücksichtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Kernstadt, so dass bei der Planung darauf zu achten ist, die geplanten baulichen Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen dazu, eine Mindestbe- und -durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen sowie dem allgemeinen Klimaschutz. Die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB, um prägende Grünstrukturen im Plangebiet zu entwickeln. Gemäß TF 1.12.1 bis 1.12.4 gilt für das WA mit der Idf. 3: Je Grundstück sind auf den Grundstücksflächen mind. zwei einheimische Laubbäume 2.Ordnung zu pflanzen. Zudem sind im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche jeweils mind. 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum und für private Parkplatzflächen je 5 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (mit einem Mindeststammumfang 14 cm, gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche um den Stamm muss mindestens 4 m² betragen und ist zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und wirksam gegen Überfahung zu sichern.

Die in der Plankarte dargestellten Symbole gelangen zur Anrechnung. Die abschließende Anordnung der Baumpflanzung obliegt der Freiflächenplanung. Die in der Plankarte eingezeichneten Anpflanzungen können dabei zur Anrechnung gebracht werden (siehe Artenliste 4.1).

Zusätzlich soll eine Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke gemäß Plankarte im Bereich zwischen der Fläche für den Gemeinbedarf. im Übergang zum WA 2 auf dem Grundstück des Wohngebietes erfolgen. Hier gilt es je 3m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Ziel ist die Eingrünung zur *Oberstadt* und *Hattenröder Straße*.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.1 aufgeführten Arten.

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB (TF 1.10.1) sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden (weitere Hinweise hierzu siehe Umweltbericht).

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 5m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (TF 1.10.2).

Info zur Festsetzung gegen Vogelschlag: Jede Glasscheibe hat ein Gefährdungspotenzial, aber die konkrete Gefahrensituation hängt von ihrer Größe, der Menge des Glases an der Fassade, der Durchsicht und Reflexion sowie vom Standort ab. Die Länderarbeitsgemeinschaft der deutschen Vogelschutzwarten hat ein Bewertungsschema entwickelt, mit dem man die Gefährlichkeit von Glas an Bauwerken abschätzen kann (LAG VSW 2019). Meist unproblematisch sind danach Lochfassaden mit herkömmlichen Fenstern unter 1,5 Quadratmetern Fläche. Problematisch sind hingegen freistehende Glaswände oder -gänge mit Durchsichten – auch solche in Wartehallen von Bus und Bahn – sowie über sechs Quadratmeter große zusammenhängende Glasbereiche. Je mehr Vegetation

sich in der Scheibe spiegelt, desto größer ist die Vogelschlaggefahr. Straßenbäume reichen hier bereits aus, da sie von zahlreichen Vögeln genutzt werden, auch in den Innenstädten. Ebenso können Vögel gegen Scheiben fliegen, die den freien Himmel spiegeln. Auch transparente Gebäudeecken und -kanten und Vegetation hinter Glas, wie Gewächshäuser oder Wintergärten, steigern drastisch das Anprallrisiko. (Quelle: DAB, Klemens Steipf, Auszug aus der Planungshilfe, 19.10.2020).

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers laut TF 1.13.1: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,25 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen.

Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Stützmauern und Gabionen sind auch hier dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Die Vorgaben der Festsetzung 1.12.5 sind zu beachten: Danach sind innerhalb der Anpflanzungsflächen keine baulichen Anlagen (z.B. Gerätehütten, Freisitze, Wege, Stützmauern, etc.) zulässig. Ausnahme: Einfriedungen unter Beachtung der textlichen Festsetzung zu Einfriedungen unter 2.3ff.

Das BauGB sieht vor, dass Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, nach § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB festzusetzen sind.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Energiewende sind daher gemäß § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB je Hauptgebäude auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren (TF 1.11.1). Verwiesen wird auch auf die gestalterische Festsetzung 2.1.1. und 2.1.2. Die Festsetzung gilt für alle Baugebiete (Wohngemeinde und Fläche für den Gemeinbedarf).

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. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus den angrenzenden Gebieten werden auch für das vorliegende Gebiet übertragen, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gebietes bzw. des Ortsrandes in Bezug auf den Bestand zu gewährleisten.

Hinsichtlich der **Fassadengestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO) wurde festgesetzt (TF 2.1.1 und 2.1.2):

Im WA 2 gilt: Die zur Straße *Hattenröder Straße / Oberstadt* zugewandten Fassaden der Mehrfamilienhäuser im WA 2 sind durch die im Folgenden bezeichneten Maßnahme in Abschnitte von mind. 8m und höchstens 14m Breite zu gliedern: Es gilt fassadenhohe Einschnitte und/oder andere Zäsuren von mind. 0,5m Breite und mind. 0,3m Tiefe an der Gebäudefassade vorzusehen. Alternativ kann eine

fassadenhohe Begrünung in den o.g. Abschnitten erfolgen (z.B. mit Kletterpflanzen oder Sträuchern, siehe Pflanzliste 4.1).

Im WA 2 bis 3 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf gilt: Die Fassade der Hauptgebäude ist mindestens ab dem 1. Obergeschoss mit Holzelementen zu gliedern und zu gestalten. Mittels dieser Festsetzung soll die Einheitlichkeit des geplanten nachhaltigen und klimaangepassten Quartiers unterstrichen werden.

Garagen- und Carportwände sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen sollten mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) begrünt werden.

Hinsichtlich der **Dachgestaltung** gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt gemäß TF 2.2.1 bis 2.2.6:

1. Für Hauptgebäude gilt:
Zulässig sind im Allg. Wohngebiet 2 und 3 Dächer mit einer Neigung bis max. 20°, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf bis max. 30°. Die Dächer mit einer Neigung bis 20° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube) und Nebengebäuden.
2. Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Der Flächenanteil muss mind. 80% der Dachfläche betragen.
3. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.
4. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
5. Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.
6. Im WA 2 ist oberhalb des max. zulässigen Vollgeschosses kein weiteres Geschoss (Staffelgeschoss) zulässig.

Bei der Dachbegrünung ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Die Vorgabe der Dachgestaltung soll ebenfalls dazu dienen, ein einheitliches Ortsbild und die Einheitlichkeit des geplanten nachhaltigen und klimaangepassten Quartiers zu gestalten. Die Dachlandschaft wird sich aufgrund der festgesetzten flachen Dachneigung und der Dachbegrünung grundlegend vom übrigen Ortsbild absetzen. Dies ist aber so gewollt und stellt gerade gegenüber dem südlich angrenzenden Friedhof und den Kleingartenbereichen einen adäquaten Übergang in den nördlich angrenzenden Außenbereich dar. Der gesamte Bereich hat auch eine wichtige Bedeutung als Frisch- und Kaltluftschneise, die u.a. durch die Vorgaben der Festsetzung zur kompletten Dachbegrünung der Gebäude einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einfriedungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO zulässig (Festsetzung 2.3.1 bis 2.3.4).

Zulässig sind ausschließlich Hecken oder gebrochene (offene) Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,8m im Bereich der Kita und 1,50m im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, jeweils über Geländeoberkante und nur in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, siehe Artenliste 4.1. Die Verwendung von Kunststoffstreifen / Kunststoffbahnen ist unzulässig. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten.

Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mauern (keine Stützmauern) und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Bei gemeinsamer Grundstücksgrenze (z.B. Doppelhaus) sind geschlossene Sichtschutzzäune im Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 1,8m (gemessen ab Oberkante Geländehöhe) und einer Länge von maximal 5m zulässig.

Die Vorgaben für die Einfriedungen sollen vermeiden, dass im erweiterten Auenbereich Barrieren für den Kaltluftaustausch entstehen. Gleichzeitig soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohngebiet gesteigert werden.

Die Forderung der **Grundstücksfreiflächengestaltung** ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande der Siedlungsbereiche, die, um integriert zu sein, eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt sowie Sichtschutz und Klimaschutz zu nennen.

Von den Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.5 HBO 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof- Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste 4.1 zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter der Festsetzung 1.12ff. aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Zu beachten ist, dass die Verlegung von Kunstrasen nicht als Begrünung gilt.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sowie Tongranulat sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Mittels dieser Festsetzung 2.6.2 werden die Belange des Wasser- und Bodenschutzes, des Klimaschutzes sowie des Arten- und Naturschutzes berücksichtigt und gewährleistet eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes, auch mit dem Hintergrund der Teilsicherung der jetzigen Biotopstrukturen und der künftigen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Das Aufstellen einer oder mehrerer PV-Anlagen auf einer Rasenfläche, Beete oder Grundstücksfreifläche ist nicht zulässig. Dächer von Nebenanlagen, Garten- und Gerätehütten, Terrassen sowie Balkonkraftwerke sind von der Festsetzung nicht berührt.

Gemäß TF 2.4.1 sind **Abfall- und Wertstoffbehälter** sichtgeschützt unterzubringen. Der begrünte Sichtschutz dient der Abschirmung und somit auch der Förderung eines attraktiven Ortsbildes.

Außenwandgestaltung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Garagen- und Carportwände sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Festsetzung dient u.a. dem Klima- und Artenschutz.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1.1 wird festgelegt, dass Niederschlagswasser, das nicht durch begrünte Dachflächen gebunden ist, in einer Zisterne zu sammeln und zu verwerten ist (Brauchwassernutzung, z.B. Gartenbewässerung und / oder WC-Spülung⁵), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne⁶ mit einem Retentionsvolumen von mind. 3m³ im WA 3 und 10m³ im WA2 zu errichten. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 3l/s*ha dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Dies gilt auch für den Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf. Für das Gebäude der Kita wird ein Retentionsvolumen der zu errichtenden Zisterne/n von in der Summe 30m³ vorgegeben⁷. Bzgl der Brauchwassernutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planerische Zurückhaltung und der Verweis auf die nachfolgende Bauantragsebene, in der die Dimensionierung der Zisterne und der Verbrauch genauer bestimmt werden können.

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Zudem müssen Dächer teilweise begrünt werden, so dass nur eingeschränkt Niederschlagswasser in die Zisterne eingeleitet werden kann. Die Dimensionierung von mind. 3,0m³ im WA 3 und 10,0m³ im WA 2 für den Retentionsraum resultiert durch die Erfahrungswerte div. Gebiete. Es können auch größer dimensionierte Zisternen⁸ errichtet werden, so dass noch Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung zur Verfügung steht, das dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten und Waschmaschine im Haushalt genutzt werden kann.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG bzw. § 37 Abs.4 HWG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: 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,

⁵ Im Bereich der Kita ist die Nutzung des Brauchwasser für die WC-Spülung aufgrund von Vorschriften verboten.

⁶ die Festsetzung erfolgt mit dem Vorbehalt, dass die Errichtung von Zisternen aufgrund des Untergrundes und des anstehenden Grundwassers möglich ist.

⁷ Zur Entlastung der Abwasseranlagen sind zudem im WA 3 Retentionszisternen mit einem Volumen von mindstens 2 m³ pro angefangenen 150 m² mit Wohngebäuden überbauter Fläche und in WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche Retentionszisternen mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro angefangenen 200 m² Fläche mit Wohngebäuden bzw. Kindertagesstätte überbauter Fläche einzurichten.

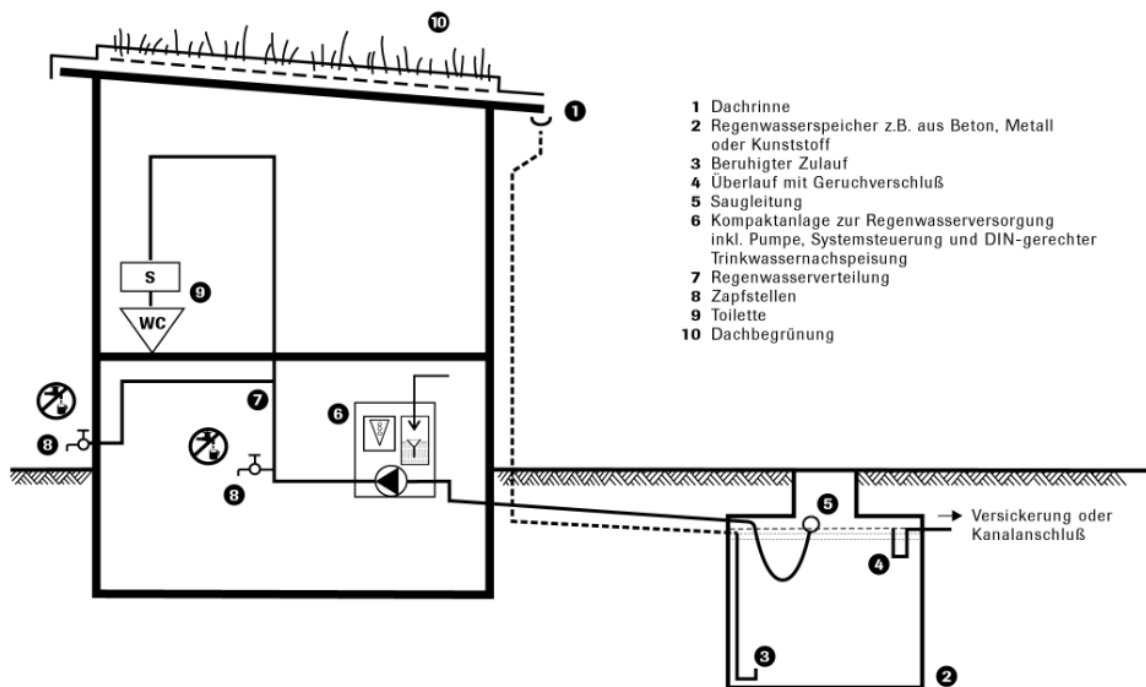
⁸ Kombizisternen (Brauchwassernutzung und Retentionsraum)

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.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Abb. 9: Schema Brauchwassernutzung

Kombination von Regenwassernutzung und Dachbegrünung



Quelle: Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V., Bad Honnef, August 2001

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst, ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf

der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert, die Teil der vorliegenden Begründung ist (§ 2a BauGB). Es wird daher auf die in der Anlage befindlichen Aussagen des Umweltberichtes verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die textlichen Festsetzungen definieren bereits folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches, die den Eingriff kompensieren können:

(TF 1.8.3) Ausgleichsfläche im Bereich der Bachparzelle (Flst. 320tlw.) Entwicklungsziel: Sukzession

Maßnahmen: Der Gewässerrandstreifen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der im Süden der Fläche zu modellierende Wall darf eine Höhe von max. 60cm aufweisen und ist gemäß Festsetzung 1.12.3 zu bepflanzen.

(TF 1.8.4) Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB: Flurstück 172/1, Entwicklungsziel: Extensivgrünland / Feuchtwiese (Förderung *Maculinea nausithous*).

Maßnahmen: Das Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Mineralische Düngung und Pestizide sind unzulässig. (Pflegehinweise für *Maculinea nausithous*: Die erste Mahd ist zwischen dem 25. Mai und 15. Juni durchzuführen. Die zweite Mahd ist ab dem 15. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden).

Entlang des nördlich verlaufenden Grabens ist in einer Tiefe von 10m das Grünland im Zahnlückenprinzip zu mähen, d.h. jährlich 1x auf jeweils 1/5 der Fläche (10m Tiefe auf 8m Breite). Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren.

(TF 1.8.5) Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche/-maßnahmen für die Zauneidechse (CEF-Maßnahme):

Gemarkung Lich, Flur 12, Flst. 60 und Flst. 58tlw. (Ausgleichsfläche für den BP Nr.32 „Langsdorfer Höhe“) und Flst. 69tlw. (Ausgleichsfläche für den BP Nr.25 „In der Beune“), hier ergänzende Pflegemaßnahmen für den Artenschutz: Entbuschung von Teilflächen, Einbringen von Starkholz als Biotopstruktur für die Zauneidechse, Einbringen von Sandlinsen im Bereich des Flurstücks 69, ergänzend Wurzelstöcke/-stubben einfügen und Entfernen des Altgrasbestandes und Schaffung eines Korridors zw. Flst. 60 und Flst.69.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und die **Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB:**

Für den Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) wird die Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession am nördlichen Graben (Flst.320) zugeordnet (Flst. 180/2tlw.), siehe TF 1.8.3. Aus der internen Bilanzierung im Umweltbericht geht hervor, dass der Eingriff im Bereich der Planstraße A nach KV rd. -2.585 BWP beträgt, der Ausgleich im zugeordneten Sukzessionsstreifen 7.616 Biotopwertpunkte ergibt. Es besteht also in diesem Bereich eine Überkompensation.

Für den Eingriff im Bereich des Allg. Wohngebietes 2 und 3 und der Fläche für den Gemeinbedarf entsteht durch die Planänderung kein Defizit, so dass keine externe Ausgleichsfläche ausgewiesen werden muss. Gemäß den dem Umweltbericht beigefügten Bilanzierungen kann durch die Umplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sogar ein kleines Biotopwertplus verzeichnet werden. Aufgrund der Überplanung des brachgefallenen Sportplatzes mit allen Nebenanlagen werden diese nach der Kompensationsverordnung (KV) ermittelten Punkte aber nicht explizit in die Gesamtbewertung bzw. in den Überschuss eingebracht.

Die in der Planung dargestellte westliche Ausgleichsfläche ergibt aufgrund der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan und den nun festgesetzten Änderungen und Pflegemaßnahmen einen **Überschuss** an Biotopwertpunkten von **102.853 Punkten**. Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 172/1, Entwicklungsziel: Extensivgrünland (Förderung *Maculinea nausithous*), siehe TF 1.8.4, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme vorbereitet und gesichert und kann einem späteren Eingriff im Rahmen eines anderen Bauleitplanverfahrens zugeordnet werden.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes 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. Aus diesem Grund wurden faunistischen Untersuchungen beauftragt, die mittlerweile abgeschlossen sind. Die Ergebnisse werden dann zum Entwurf im Umweltbericht aufgeführt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im Bereich der Parzelle 172/1 konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling kartiert werden. Diese nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie geschützte Art ist nur sehr schwer umzusiedeln, die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG konnten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde die

Verlagerung der Kita auf den östlichen Standort veranlasst. Im Bereich des alten Sportplatzes wurden nach der FFH-Richtlinie (Anhang IV) geschützte Zauneidechsen gefunden. Hier konnte nach Absprache mit der UNB eine Fläche für ein Ersatzhabitat gefunden und geschaffen werden (CEF-Maßnahme). Die im Plangebiet lebenden Exemplare konnten mittlerweile erfolgreich umgesiedelt werden. Weitere Infos hierzu siehe Umweltbericht.

7.4 Schutzgebiete

Der Stadt Lich und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

7.5 Biotopschutz

Der Stadt Lich und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Erkenntnisse über schützenswerte Biotope im Plangebiet vor.

8. Klimaschutz

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. Klimaschutzbelange sind gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B.

- die Festsetzung restriktiver Baugrenzen,
- tlw. Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb der Orientierungswerte
- der Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen,
- Festsetzung von Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB in der Plankarte (Baum- und Strauchpflanzungen) und
- textlichen Festsetzungen (u.a. 1.7.1 bis 1.7.3 und 2.3.2 (hier z.B. der Ausschluss von Schottergärten),
- Festsetzung von Photovoltaik- und Solaranlagen
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.
- Festsetzung von Fassadenbegrünung

In der Summe erfolgt eine Erhöhung der Freiflächenqualität mit dem positiven Einfluss auf das Lokalklima, so dass die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt werden.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiete

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

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

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 des LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (28.11.2023)

Oberflächengewässer

Gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzanlagen sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

9.2 Wasserversorgung

9.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet WA 3 entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 2 Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig. Im WA 2 sind ca. 3-4 Wohngebäude mit max. jeweils 20 zulässigen Wohnungen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Für den Kitabereich kann der Wasserbedarf im Vorfeld der Planung nicht ermittelt werden, so dass sich in der Summe ein Wasserbedarf für max. rd. 88 Wohneinheiten + Kindertagesstätte ergibt. Im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Infrastrukturplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Der Löschwasserbedarf wird in Kapitel 16 behandelt.

9.2.2 Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan festgesetzt und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

9.2.3 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungs- und Infrastrukturplanung überprüft. Grundsätzlich kann das geplante Gebiet versorgt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen. Der Löschwasserbedarf wird in Kapitel 16 behandelt.

9.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung 1.8.1 zur Befestigung der Gehwege, Hofflächen, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die Festsetzungen 1.8.2, 1.12.4, 2.6.1 und 2.6.2 dienen dem Schutz des Grundwassers. Bodenversiegelungen werden dadurch auf ein Minimum reduziert.

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebietes. Das Gebiet grenzt aber an eine Schutzzone III B an, siehe Hinweis unten.

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 (04.12.2023)

Grundwasserschutz, Wasserversorgung Dez. 41.1

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an die Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG grenzt. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.09.1995 (St.Anz 46/95 S. 3594), geändert durch Verordnung vom 25.08.2020 (StAnz. 39/2020 S. 972), sind zu beachten.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die Festsetzungen 1.8.2, 1.12.4, 2.6.1 und 2.6.2 dienen der Grundwasserneubildung.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Abwasserbeseitigungspflicht sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die Festsetzungen 1.8.2, 1.12.4, 2.6.1 und 2.6.2 dienen der Grundwasserneubildung.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁹:

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.

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Aufgrund der Lage im erweiterten Auenbereich und der Tatsache, dass das Grundwasser nach aktuellen Erkenntnissen aus einem weiter östlich gelegen Baugebiet (Gräbenstücken) relativ hoch ansteht, ist die Festsetzung 1.1.4 mit in die Planung aufgenommen. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Informationen vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen für das Plangebiet vor.

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

⁹ 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.

9.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Aufgrund der Lage im erweiterten Auenbereich und der Tatsache, dass das Grundwasser nach aktuellen Erkenntnissen aus einem weiter östlich gelegen Baugebiet (Gräbenstücken) in Teilbereichen relativ hoch ansteht, ist die Festsetzung 1.1.4 mit in die Planung aufgenommen. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Informationen vor. Das Kitagelände und die Wohngebiete befinden sich bereits auf anthropogenüberformten Flächen (hier Sportplatz). Im Vorfeld eines Bauantrages sollte ein hydrogeologischen Gutachten / Baugrundgutachten erstellt werden.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Grundwassermessstellen (Abruf 08.11.2024).

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befindet sich im Norden des Geltungsbereiches ein wasserführender Graben (Flurstück 320), der Wasser aus dem Breuerbergweiher in den Albach führt (außerhalb des Geltungsbereiches). Entsprechende Abstandsflächen zum Gewässer werden im Bebauungsplan dargestellt und sind beachtet. Das Bauverbot in diesem Gewässerrandstreifen ist festgesetzt (TF 1.1.1).

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Sukzession festgesetzt. Die Maßnahmen bedeuten eine Aufwertung der Gewässerparzelle.

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befindet sich im Norden des Geltungsbereiches ein wasserführender Graben (Flurstück 320), der Wasser aus dem Breuerbergweiher in den Albach führt (außerhalb des Geltungsbereiches). Der Graben ist im Bebauungsplan dargestellt und gesichert und mit Pflege- und Aufwertungsmaßnahmen im Gewässerrandstreifen belegt. Die Sicherung des Gewässers und Gewässerrandstreifens erfolgt in der Plankarte als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter der Festsetzung eines 10m breiten Streifens mit dem Entwicklungsziel Sukzession.

9.4.4 Anlagen in, an, über und unter dem oberirdischen Gewässern

Durch die Änderung der Planung wurden Bauwerke am Gewässer zurückgenommen. Ansonsten gibt es zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse, dass sich bauliche Anlagen im Bereich der Grabenparzelle befinden.

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungs- und Infrastrukturplanung durch ein Ingenieurbüro im

Vollzug des Bebauungsplanes. Im Vorfeld des Entwurfs wurden bereits ingenieurtechnische Prüfungen der künftigen Ableitung des Abwassers vorgenommen.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Vorfeld des Entwurfs wurden bereits ingenieurtechnische Prüfungen der künftigen Ableitung des Abwassers vorgenommen. Ziel ist die Ableitung des Abwassers im Trennsystem, was im Bereich des Plangebietes grundsätzlich möglich ist.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor. Die Abwasserleitungen werden an das bestehende System im Bereich *Oberstadt* und *Hattenröder Straße* angeschlossen.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Im Vorfeld des Entwurfs wurden bereits ingenieurtechnische Prüfungen der künftigen Ableitung des Abwassers vorgenommen. Ziel ist die Ableitung des Abwassers im Trennsystem, was im Bereich des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Es gibt Überlegungen für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens beziehungsweise eines Stauraumkanals. Weitere Informationen für das Einleiten von Abwasser werden dann im Zuge der konkreten Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Im Bebauungsplan wurde der Drosselabfluss mit $3\text{l}/\text{sec}^*\text{ha}$ festgesetzt. Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit den Stadtwerken Lich.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Durch die Festsetzung 1.8.1 zur Befestigung der Gehwege, Hofflächen, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch die Festsetzungen 1.8.2, 1.12.4, 2.6.1 und 2.6.2 dienen dem Schutz des Grundwassers. Bodenversiegelungen werden dadurch auf ein Minimum reduziert.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzungen.

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.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (28.11.2023)

Abwasser

Nach der Begründung zum Bebauungsplan ist die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem vorgesehen, hierbei wird auch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens beziehungsweise eines Stauraumkanals in Erwägung gezogen. Hinsichtlich des vorgesehenen Standortes des RRB sind die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Belange für Oberflächengewässer bei der weitergehenden Planung zu beachten.

Stadtwerke Lich (27.11.2023)

Zur Thematik „Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen“ aus Kap. 9. 4 der Begründung ist festzuhalten, dass die zu erwartenden Schmutzwasserabflüsse aus den Planbereich nicht die Leistungsfähigkeit der weiterführenden, vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen, die in der Zuständigkeit der Stadtwerke Lich liegen, übersteigen. Die ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Schmutzwasserströme sind gewährleistet.

9.6 Abflussregelung

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Es befindet sich im Norden des Geltungsbereiches ein wasserführender Graben (Flurstück 320), der Wasser aus dem Breuerbergweiher in den Albach führt (außerhalb des Geltungsbereiches). Über die Abflussmengen und -verhältnisse im Gewässer liegen keine Erkenntnisse vor

9.6.2 Hochwasserschutz

Im Bebauungsplan sind indirekte Maßnahmen für den Hochwasserschutz festgesetzt (Stichwort Dachbegrünung, Zisterne, Brauchwassernutzung, Versickerung). Zum Entwurf wurde auf Höhe des Kitageländes eine Verwallung (60cm) zum nördlich angrenzenden Graben vorgesehen, um eine Überflutung des Kitageländes und des Allg. Wohngebietes 3 zu vermeiden.

9.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Präventiv wurde zum Entwurf auf Höhe des Kitageländes eine Verwallung (60cm) zum nördlich angrenzenden Graben vorgesehen, um eine Überflutung des Kitageländes und des Allg. Wohngebietes 3 zu vermeiden.

9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen

9.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb.10: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 09.11.2024)

+ Abgrenzung des Geltungsbereiches.

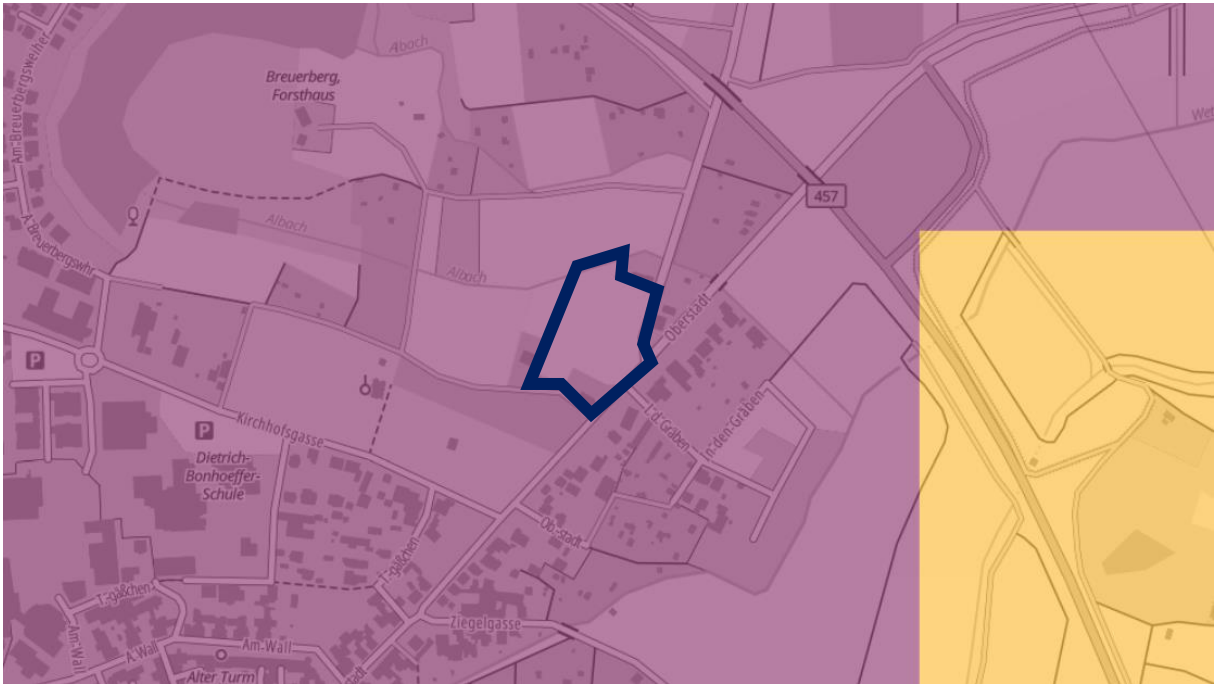
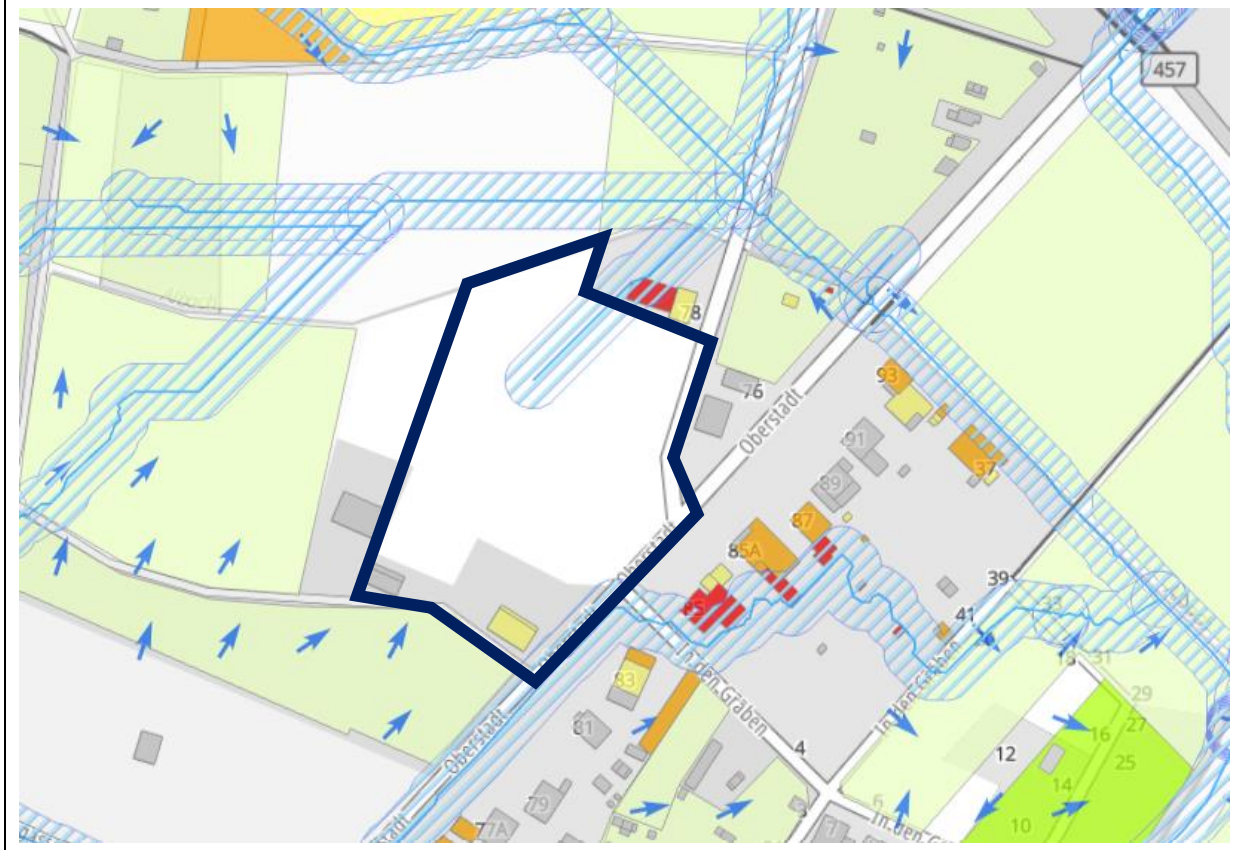


Abb. 11: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 09.11.2024) + Abgrenzung des Geltungsbereiches



Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden (überwiegend Freiflächen des Kitageländes und geringfügig die Grundstücksfreiflächen im Wohngebiet) und im Südosten (Straße Oberstadt) tangiert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Fließrichtung im Bereich der südlich angrenzenden Kleingärten auch in Richtung des Plangebietes zu interpretieren. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Hierzu gibt es Handlungsempfehlungen¹⁰ zur Gefahrenreduktion basierend auf der kommunalen Fließpfadkarte für die Gemeinde Limeshain. Auch der vorliegende Bebauungsplan hat zahlreiche Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten.

Neben der Verwallung entlang des nördlich angrenzenden Graben werden zahlreiche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung, Anpflanzungsflächen, Zisternen und Brauchwassernutzung, Ausschluss und Minimierung von Versiegelungen im Plangebiet festgesetzt. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

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 des LK Gießen, FD Naturschutz (29.11.2023)

Klimaangepasstes Wohngebiet

Hinsichtlich der Klimawandelanpassung ist der Standort jedoch nicht uneingeschränkt für die Erschließung geeignet. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist für Vorhaben, die direkt an Gewässer angrenzen nicht kategorisch auszuschließen. Hier ist die Gefährdung durch Starkregenereignisse mittels geeigneter Methoden zu prüfen.

Regierungspräsidium Gießen (04.12.2023)

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Sofern eine Überführung über das Gewässer durch eine Brücke mit Infrastrukturleitungen errichtet werden soll, ist hierfür eine Genehmigung gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 22 Hessisches Wassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadt Lich keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

¹⁰ Empfehlungen auf der Homepage der HLNUG

Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Die Regelungen des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) sind zu beachten.

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 Fremdzufuß, 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 heranzuleiten. 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.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (28.11.2023)

Grundwasser- und Bodenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet, was u.A. für die Beurteilung von Erdwärmennutzungen von Bedeutung ist. Der Sachverhalt ist bei der weitergehenden Planung zu beachten.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ggf. erforderliche Geländeerhöhungen.

Regierungspräsidium Gießen (04.12.2023)

Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz Dez. 41.4
Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Lich einzuholen.

**Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformati-
onssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können.** Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Regierungspräsidium Gießen (04.12.2023)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen Dez. 42.2

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/2022-04/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.

11. Kampfmittel

Hinweise zum Auffinden von Kampfmittel im Plangebiet siehe Ausführungen unten. Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 (27.11.2023)

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass 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, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Wasser- und Bodenschutz (28.11.2023)

Grundwasser- und Bodenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet, was u.A. für die Beurteilung von Erdwärmennutzungen von Bedeutung ist. Der Sachverhalt ist bei der weitergehenden Planung zu beachten.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ggf. erforderliche Geländeerhöhungen.

12. 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 Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita werden aufgrund der Umgebungsnutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet.

In rund 200 Meter Entfernung befindet sich die Bundesstraße B 457, unmittelbar angrenzend die Landesstraße L 3481 und L 3355. Das Baugebiet rückt nicht näher an die Emissionsquelle (Bundesstraße), wie bereits die bestehende Bebauung im Bereich *Gräbenstücken*. Allerdings wurde eine Untersuchung für die Lärmquellen der beiden Landesstraßen in Auftrag gegeben¹¹, die zur Aufnahme der nachfolgenden textlichen Festsetzungen geführt hat.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 1 Abs.4 BauNVO)

(TF 1.12.1) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt:

Bei der Grundrissgestaltung der Gebäude sind die Schlafräume und schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 auf der westlichen Gebäudeseite, also der zur L 3355 und L 3481 lärmabgewandten Seite, zu orientieren.

(TF 1.12.2) Sofern eine Anordnung aller Schlafräume und schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 einer Wohnung an der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, muss für diese Räume an der lärmzugewandten Gebäudeseite (Ostseite) ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen oder technischen Anlagen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. In den o.g. Räumen ist an der Ostfassade ein zu öffnendes Fenster nur zulässig, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zur eine Fassadenseite orientiert ist, an der mindestens die oben genannten Immissionsgrenzwerte für Allg. Wohngebiet L = 59 dB(A) und nachts L = 49 dB(A) bzw. für Schlafräume L = 45 dB(A) eingehalten werden. Steht diese Alternative nicht zur Verfügung, ist in allen zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen.

(TF 1.12.3) Alternativ ist auf der Ostseite und auf den Nord- und Südfassaden der Gebäude vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraumes Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie, z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzfenster. Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Beurteilungspegels des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von L = 60 dB(A) und in der Nacht den Wert von L = 50 dB(A) nicht überschreitet. Der Nachweis erfolgt auf Ebene des Bauantrages.

¹¹ Immissionsberechnung Nr. 5698, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 19.08.2024

Durch diese Festsetzungen in der Planung können in den Allg. Wohngebieten gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die mögliche Umsetzung der Planung kann nachgewiesen werden, so dass ein Konflikttransfer für die Detailplanung im Rahmen des Bauantrages zulässig ist. Im Bereich des Kitageländes sind laut Aussagen des Gutachten keine Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu treffen. Weitere Informationen können dem Gutachten entnommen werden, das Teil der Begründung ist.

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

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (01.12.2023)

Sonstige Informationen

Immissionsschutz [§§ 41-43 BImSchG]

Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 457, der L 3355 und der L 3481, sind bei Bedarf von der Stadt zu veranlassen und nicht Aufgabe des Straßenbaulastträgers.

13. 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.

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.

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (28.11.2023)

In Anbetracht der räumlichen Nähe zur Sachgesamtheit „Alter und Neuer Friedhof“ wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die gem. § 18 Abs. 2 HDSchG den Umgebungsschutz betreffen, genehmigungspflichtig sind. Um entsprechende Berücksichtigung wird gebeten.

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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. Gemäß den laufenden Novellierungen des EEG und des GEG 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 Gesetze 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.

Darüber hinaus wurden textliche Festsetzungen für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, gemäß § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB aufgenommen:

Je Hauptgebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Verwiesen wird auch auf die Festsetzungen 1.11.1., 2.2.4 und 2.2.5.

15. Sonstige Infrastruktur

15.1 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

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.

IHK Gießen-Friedberg (24.11.2023)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt, die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten. Es wird gebeten, die IHK Gießen-Friedberg nach Abschluss der Prüfung gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eine Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.

Oberhessengas Netz GmbH (20.11.2023)

Im Planungsbereich befinden sich Erdgasleitungen. Gegen die vorliegende Bauleitplanung besteht kein Einwand.

OVAG Netz GmbH (30.11.2023)

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von der OVAG Netz GmbH eine Transformatorenstation vorhanden und es sind 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Ebenso ist eine 0,4-kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen ist in dem beigegeführten Plan eingezeichnet und soll im Bebauungsplan dargestellt werden. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Bei dieser Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass die Kabel der OVAG Netz GmbH auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für die 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 der Kabelleitungen eine — beschränkt persönliche Dienstbarkeit — erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, 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 wird um Rücksprache mit dem OVAG Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981 - 0, gebeten.

Nach DIN VDE 0211/12.85 - Freileitungen bis 1000 V - muss bei blanken Leitern ein Abstand von **1,0 m**, mindestens jedoch **0,2 m** bei ausgeschwungenem Leiterseil zu Bäumen eingehalten werden. Bei isolierten Leitungen ist kein Abstand vorgeschrieben. Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine mechanische Beschädigung der Isolierung – z.B. durch Abrieb - vermieden wird; hier wird der Abstand von **1,0 m** empfohlen.

Da bei Abständen zu Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken eine Fülle von Abständen und Bestimmungen einzuhalten sind, können diese nur nach Rücksprache mit der Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1342 -, objektbezogen angegeben werden.

Es wird gebeten die Stadt Lich bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung. etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich — um Störungen zu vermeiden — vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt.

Bei dieser Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass Änderungen an den OVAG Bestandsanlagen notwendig werden, wie z.B. 0,4kV-Freileitungsverkabelung. Sollte dies aus Sicht der Stadt auch der Fall sein, wird gebeten, dass sich diese in Verbindung mit der OVAG Netz GmbH setzt. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt Lich dann vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Guteleutsgärten“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben oder Sonderanschlüssen an das OVAG Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, soll sich frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1367— in Verbindung gesetzt werden.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, wird für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen benötigt.

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

16. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den unter aufgeführten Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraße und Wendeanlage im Bereich des Kitaparkplatzes für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge auf den privaten und öffentlichen Baugrundstücken 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 des LK Gießen Brandschutz (31.10.2023)

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

WA 3 (GFZ 0,6) 1.600 ltr./min. = 96m³/h

WA 2 (GFZ 1,2) 1.600 ltr./min. = 96m³/h

Fläche für den Gemeinbedarf (GFZ 0,8) 1.600 ltr./min. = 96m³/h

(Anmerkung Planungsbüro: Die Vorgaben aus der Stellungnahme wurde auf die neue Nutzungsmatrix zum Entwurf übertragen).

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

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

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweiter 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. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Im Verfahren um das Feuerwehrkreis-Fahrzeugkonzept vom 24.1.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn Sie es möchte, bei Neubauten auf ein Rettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Rettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil). Sofern für das oben genannte Plangebiet ein Rettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat / Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen und Rettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über die Geländeoberfläche muss dann der zweite Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Deutsches Rotes Kreuz Marburg-Gießen (16.11.2023)

Löschwasserversorgung

Sofern nicht vorhanden bzw. falls eine neue Trinkwasserleitung gebaut wird, sollte diese auf den Löschwasserbedarf der Kita von 192m³/h dimensioniert werden. Eine zu geringe Bemessung der Hydrantenleistung würde in der Folge womöglich zur Notwendigkeit eines sehr großen Löschwasserbehältnisses führen, dass zum einen sehr kostenintensiv ist und zum anderen den ohnehin schon begrenzten Platz negativ beeinflussen würde. Dies sollte u. a. im Interesse der KITA vermieden werden.

17. Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

18. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise

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 (04.12.2023)

Bergaufsicht Dez. 44.1

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten sowie Art und örtliche Lage des Fundnachweises sind hier nicht bekannt.

Amt für Bodenmanagement (20.11.2024)

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung wird darauf hingewiesen, dass die Neuordnung der betroffenen Flächen über eine Umlegung nach §§ 45 bis 79 BauGB oder über eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 bis 84 BauGB erfolgen kann.

19. 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	26.589 m²
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes	5.114 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2	4.115 m ²
Allgemeines Wohngebiet 3	999 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf, Kita	4.071 m ²
Erschließungsstraßen	3.591 m ²
Bestand	3.086 m ²
Planung	505 m ²
Grünflächen Blühfläche	241 m ²
Grabenparzelle	170 m ²
Ausgleichsflächen	...447 m ²
Externe Ausgleichsfläche 172/2	3.694 m ²
Externe Ausgleichsflächen 58tlw., 60tlw., 75tlw. u. 69tlw,	9.261 m ²

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der festgelegten GRZ von 0,4 und der Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO eine Bebauung von 2.443m² zulässig. Im Allg. Wohngebiet 2 ist mit einer GRZ von 0,4 und der Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO eine Bebauung von 2.469m² zulässig. Und im Allg. Wohngebiet 3 ist mit einer GRZ von 0,3 und der Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauNVO eine Bebauung von 450m² zulässig. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Planstraße A mit 505m². Die Werte stellen Maximalwerte dar, die i.d.R. bei der Umsetzung der Planung nicht erreicht werden. Es wird auch auf die zahlreichen eingriffsminimierenden Festsetzungen verwiesen, so dass der abschließende Versiegelungsgrad deutlich niedriger ausfallen wird.

20. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 11/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, 08/2024
- Immissionsberechnung Nr. 5698, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 19.08.2024

Planstand: 12.11.2024

Projektnummer: 21-2518

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph / Stadtplaner (AKH / SRL
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