



Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Geschäftszeichen

22.2-MR-02-06-03-02-B-1011#006

Bearbeiter/in Städt. Bodennord. **Herr Hofmann**
Durchwahl **0611/535 - 3319**
Fax **0611/535 - 3300**

Bearbeiter/in Ländl. Bodennord. **Herr Becker**
Durchwahl **0611/535 - 3318**
Fax **0611/535 - 3300**

Ihr Zeichen Wolf / Anders
Ihre Nachricht vom 26.10.2023

Datum 20. November 2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich (Kernstadt)
Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der oben genannten Unterlagen zum Zweck unserer Beteiligung.

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung möchte ich darauf hinweisen, dass die Neuordnung der betroffenen Flächen über eine Umlegung nach §§ 45-79 BauGB oder über eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 – 84 BauGB erfolgen kann.

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Redacted Signature]
(Bretbarth)

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter:
hvbg.hessen.de/datenschutz



Betreff:

WG: KITA Lich - Bebauungsplan Guteleutsgärten - Rückmeldung

Von: Projekte <Projekte@drk-mittelhessen.de>

Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 15:34

An: Müller, Claudia <cmueller@lich.de>

Betreff: KITA Lich - Bebauungsplan Guteleutsgärten - Rückmeldung

**VORSICHT!! Externe E-Mail -
Bitte bei Anhängen und Links
aufmerksam sein!**

Sehr geehrte Frau Müller,

vielen Dank für die Übersendung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan „Guteleutsgärten“ in Lich. Wir haben diese mit unserem Architekten Herrn Zinkler besprochen und möchten Ihnen folgende Eingaben zur Anpassung fristgerecht mitteilen:

1. maximale Gebäudehöhe von 9,5 auf 10,0m erhöhen
Dies gibt uns für die geplante KITA konstruktiv etwas mehr Luft.
2. maximale Dachneigung von 15° auf 30° erhöhen
Andernfalls müsste die Dachform angepasst werden.
3. Einfriedungen von maximal 1,5 m auf 1,8 m erhöhen
Dies erlaubt einen höheren Zaun und gibt zusätzliche Sicherheit für das KITA-Gelände.
4. Eine möglichst kleine Bemessung der Zisterne
Hier bitten wir um „Augenmaß“, um eine allzu große und kostenintensive konstruktive Lösung zu vermeiden.
5. 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, das 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.

Wir bitten Sie diese Eingaben in die Planung einzuarbeiten und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Thomas Hose
- Referent d. Vorstands -

Besucheradressen:

Geschäftsstelle Gießen:
Eichgärtenallee 90
35394 Gießen

Telefon: 0641 40006 - 0
Fax: 0641 40006 - 60
Email: t.hose@drk-mittelhessen.de
Internet: www.drk-mittelhessen.de



**Deutsches
Rotes
Kreuz**
Kreisverband
Marburg-Gießen

Geschäftsstelle Marburg:
Im Rudert 13
35043 Marburg

Postadresse:
Postfach 11 03 20
35348 Gießen

Der DRK Kreisverband Marburg-Gießen e. V. ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Gießen unter der Registernummer VR Nr. 659 eingetragen.

Präsident: Dr. med. Klaus Döring

BGB-Vorstand: Christian Betz (Vors.) und Alexander Mack

Steuernummer: DE 020 250 50206

Sparkasse Gießen: IBAN: DE02 5135 0025 0200 5440 04 / BIC: SKGIDE5F

Sparkasse Marburg-Biedenkopf: IBAN: DE37 5335 0000 0000 0116 22 / BIC: HELADEF1MAR

Volksbank Mittelhessen: IBAN: DE7651390000000060011 / BIC: VBMHDE5FXXX



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443, 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen BV 12.3 Pe - 34 c 1/2 - VL 035 543

Bearbeiter/in Dirk Peter
Telefon (02771) 840 234
Fax (02771) 840 450
E-Mail dirk.peter@mobil.hessen.de

Datum 01.Dezember 2023

L 3355, Stadt Lich, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ und Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich [Vorentwürfe 10/2023]

Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr E-Mail mit Schreiben vom 26.10.2023, Az.: Wolf / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

am nordöstlichen Stadtrand von Lich, sollen Allgemeines Wohngebiet (11 Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, 3 Mehrfamilienhäuser), Fläche für Gemeinbedarf *Kindertagesstätte*, Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Die private Grünfläche *Vereinsgarten* soll im Bestand gesichert werden. Im Bereich des Bebauungsplans soll der Flächennutzungsplan parallel geändert werden.

Stellungnahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

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.

Ferner ist ein „*Fußweg als Verbindung zum oder aus dem Wohngebiet hinaus, anknüpfend an die Planstraße B vorgesehen.*“ (Begründung: 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung)

Siehe dazu weiter unten!

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.

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)

Leistungsfähigkeit des Straßennetzes [§ 47 HStrG]

Zu dem durch die geplanten Nutzungen verursachten Verkehr sollen nachvollziehbare Aussagen getroffen werden. Wird die Umsetzung des Bebauungsplans zu einem wesentlich höheren oder andersartigen Verkehrsaufkommen an dem benachbarten Knoten L 3355/ L 3481/ *Oberstadt* führen?

Neubau eines Gehweges [§ 47 HStrG]

Der vorgesehene Fußweg (s.o.) aus dem Plangebiet würde derzeit im Bankett der L 3355 enden. Um die Nutzer gefahrlos entlang der Landesstraße führen zu können, muss diese mit einem richtlinien-gerechten Gehweg ausgestattet werden. Er soll auch die Haus Nr. 78 erschließen.

Für das Baurecht soll die erforderliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbindung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Anschließend ist der prüffähige Straßentwurf (Bauentwurf) eines Fachbüros, gemäß den anzuwen-denden Richtlinien zu erstellen und einvernehmlich mit mir abzustimmen. Der vorhandene Baumbestand an den Landesstraßen ist zu schonen.

Ortsdurchfahrt und Ortstafel [ODR, StVO]

Ich wiederhole meinen Vorschlag, 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 so-wie 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 meiner 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 Un-terschrift von Bürgermeister und erstem Stadtrat tragen.

Nach der Abstufung zu Gemeindestraßen, entfielen das derzeit herrschende Zugangs- und Zu-fahrtsverbot, das Anbauverbot und die Anbaubeschränkung entlang der freien Strecken der Lan-desstraßen (s.u.).

Zugangs- und Zufahrtsverbot [§ 19 HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Derzeit grenzt das Plangebiet im Osten an die freien Strecken der L 3355 und der L 3481.

Hier gilt ein Zugangs- und Zufahrtsverbot. Die im Bebauungsplan vorhandene Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ soll entlang der L 3055 bis zur nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches verlängert werden. An der Einmündung des geplanten Fußweges in die L 3355 soll die Signatur „Zugang“ angebracht werden

Anbauverbot und Anbaubeschränkung

Derzeit grenzt das Plangebiet im Osten an die freien Strecken der L 3355 und der L 3481.

a) Bauverbotszone [§ 23 (1) HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

Zur Wahrung der Planungs- und Gestaltungsfreiheit des Straßenbulasträgers sowie zur Minimie-rung negativer Wechselwirkungen zwischen überörtlicher Straße und Anliegern, ist die straßenrecht-liche Bauverbotszone einzuhalten. Sie gilt entlang der freien Strecken der Landesstraßen in einem 20,00 m breiten Streifen, gemessen ab den befestigten Fahrbahnrandern.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten (Stellplätze sind gleichgestellt), Aufschüttungen, Abgrabungen, Au-ßenwerbung und Baunebenanlagen (u.a. Fahrweg, Überdachung, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdi-schen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Im Bebauungsplan sind die Baugrenzen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit den Nummern 1 und 2 innerhalb der Bauverbotszone eingezeichnet.

Weil die Unterlagen hierfür keinen Nachweis einer offenbar nicht beabsichtigten Härte enthalten, der mir ermöglichte, gemäß § 23 (8) HStrG in diesem Einzelfall eine Ausnahme zuzulassen, ist die Signatur der Baugrenze jeweils auf 20,00 m von den befestigten Fahrbahnrändern zurückzunehmen.

b) Baubeschränkungszone [§ 23 (2) HStrG, §§ 1,2 PlanZV]

In einem 40,00 m breiten Streifen, gemessen ab den befestigten Fahrbahnrändern der Landesstraßen, ist die straßenrechtliche Baubeschränkungszone zu berücksichtigen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb derselben, ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen (z.B. Bauantrag), in allen anderen Fällen deren Genehmigung zu beantragen.

Mit Bezug auf die einzutragenden Fahrbahnränder der Landesstraßen, sind die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone nachrichtlich darzustellen.

Meine Hinweise zum Anbauverbot und zur Anbaubeschränkung sollen im Bebauungsplan (Planzeichnung, Legende, Textfestsetzungen) sowie in der Begründung berücksichtigt werden.

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.

Hinweise auf Planungen und sonstige Maßnahmen

Straßenplanungen

Die Bauleitplanung steht meinen Planungen und Bauvorhaben nicht entgegen.

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.

Es besteht ein Konflikt zwischen der straßenrechtlichen Bauverbotszone und den Darstellungen des Bebauungsplans. Daher kann ich diesem in der vorgelegten Form nicht zustimmen!

Für ein klärendes Gespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Peter
Dirk

Digital
untersrieben
von Peter Dirk
Datum:
2023.12.01
11:22:39 +01'00'

Planungsbüro Fischer
Herrn Mathias Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen / Nachricht vom:
Wolf / Anders _ 26.10.2023

Bearbeitet von:
Christian Thiel

Telefon: 06031/609-2020
Fax: 06031/609-52020

E-Mail: [bauleitplanung@
giessen-friedberg.ihk.de](mailto:bauleitplanung@giessen-friedberg.ihk.de)

24.11.2023
SP - CT

Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt
Bebauungsplan NR. 48 „Guteleutsgärten“ sowie Änderung des Flächen-
nutzungsplanes in diesem Bereich
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Wolf,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eine Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.

Freundliche Grüße



Christian Thiel
Referent
Geschäftsbereich Standortpolitik





Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 · 35352 Gießen

- via E-Mail -
Planungsbüro Fischer
z. H. Herr Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Fachdienst 72 – Naturschutz
Rosina Weber
Postanschrift:
Riversplatz 1 – 9
35394 Gießen
Telefon 0641 9390-1944
Fax 0641 9390-1508
Mail rosina.weber@lkgi.de
Web www.lkgi.de
Sie erreichen uns:
EG 005
Ursulum 18b
35396 Gießen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
26.10.2023

Unser Zeichen
VII-360/301/11.06/23-0655
Wb

29.11.2023

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lich

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des 1., 2. und 5. Teils des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Klimaangepasstes Wohngebiet

Wir begrüßen ausdrücklich die richtungsweisenden Festsetzungen für die Umsetzung als klimaangepasstes Wohngebiet sowie die Festsetzungen zum Schutz von nachtlebenden Insekten und vor Vogelschlag. Unter Punkt 2.2 fehlt jedoch eine Regelung für die Dachbegrünung auf Flachdächern.

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.

...2

Biotop- und Artenschutz

Der westliche Teil des Vorhabengebiets ist bereits im Landschaftsplan der Stadt Lich teilweise als gesetzlich geschütztes Biotop Nasswiese kartiert und zur Entwicklung im Biotopverbund vorgesehen. Es handelt sich hier um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Um die Wertigkeit abschließend festzustellen, müssen in der kommenden Vegetationsperiode zur optimalen Erhebungszeit für Grünlandstandorte zwischen Mai und Anfang Juni weitere Begehungen durchgeführt werden, die auch die Sauergräser einbeziehen.

Im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die Fläche auf Heuschrecken und Tagfalter, insbesondere das Vorkommen der beiden *Maculinea*-Arten zu untersuchen und zur besseren Interpretierbarkeit der Ergebnisse die Bewirtschaftungstermine zu dokumentieren. Idealerweise wird das Flurstück 148/1 mit auf *Maculinea* kartiert um ggf. einschätzen zu können, ob ein Minimalareal für die Art erhalten bleibt. Ebenso ist das Vorkommen von Amphibien im Feuchtbiotop auf dem Vereinsgelände und – sofern zutreffend – deren Wanderkorridore zu untersuchen.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Im Bebauungsplan Nr. 33 „Feldcheshgärten/ Guteleutsgärten/ Kirchhofsgärten“ wurden Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen für Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsplanung zum Entwurf muss diese Festsetzungen einbeziehen und ggf. ersetzen.

Wechselwirkung mit umgebender Planung

Laut Umweltbericht werden keine Kumulierung mit Planungen im Umfeld erwartet. Die Begründung verweist jedoch auf eine zukünftig geplante Brücke über den Albach-Graben. Eine Planung auf dem gegenüberliegenden Grundstück 148/1 ist somit offensichtlich in Vorbereitung. Die Kumulierung mit dieser Planung müssen bereits in die aktuelle Planung einbezogen werden. Insbesondere ist dies der Fall, wenn *Maculinea* auf den Wiesenflächen gefunden werden sollte.

Hinweise zur Pflanzliste

In den letzten Jahren hat das vermehrte Auftreten von Eichenprozessionsspinnern in Ortslagen zunehmend zu Problemen geführt. Wir empfehlen daher von Anpflanzungen mit Stiel- und Traubeneichen im Innenbereich Abstand zu nehmen.

Der Kletterknöterich (*Polygonum aubertii*) steht im Verdacht, sich invasiv zu verhalten. Wir empfehlen die Art aus der Pflanzliste zu entfernen.

Die Forsythie (*Forsythia intermedia*) ist eine nichtheimische Art, die keinen Nektar produziert und deshalb für Insekten kaum nutzbar ist. Wir empfehlen diese Art aus der Pflanzliste zu entfernen.

Zu erwartende Konflikte im Plangebiet

Für das gesamte Gebiet besteht die Problematik des sehr feuchten Untergrunds. Diese wird noch durch den aktuell entstandenen Verdacht von Biberaktivitäten verschärft. Der Biber ist eine streng geschützte Art im Sinne des § 44 BNatSchG und kann mit Ausnahmegenehmigung vergrämt, aber schwer ganz verdrängt werden. Hier sollte durch entsprechende Planung einem absehbaren Mensch-Wildtier-Konflikt vorgebeugt werden.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Rosina Weber



Der Kreisausschuss

Landkreis Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Fachdienst: Bauaufsicht /
Untere Denkmalschutzbehörde
Gebäude: Riversplatz 1-9 (Hause E)
Sachbearbeiter: Frau Gerschlaue
Raum: E022
Telefon: (06 41) 93 90 - 1444
Fax: (06 41) 93 90 - 1585
E-Mail: Bauaufsicht@lkgi.de
Sprechzeiten: Montag - Freitag
08:30 - 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
26.10.2023

Unser Zeichen
71-UDB

Datum
01.12.2023

betr.: Beteiligungsverfahren, Lich, Guteleutsgärten, hier: Planvorentwürfe des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übermitteln wir Ihnen die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Gießen, die Belange der Bodendenkmalpflege betreffend. Dies in Absprache und im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde hessenArchäologie (hA), Frau Dr. Sosnowski, Wiesbaden.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sehen wir durch den Passus auf S. 10, Punkt 4.3 in der textlichen Festsetzung (Hinweis auf § 21 HDSchG) abgedeckt.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag ..


Gerschlaue



Der Kreisausschuss



HESSENS MITTE • WISSEN
WIRTSCHAFT & KULTUR

**Gefahrenabwehrzentrum
Gießen**
Vorb. Brandschutz
Ralph Merseburg
1. Obergeschoss, Raum 104
Stolzenmorgen 19
35394 Gießen
Telefon 0641/79504-3301
Fax 0641/79504-3099
ralph.merseburg@lkgi.de
www.lkgi.de

-Kreisbrandinspektor-

Landkreis Gießen · Der Kreisausschuss · Postfach 11 07 60 35352 Gießen

**Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg**

Ihr Zeichen
Will/Anders

Ihre Nachricht vom
26.10.2023

Unser Zeichen
1603/FWBLP-03923

Datum
31.10.2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten";
Brandschutztechnische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben bitten Sie die Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme für die im Betreff näher bezeichnete Maßnahme.

Gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

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

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

Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

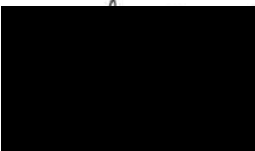
- Nr. 1 WA/GFZ = (0,7 - 1,2) = 96 m³ = (1600 l/Min)
- Nr. 2 WA/GFZ = (0,3 - 0,7) = 96 m³ = (1600 l/Min)
- Nr. 3 WA/GFZ = (0,7 - 1,2) = 96 m³ = (1600 l/Min)
- Nr. 4 Vereinsgarten - keine GFZ
- Nr. 5 KITA/GFZ = (0,7 - 1,2) = 96 m³ = (1600 l/Min)

2. Sonstige Maßnahmen

- 2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- 2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- 2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- 2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- 2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- 2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
- 2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Ralph Merseburg

Entsprechende Hinweise sind im Text- und Planteil bereits vorhanden.

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

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.

Eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit der zuständigen Wasserbehörde wird empfohlen.

Im Hinblick die abwassertechnische Zuordnung des Gebietes zur Kläranlage Gießen liegt die Zuständigkeit für die abschließende Beurteilung beim Regierungspräsidium Gießen als obere Wasserbehörde.

Oberflächengewässer

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

Das am nördlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzende Gewässer wird als „Albach“ geführt, der EU-Wasserrahmenrichtlinie relevante Gewässerverlauf des Albachs verläuft allerdings weiter nördlich.

Die Verbotsregelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz sowie § 23 Hessisches Wassergesetz sind in Bezug auf den Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die Planung hinsichtlich des Erschließungsweges ist daher entsprechend anzupassen.

Änderung Flächennutzungsplan

Hinsichtlich gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Guteleutgärten“ bestehen aus Sicht des Fachdienstes Wasser- und Bodenschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Im Weiteren wird auf die o.a. Stellungnahme zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung verwiesen.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Bender

Eingang: 15. Nov. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Datum: 13.11.2023

Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Gutleutgärten, Lich-Lich

Kontakt: Herr Küthe

Telefon: 06441 407-1777

Telefax: 06441 407-1075

Raum-Nr.: D 4.082

E-Mail: bernd.kuethe@lahn-dill-kreis.de

Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

Servicezeiten:

Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr

Do. 13:30 – 18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

**Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt,
Bebauungsplan „Gutleutgärten“, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem
Bereich**

Beteiligungsverfahren gem. §3 Abs.1 BauGB, i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den vorliegenden Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage in Anspruch genommen. Wir verweisen daher auf die grundsätzliche Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB.

Im Zuge der Ausgleichsplanung sollten landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Aufgrund der relativ geringen Ausdehnung des Baugebietes, bestehen keine wesentlichen Bedenken oder Einwendungen gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Bernd Küthe

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 16.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

p.anders@fischer-plan.de

per E-Mail

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Hannah Völker M.A.
Durchwahl (0611) 6906-171
Fax (0611) 6906-140
E-Mail Hannah.Voelker@lfd-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 28. November 2023

Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutgärten“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgelegten Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. 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.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hannah Völker M.A.
Bezirksdenkmalpflegerin

NABU Gruppe Lich e.V. • Ernst Brockmann
Laubacher Straße 4 • 35423 Lich / Ober-Bessingen



An
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

Ernst Brockmann
Telefon: 06404 2179
E-Mail: ernst.brockmann@nabu-lich.de

35435 Wettenberg

Lich, den 27.11.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Stellungnahme im Auftrage des NABU Hessen, Friedenstr. 26, 35578 Wetzlar

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der vorliegende Planentwurf enthält unzureichend Grundlagen, um die naturschutzfachlichen Belange beurteilen zu können.

Bei einer Begehung durch uns im November 2023, zu einem für eine fachliche Beurteilung sicher wenig geeigneten Zeitpunkt, entstand der Eindruck, dass es sich bei dem Grünland im Nordwesten um Nasswiesen im Sinne des § 30 (2) Nr. 2 BNatschG handelt, also um einen gesetzlich geschützten Lebensraum. Eine einmalige Begehung im August 2021 (siehe Umweltbericht) ist sicher eine nicht sonderlich bessere Beurteilungsgrundlage für das Grünland. Wir jedenfalls haben Sauergräser festgestellt, die in der Artenliste des Umweltberichtes nicht erwähnt werden. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Welche Aussage trifft dieser B-Plan zur dortigen Vegetation und wurden die dort aufgeführten Festsetzungen entsprechend umgesetzt und die Fläche dementsprechend entwickelt? Der Landschaftsplan der Stadt Lich ist zwar schon veraltet, aber von herausragender Qualität. Welche Aussage findet sich dort zum Bestand? Die Entwicklungsempfehlung als Biotopverbund (laut Umweltbericht) kommt sicher nicht aus dem Nichts und warum wird diese ignoriert? Übrigens stand bei unserer Begehung Wasser auf der Fläche, vermutlich durch oberflächennahen Grundwasserstand. Hier kann ohne erhebliche Veränderungen des Wasserhaushaltes nicht gebaut werden, zumal Starkregenereignisse in Zukunft häufiger auftreten werden.

Auf dem Vereinsgelände wurde ein besonders geschützter Lebensraum festgestellt. Mangels Betretungs- oder auch nur Einsichtsmöglichkeit können wir die dort vorhandenen Strukturen nicht beurteilen. Was steht

hierzu im Landschaftsplan? Im Umweltbericht wird davon ausgegangen, dass durch Beibehalten der Festsetzungen auch der Zustand dieser Fläche beibehalten werden wird. Hier stellt sich die Frage, ob durch den Verlust an Lebensraumstrukturen im Umfeld und die damit verstärkte Lebensraum-Verinselung aber nicht auch eine Beeinträchtigung der Fläche selbst erfolgt. Entsprechende Aussagen fehlen, sind aber wichtig (siehe § 30 (4) BNatschG).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag fehlt noch, aber offensichtlich ist ein Vorkommen von einer oder beiden Arten des Ameisenbläulings bekannt oder festgestellt worden? Beide Arten befinden sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand, die Arten sind auch im Licher Raum stark zurückgegangen bzw. vielerorts verschwunden. Viele frühere Lebensräume sind durch den Klimawandel ungeeignet geworden, andere durch unsinniges Mulchen der Gewässerufer zerstört worden, so dass vorhandenen Lebensräumen künftig eine weitaus höhere Bedeutung zugemessen werden muss und die bislang planerisch so gern vorgesehenen Umsiedlungen bzw. Umsiedlungsversuche heute nicht mehr zu verantworten sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ernst Brockmann
NABU-Gruppe Lich e.V.

Eingang: 22. Nov. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Str. 1
61169 Friedberg



Planungsbüro Fischer
Frau Pia Anders
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Ihr Ansprechpartner
Marc Lingner
NP/Li
Telefon 06031 7277-76
Telefax 06031 7277-79
m.lingner@oberhessengas-netz.de

Datum 20.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in die-
sem Bereich**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Anders,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.10.2023 und teilen Ihnen mit, dass sich im Pla-
nungsbereich Erdgasleitungen befinden und dass wir zu obengenannter Bauleitplanung keinen
Einwand haben.

Ein Bestandsplanausschnitt haben wir diesem Schreiben beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

OBERHESSENGAS NETZ GMBH


Paul Bohlen


Marc Lingner

Eingang: 22. Nov. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

Planungsbüro Fischer
Pia Anders
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Straße 1
61169 Friedberg

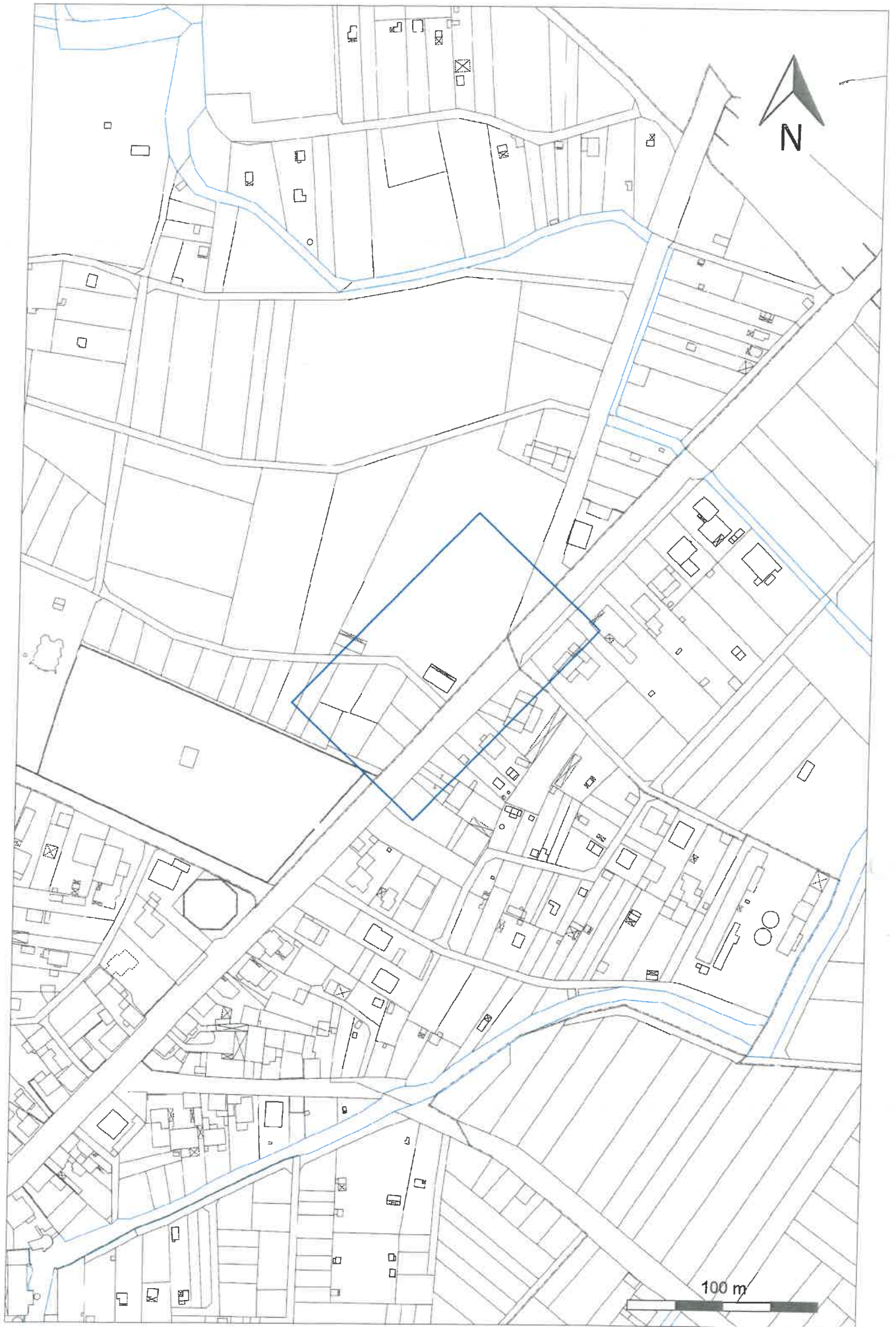


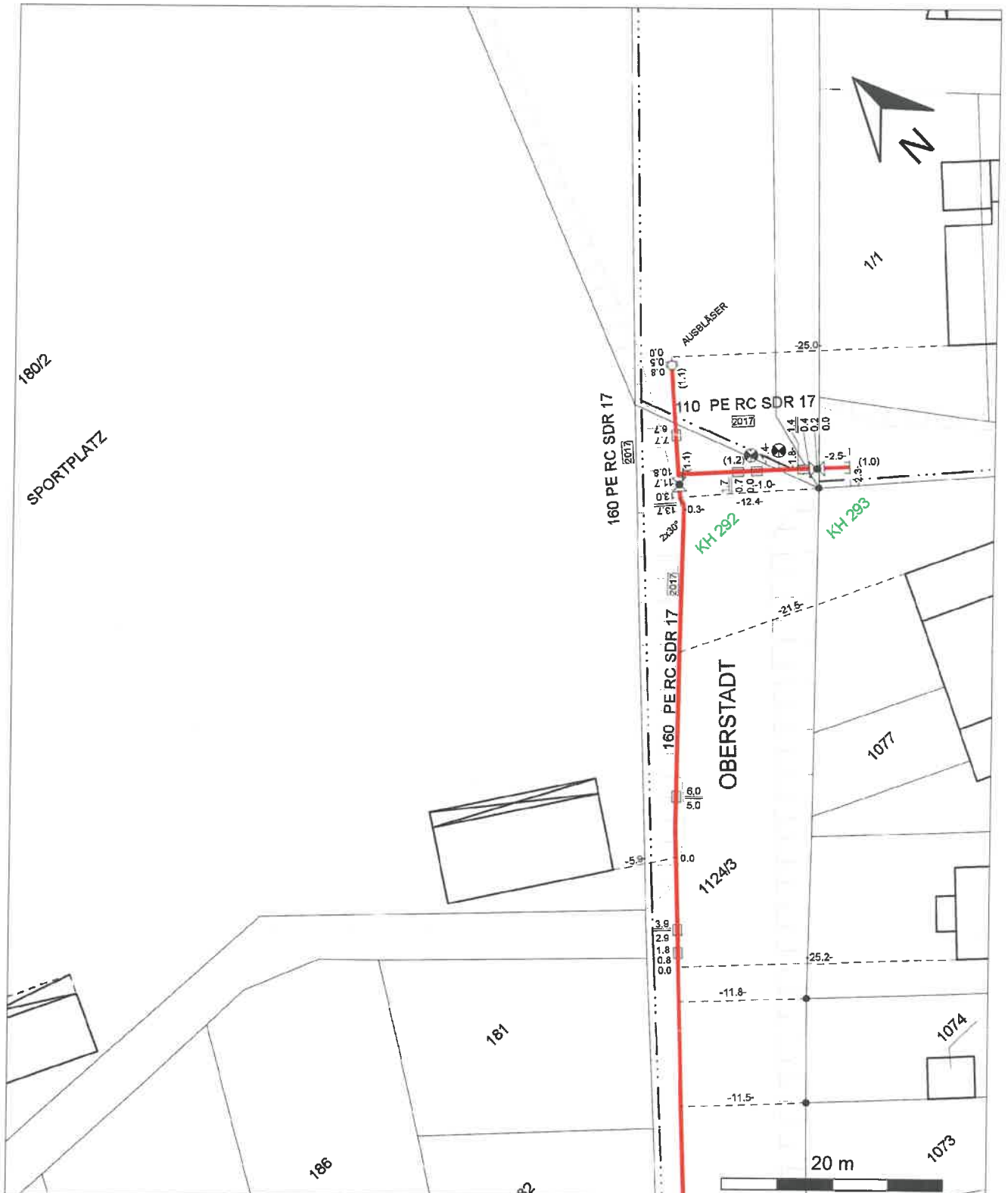
Netzplanung / Planauskunft
Telefon: 06031 / 7277-76
E-Mail: planauskunft@oberhessengas-netz.de

Zentrale Not/Störfall-Nummer: 0180 1 00 64-27
(3,9 ct/min aus dem Festnetz, Mobilfunk max. 42 ct/min)

Friedberg, 20.11.2023

Vorgangsnummer: 1242/2023_O
Auskunft angefordert von: Pia Anders
Angefordert am: 20.11.2023
12:05 Uhr
Lage lt. Auskunftersuchenden: Lich, Oberstadt
Zweck der Auskunft: Planauskunft
Vorhaben: Sonstiges *bei Anmerkung näher erläutern
Begin der Arbeiten: 20.11.2023
Ende der Arbeiten: 04.12.2023
Anmerkung Auskunftersuchender:





Oberhessengas Netz GmbH

Schulze-Delitzsch-Straße 1, 61169 Friedberg / Tel. 06031 7277-0
 Zentrale Not/Störfall-Nummer: 0180 1 00 64-27 (3,9 ct/min aus dem Festnetz, Mobilfunk max. 42 ct/min)

Plan 1 von 1

Vorgangsnummer: 1242/2023_O
 Lagebezeichnung: Lich, Oberstadt

Druckstufe: Mitteldruck | Maßstab: 1 : 500 auf A4
 Datum: 20.11.2023 | gültig bis: 18.12.2023

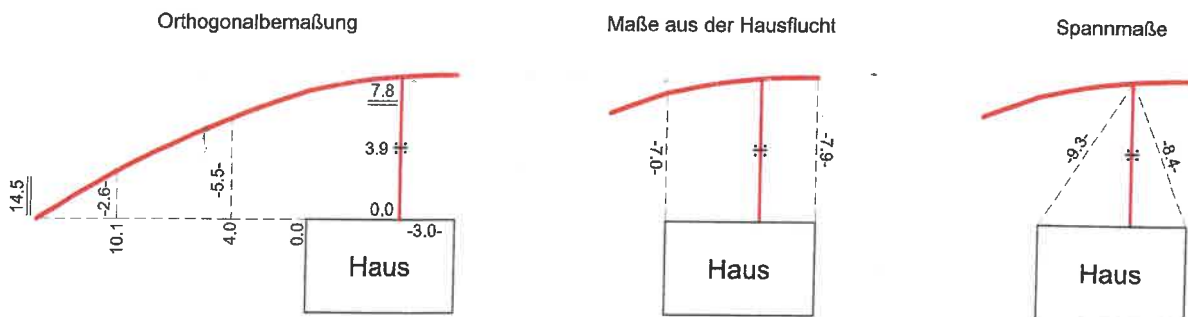
Achtung!
 Die Plandarstellung der Versorgungsanlage ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiten ein vorsichtiges Vorgehen. Wegen möglicher Veränderungen des Geländes sind Angaben z.B. zur Leitungsüberdeckung stets unverbindlich, auch Änderungen an den Bezugspunkten sind möglich.

Dieser Plan verliert nach einem Monat seine Gültigkeit.

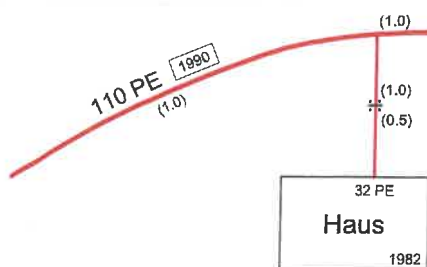
Legende Leitungsnetz

Symbole	MD-Netz	HD-Netz	Gasleitungen MD-/HD-Netz
Kugelhahn			Ortstransportnetz / Ortsverteilnetz
Schieber			Netzanschlussleitung
Kugelhahn-Ausbläserereinheit			Privatleitung (erdverlegte Leitung) --- nur MD-Netz
Druckbohrventil			stillgelegte Leitung - - - - -
Ausbläser			Erdgasleitung anderer Druckstufe - · - · -
Leistungsabschluss / Endkappe			geplante Baumaßnahme Rücksprache mit Netzmeister erforderlich
Dimensions- oder Werkstoffwechsel			
Baujahrwechsel			
Isolierstück / Elektrische Trennstelle			
Riechrohr / Absaugrohr			Topografie
Biasenschelle			angemessener Grenzstein
Wassersperre / Lehmriegel			angemessener Grenzpunkt
Etage			Kanaldeckel
Schutzrohr			Hydrant
Gas-Druckregelanlage			Wasserschieber
Schilderpfahl			Straßenlampe
Merkstein			Gittermast
			Rundmast

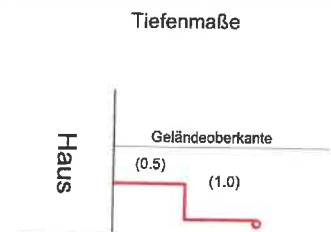
Bemaßungsarten



Leistungsbeschriftung



	Ortsnetz	Netzanschluss
Dimension/Material	110 PE	32 PE
Baujahr	1990	1982
Tiefenmaße	(1.0)	(0.5)



1. Vorbemerkungen / Geltungsbereich

Die Oberhessengas Netz ist Betreiber von Gasversorgungsnetzen im Sinne des § 3 Absatz 6 Energiewirtschaftsgesetzes. Sie baut und betreibt Ortsnetz-, Ortsverteil- und Ortstransportleitungen für Erdgas im Hoch- und Mitteldruckbereich. Zu den Gasversorgungsanlagen gehören Rohrleitungen, Armaturen, sonstige Einbauteile, Widerlager, kathodische Korrosionsschutzanlagen, Steuer- und Messkabel, Warnbänder u.a.m.

Die Leitungen der Oberhessengas Netz liegen in einem Schutzstreifen. Dieser hat eine Breite von mindestens 5 m, höchstens jedoch 10 m. Hiervon ausgenommen ist die Trassenführung innerhalb des Straßengeländes in Städten und Gemeinden.

Diese Hinweise gelten für Arbeiten im Bereich von Gasversorgungsanlagen in öffentlichen und privaten Grundstücken.

2. Allgemeine Pflichten des Bauunternehmers / Bauherrn

Jeder Bauunternehmer hat bei Durchführung der ihm übertragener Bauarbeiten in öffentlichen und privaten Grundstücken mit dem Vorhandensein unterirdisch verlegter Versorgungsanlagen zu rechnen und die erforderliche Sorgfalt zu wahren, um deren Beschädigung zu verhindern. Die Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden. Die von Oberhessengas Netz dem Bauunternehmen erteilten Auflagen müssen eingehalten werden. Der Bauunternehmer hat seine Mitarbeiter und Subunternehmen entsprechend zu unterweisen und zu überwachen.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der Oberhessengas Netz auf einer Baustelle entbindet den Bauunternehmer oder seinen Beauftragten nicht von der Verantwortung für angerichtete Schäden an Versorgungsanlagen. Im Bereich von Versorgungsanlagen ist so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen bei und nach Ausführung der Arbeiten gewährleistet bleiben.

3. Erkundigungspflicht

Im Hinblick auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht von Bauunternehmen bei der Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Baubeginn der Arbeiten bei Oberhessengas Netz eine aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen. Geplante Baumaßnahmen und/oder Veränderungen jeglicher Art, sofern sie in den Schutzstreifen der Leitungen hineinragen, ihn berühren oder in Leitungsnähe (ca. 1,0 m) geraten, müssen rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauausführung der Oberhessengas Netz mit folgenden Unterlagen angezeigt werden:

- Übersichtsplan, Maßstab 1:25.000/10.000
- amtlicher Lageplan, Maßstab 1:500
- Bauzeichnungen in einem solchen Maßstab und vielen Schnitten, dass daraus das geplante Bauvorhaben eindeutig ersichtlich ist.
- kurzgefasste Bau- und Betriebsbeschreibung mit besonderer Berücksichtigung der zum Schutz der Oberhessengas Netz Anlagen vorgesehenen Maßnahmen.

Die Inangriffnahme der Bauausführung ist der Oberhessengas Netz, Abt. NBR -Betriebsstelle Inheiden-, mindestens **2 Werktage** vorher anzuzeigen. Allein das Einholen einer Planauskunft gilt noch nicht als Anzeige.

Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung des Bauauftrages muss eine neue Planauskunft eingeholt und die Bauausführung ggf. erneut abgestimmt werden.

4. Lage von Versorgungsleitungen

Oberhessengas Netz gibt hinreichend genaue Auskünfte über Lage und Tiefe ihrer im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen, soweit dies anhand von Bestandsplänen möglich ist. Lage und / oder Tiefe der Versorgungsanlagen können sich durch Bodenabtragungen, -aufschüttungen, -bewegungen oder durch andere Maßnahmen Dritter nach der Verlegung und Einmessung verändert haben. Deshalb hat das Bauunternehmen die Pflicht, sich über die tatsächliche Lage und / oder Tiefe der angegebenen Versorgungsanlage durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, z.B. Ortung, Querschläge, Suchschlitze o.ä. selbst Gewissheit zu verschaffen. Über mögliche alte, außer Betrieb genommene und im Erdreich verbliebene Leitungen können keine Angaben gemacht werden. Bei deren Auffinden ist die Oberhessengas Netz zu informieren. Kreuzungen mit anderen Leitung sind vornehmlich so durchzuführen, dass die Umlegung der vorhandenen Leitungen nicht erforderlich wird. Die folgenden Abstände zu Leitungen und ihren Einbauten sind bei Kreuzungen und Parallelverlegungen aus Sicherheitsgründen unbedingt einzuhalten:

- 0,30 m bei Kreuzungen
- 0,40 m bei Parallelverlegungen

Gasleitung/Kabel der Oberhessengas Netz sind zu unterfahren!

Die Mindestabstände dürfen ohne Zustimmung der Oberhessengas Netz und besondere Vorkehrungen für die Gasleitungen nicht unterschritten werden. Art und Umfang der Schutzvorkehrungen sind rechtzeitig mit Oberhessengas Netz abzustimmen.

Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige zur Versorgungsanlage gehörenden Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung der Oberhessengas Netz nicht verdeckt, nicht versetzt oder entfernt werden.

5. Freilegen von Versorgungsanlagen / Maschinelle Arbeiten

Versorgungsanlagen dürfen nur durch Handschachtungen freigelegt werden. Freigelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern, Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden.

Im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Erforderlichenfalls sind besondere Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Insbesondere bei Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen oder Spundwänden, Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen u. ä. sind die geplante Maßnahmen vorab mit Oberhessengas Netz abzustimmen.

Werden Gasversorgungsanlagen oder Warnbänder an Stellen, die von Oberhessengas Netz nicht genannt worden sind, angetroffen bzw. freigelegt, so ist diese unverzüglich zu verständigen. Die Arbeiten sind in diesem Bereich zu unterbrechen, bis mit dem Oberhessengas Netz Einvernehmen über das weitere Vorgehen hergestellt ist.

Die Verfüllung etwa freigelegter Gasleitungs- und / oder Zubehörteile darf nur im Einvernehmen mit der zuständigen Abteilung der Oberhessengas Netz erfolgen. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung behält sich Oberhessengas Netz das Recht vor, die Baugrube auf Kosten des Bauausführenden nochmals öffnen zu lassen.

6. Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen

Über Leitungstrassen dürfen Baustelleneinrichtungen, Baumaterial, Bodenaushub und dergleichen wegen einer Baumaßnahme nur vorübergehend und in begrenztem Maße gelagert werden. Es muss gewährleistet sein, dass eine mit Lagerstoffen überdeckte Leitung sofort nach erster Aufforderung vom Verursacher auf dessen Kosten geräumt wird. Jegliches Überbauen von Leitungen einschließlich der Hausanschlussleitungen ist unzulässig. Sonderregelungen bedürfen unbedingt der Zustimmung durch Oberhessengas Netz. Das Pflanzen von Bäumen ist im Schutzstreifen von Leitungen ohne Schutzmaßnahmen unzulässig, weil hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden.

Jede Beschädigung einer Versorgungsanlage ist Oberhessengas Netz unverzüglich zu melden. Ist die Rohrumhüllung oder Kabelisolierung beschädigt worden, so darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung der Oberhessengas Netz erfolgen.

Zentrale Not/Störfall-Nummer: 0180 1 00 64-27

(3,9 ct/min aus dem Festnetz, Mobilfunk max. 42 ct/min)

Oberhessengas Netz GmbH
Technische Betriebsstelle Inheiden
OVAG – Straße 21
35410 Hungen
Netzmeister
Mobil: 0175 / 7257223

Oberhessengas Netz GmbH
Schulze-Delitzsch-Straße 1
61169 Friedberg
Netzplanung / Planauskunft
Telefon: 06031 / 7277-76

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Markus Steinbring
Planung & Projektierung - ES/Ste

Telefon 06031 82-1819
Fax 06031 82-1636
Mobil 015162442883
E-Mail markus.steinbring@ovag-netz.de

Datum 30.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in
diesem Bereich
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 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 haben wir in dem beigegeführten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

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

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981 - 0.

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 von uns auch 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 unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1342 -, objektbezogen angegeben werden.

Wir bitten die Stadt Lich bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden, wie z.B. 0,4kV-Freileitungsverkabelung. Sollte dies aus Sicht der Stadt auch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Lich vorlegen. 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 unser 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, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1367– in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

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

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

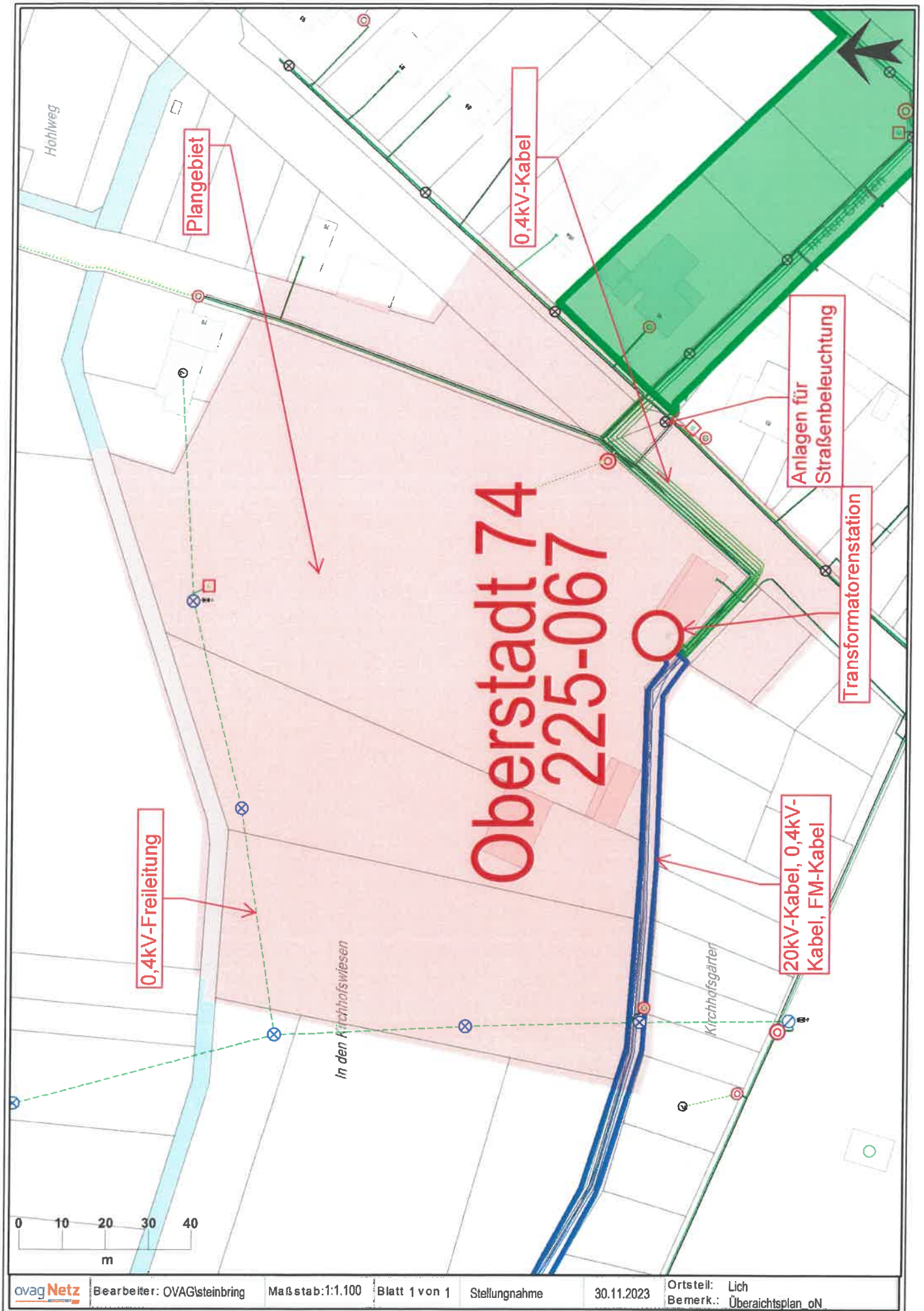
Mit freundlichen Grüßen



Digital unterschrieben von
Steinbring, Markus, ovag Netz
GmbH, ES
Datum: 2023.11.30 14:54:57 +01'00'

Markus Steinbring
ovag Netz GmbH

Anlage
Übersichtsplan oN



Oberstadt 74 225-067



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- L 2614-2023
Ihr Zeichen:	Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom:	26.10.2023
Ihr Ansprechpartner:	Marco Tack
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 65 01/ 12 51 33
E-Mail:	Marco.Tack@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	27.11.2023

Lich,

"Guteleutsgärten"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 48 sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Marco Tack

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/63-2014/41
Dokument Nr.: 2023/1661329

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 04. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich;
Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ in Lich
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 26.10.2023, Az.: Wolf / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)**

Mit dem Vorhaben soll eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche im Umfang von rd. 1,9 ha überplant und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) sowie einer privaten Grünfläche (Vereinsgarten mit Gebäude) vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung ist der gültige Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser weist den geplanten Geltungsbereich teils als *Vorranggebiet (VRG)* bzw. als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* aus, überlagert durch ein *VBG für besondere Klimafunktionen*.

Mit den Belangen des Klimaschutzes wird sich in den Planunterlagen ausführlich und nachvollziehbar auseinandergesetzt. Aufgrund der geplanten Festsetzungen, die insbesondere verschiedene Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu Versiegelungen umfassen, wird den Klimabelangen ausreichend Rechnung getragen.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010); eine kleinflächige Inanspruchnahme für Entwicklungen im Anschluss an bebaute Ortslagen ist möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010).

Der Planbereich wurde bereits 1997 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Feldches-Gutleut-Kirchhofsgärten“ als Grünfläche (u. a. Fußballfeld, Sportplatz, Vereinsgarten) festgesetzt. Insofern kann den Ausführungen in den Planunterlagen gefolgt werden, dass der Geltungsbereich bereits seit langem einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Ziel 6.3-1 des RPM 2010 steht der aus raumordnerischer Sicht kleinflächigen Inanspruchnahme daher nicht entgegen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind zur Deckung des Bedarfs zunächst die *VRG Siedlung Bestand* durch Umnutzung und durch Nachverdichtung in Anspruch zu nehmen. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven im Siedlungsbestand (Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereich) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen erfolgt jedoch keine angemessene Darstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Daher ist im weiteren Verfahren insbesondere eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Baulücken sowie deren Verfügbarkeit und seitens der Gemeinde diesbezüglich unternommener Aktivierungsbemühungen zu ergänzen.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung noch nicht möglich. Sofern im weiteren Verfahren detailliertere Aussagen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung ergänzt werden, gehe ich nach aktuellem Kenntnisstand jedoch davon aus, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden kann.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Ich weise jedoch darauf hin, 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.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Gewässer mit Fließrichtung West nach Ost. Da es sich um ein Gewässer im Sinne des Wassergesetzes handelt, gelten die Bestimmungen des HWG und WHG.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter breit und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 HWG). Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

In Gewässerrandstreifen dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Neben dem Verbot der Bauleitplanung ist im Gewässerrandstreifen ohnehin die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG).

Laut Planunterlagen wird ein 10 m gesetzlicher Gewässerrandstreifen vorgesehen und von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Fläche wird als „Naturnahes Uferbegleitgrün“ ausgewiesen. Es bestehen somit keine Bedenken.

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.

Ich weise auf das Thema „Starkregenereignisse“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226)

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasser-schadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4281)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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 empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, 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 ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen 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>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt **das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

**(Bearbeiter/in: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277,
Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4273)**

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengelender Evapotranspirations-Kühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben. Ich verweise auf die Stellungnahme der Bodenschutzbehörde (Dez. 41.4) in Hinblick auf die Bewertung der früheren Nutzung der Planfläche.

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.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen L3355 und L3481 sowie auf der B457 in Teilen des Plan-

gebietes überschritten sein könnten. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen sollten über eine Schallimmissionsprognose ermittelt und bewertet werden. Sollten die Orientierungswerte überschritten sein, können ggf. Maßnahmen aufgezeigt werden, um mögliche Konflikte zu reduzieren.

Hinweis:

In Bezug auf Verkehrsgeräuschemissionen ist es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht relevant, ob es sich um eine an einen bestehenden Verkehrsweg heranrückende Wohnbebauung handelt. Das Baugebiet wird neu entwickelt. Sofern durch den Verkehr Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet prognostiziert werden, können bereits im Zuge der Planung Maßnahmen getroffen werden, um die Konflikte zu reduzieren.

Eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte an einer stärker betroffenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes ist nicht relevant, da – anders als in Bezug auf gewerbliche Immissionen – gegenüber einem bestehenden Verkehrsweg, kein immissionsschutzrechtliches Eingreifen erfolgen kann, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 oder auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sein sollten. Für den Bereich der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

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.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Ziel der o. g. Bauleitplanung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnstrukturen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 2 ha. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lich als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Sportplatz, Kleingärten) ausgewiesen. Ein großer Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich bei diesen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über die höchste Funktionserfüllung verfügen. Des Weiteren handelt es sich gem. Regionalplan Mittelhessen 2010

bei den überplanten Flächen im Westen um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und im Osten um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Daher werden gegenüber der vorgelegten Planung aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft erhebliche Bedenken geäußert.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

§ 23 BNatSchG Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

§ 26 BNatSchG Landschaftsschutzgebiete

In ca. 250 m (östlich) Entfernung vom Planungsraum befindet sich das LSG „Wetterau“.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Im Hinblick auf die Überprüfung der **Innenentwicklungspotenziale** erfolgt in der Begründung lediglich die pauschale Aussage, dass sich in der Kernstadt „keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke“ sowie „wenig unbebaute Flächen in privater Hand“ befinden, die für eine Wohnbebauung genutzt werden könnten. Die Begründung enthält jedoch keine detaillierteren Erläuterungen hinsichtlich der Überprüfung der tatsächlich noch verfügbaren Bauflächen für eine Wohnbebauung in der Kernstadt bzw. konkretere Angaben bzgl. der Lage dieser Flächen (Baulücken-/Leerstandskataster, ggf. Übersichtskarte). Nach dem Luftbild sind z. B. gerade im Bereich des südöstlich der L 3481 bestehenden Baugebietes im Bereich der Straße „In den Gräben“ (BP „In den Grabenstücken / In den Ziegelgärten“) noch mehrere Baugrundstücke unbebaut.

Die Überprüfung potenziell verfügbarer Bauflächen im Innenbereich sollte substantiiert und schlüssig nachvollziehbar dokumentiert werden. Im weiteren Verfahren sind daher die Ausführungen bzgl. (fehlender) Innenentwicklungsmöglichkeiten entsprechend zu ergänzen.

Das Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Pia Anders

Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Lich, Guteleutsgärten
Anlagen: SB_41_BPlan_FNP.pdf

Von: Laun, Udo <ulaun@lich.de>
Gesendet: Montag, 27. November 2023 17:53
An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>
Cc: Müller, Claudia <cmueller@lich.de>
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren, Lich, Guteleutsgärten

Sehr geehrte Frau Anders,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber dem vorgestellten Vorentwurf zum Bebauungsplan „Guteleutsgärten“ bestehen seitens der Stadtwerke Lich keine grundsätzlichen Einwände.

Nichtsdestotrotz möchten wir einzelne, in den Unterlagen angeführte Punkte thematisieren.

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 unserer Zuständigkeit liegen, übersteigen. Die ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung der Schmutzwasserströme sind gewährleistet.

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.

Wir schlagen vor, die zwei Aspekte unter Würdigung Ihres Wissens zu den Bodenverhältnissen noch einmal zu beleuchten.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Laun
Dipl.-Ing.

Technischer Betriebsleiter

Stadtwerke Lich
-Eigenbetrieb der Stadt Lich-



Magistrat der Stadt Lich
Stadtwerke Lich
Unterstadt 1
35423 Lich
Tel.: 06404 / 806 - 259
Fax: 06404 / 806 - 224
E-Mail: ulaun@lich.de
Internet: www.lich.de

Pia Anders

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 13:26
An: Info_Planungsbüro Fischer
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten" in Lich

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bebauungsplan ist mir aufgefallen, dass zwar die Kita im Plan steht, jedoch das geplante "Familienzentrum" nicht mehr genannt wird.

Welche Gründe gibt es für diesen Verzicht auf die Einrichtung eines Familienzentrums im Bereich der Kita?

Oder wird das Familienzentrum nur nicht extra aufgeführt, ist aber weiterhin Teil der Planung?

mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Betreff:

WG: Stellungnahme zu_ Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten"

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 16:27

An: Bürgermeister <Buergermeister@lich.de>; Brack, Heiko <HBrack@lich.de>; Müller, Claudia <cmueller@lich.de>

Cc: Roemer, Marco <MRoemer@lich.de>

Betreff: WG: Stellungnahme zu_ Bebauungsplan Nr. 48 "Guteleutsgärten"

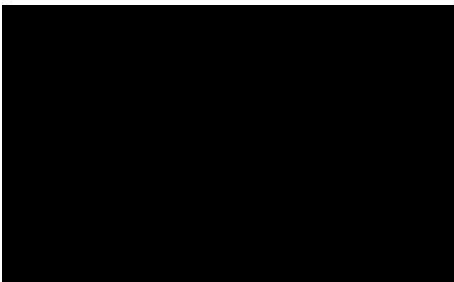
**VORSICHT!! Externe E-Mail -
Bitte bei Anhängen und Links
aufmerksam sein!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 „Guteleutsgärten“ nehme ich wie folgt Stellung und bitten die Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über eine augenscheinlich sehr schmale öffentliche Sackgasse an deren Ende ein Kindergarten realisiert werden soll. Da vermutlich der überwiegende Teil der Kinder mittels PKW gebracht werden muss, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches die geplante Straße nicht aufnehmen kann.
„Kiss & Ride“ Flächen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.
2. Im Bereich der Oberstadt sind auf sehr kurzer Distanz (Friedhof bis Hattenröder Str.) nun 3 Kreuzungen, 2 Bushaltestellen ohne Bushaltespur, Ausfahrt Stellplätze Friedhof, eine Fußgängerquerung ohne Hilfsmittel und keine extra ausgewiesene Fahrradspur vorhanden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt in diesem Bereich 50km/h. Da die Oberstadt in diesem Bereich kerzengerade ausgebaut ist wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit oftmals deutlich überschritten.

Kurz um, die verkehrsrechtliche Erschließung der neu geschaffenen Baugebiete ist in diesem Bereich nicht gut! Ein genereller Plan ist nicht zu erkennen. Der Bereich findet in der generellen Diskussion der Umgestaltung der Ortseingänge keine Berücksichtigung. Ich bitte dies in dem weiteren Verfahren berücksichtigen.





Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/11-2013/11
Dokument Nr.: 2023/1662231

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 04. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Stadt Lich;
Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Guteleutsgärten“
in Lich**

Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 26.10.2023, Az.: Wolf / Anders

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Vorhaben soll eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche im Umfang von rd. 1,9 ha überplant und die Festlegung von Wohnbauflächen, einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) sowie einer privaten Grünfläche (Vereinsgarten mit Gebäude) vorbereitet werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung ist der gültige Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010. Dieser weist den geplanten Geltungsbereich teils als *Vorranggebiet (VRG)* bzw. als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* aus, überlagert durch ein *VBG für besondere Klimafunktionen*.

Mit den Belangen des Klimaschutzes wird sich in den Planunterlagen ausführlich und nachvollziehbar auseinandergesetzt. Aufgrund der geplanten Festsetzungen, die insbesondere verschiedene Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu Versiegelungen umfassen, wird den Klimabelangen ausreichend Rechnung getragen.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



Regierungspräsidium Gießen



In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010); eine kleinflächige Inanspruchnahme für Entwicklungen im Anschluss an bebaute Ortslagen ist möglich (vgl. Ziel 6.3-3 des RPM 2010).

Der Planbereich wurde bereits 1997 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 „Feldches-Gutleut-Kirchhofsgärten“ als Grünfläche (u. a. Fußballfeld, Sportplatz, Vereinsgarten) festgesetzt. Insofern kann den Ausführungen in den Planunterlagen gefolgt werden, dass der Geltungsbereich bereits seit langem einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Ziel 6.3-1 des RPM 2010 steht der aus raumordnerischer Sicht kleinflächigen Inanspruchnahme daher nicht entgegen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind zur Deckung des Bedarfs zunächst die *VRG Siedlung Bestand* durch Umnutzung und durch Nachverdichtung in Anspruch zu nehmen. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven im Siedlungsbestand (Bebauungspläne und unbeplanter Innenbereich) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen erfolgt jedoch keine angemessene Darstellung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale. Daher ist im weiteren Verfahren insbesondere eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Baulücken sowie deren Verfügbarkeit und seitens der Gemeinde diesbezüglich unternommener Aktivierungsbemühungen zu ergänzen.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung noch nicht möglich. Sofern im weiteren Verfahren detailliertere Aussagen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung ergänzt werden, gehe ich nach aktuellem Kenntnisstand jedoch davon aus, dass die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden kann.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

(Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4147)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes. Ich weise jedoch darauf hin, 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.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

(Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641/303-4169)

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Gewässer mit Fließrichtung West nach Ost. Da es sich um ein Gewässer im Sinne des Wassergesetzes handelt, gelten die Bestimmungen des HWG und WHG.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich zehn Meter breit und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 HWG). Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

In Gewässerrandstreifen dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Neben dem Verbot der Bauleitplanung ist im Gewässerrandstreifen ohnehin die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG).

Laut Planunterlagen wird ein 10 m gesetzlicher Gewässerrandstreifen vorgesehen und von jeglicher Bebauung freigehalten. Die Fläche wird als „Naturnahes Uferbegleitgrün“ ausgewiesen. Es bestehen somit keine Bedenken.

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.

Ich weise auf das Thema „Starkregenereignisse“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

(Bearbeiterin: Frau Sanow, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4226)

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Fachdienst 73 Wasser- und Bodenschutz.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4281)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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 empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, 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 ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen 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>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung

eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens** gilt **das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

**(Bearbeiter/in: Frau M. Wagner, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4277,
Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4273)**

Die Stellungnahme wird ggf. nachgereicht.

Grundsätzlich sind für Neuinanspruchnahmen von Flächen die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Der Bodenschutz muss insbesondere bei verlorengelender Evapotranspirationskühlleistung, Infiltrations- und Retentionsleistung mit einer sehr hohen Gewichtung in die Abwägung einfließen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiterin: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben. Ich verweise auf die Stellungnahme der Bodenschutzbehörde (Dez. 41.4) in Hinblick auf die Bewertung der früheren Nutzung der Planfläche.

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 gefähr-

liche 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.

Immissionsschutz II

(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Baugebiete innerhalb der geplanten Wohnbaufläche ggf. überschritten sein könnten. Es wird auf die Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bergaufsicht

(Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel.: 0641/303-4533)

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.

Landwirtschaft

(Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5126)

Ziel der o. g. Bauleitplanung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohnstrukturen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst etwa 2 ha. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lich als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Sportplatz, Kleingärten) ausgewiesen. Ein großer Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich bei diesen Flächen gem. Agrarplanung Mittelhessen um sogenannte 1a-Flächen, welche über die höchste Funktionserfüllung verfügen. Des Weiteren handelt es sich gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 bei den überplanten Flächen im Westen um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und im Osten um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Daher werden gegenüber der vorgelegten Planung aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft erhebliche Bedenken geäußert.

Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

§ 23 BNatSchG Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

§ 26 BNatSchG Landschaftsschutzgebiete

In ca. 250 m (östlich) Entfernung vom Planungsraum befindet sich das LSG „Wetterau“.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

Bauleitplanung

(Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB soll die städtebauliche Entwick-

lung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB).

Im Hinblick auf die Überprüfung der **Innenentwicklungspotenziale** erfolgt in der Begründung lediglich die pauschale Aussage, dass sich in der Kernstadt „*keine kommunalen Flächen bzw. Baugrundstücke*“ sowie „*wenig unbebaute Flächen in privater Hand*“ befinden, die für eine Wohnbebauung genutzt werden könnten. Die Begründung enthält jedoch keine detaillierteren Erläuterungen hinsichtlich der Überprüfung der tatsächlich noch verfügbaren Bauflächen für eine Wohnbebauung in der Kernstadt bzw. konkretere Angaben bzgl. der Lage dieser Flächen (Baulücken-/Leerstandskataster, ggf. Übersichtskarte). Nach dem Luftbild sind z. B. gerade im Bereich des südöstlich der L 3481 bestehenden Baugebietes im Bereich der Straße „*In den Gräben*“ (BP „*In den Grabenstücken / In den Ziegelgärten*“) noch mehrere Baugrundstücke unbebaut.

Die Überprüfung potenziell verfügbarer Bauflächen im Innenbereich sollte substantiiert und schlüssig nachvollziehbar dokumentiert werden. Im weiteren Verfahren sind daher die Ausführungen bzgl. (fehlender) Innenentwicklungsmöglichkeiten entsprechend zu ergänzen.

Das Fachdezernat **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – wurde von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.