



**Stadt Lich
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 11 „Teilgebiet Kolnhäuser Straße, 2. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

September 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens	1
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
4	Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
4.1	Verkehrsanbindung	6
4.2	ÖPNV Anbindung	6
4.3	Sonstige Erschließung	7
5	Planerische Rahmenbedingungen	7
5.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010	7
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3	Bebauungsplanebene	8
5.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	9
5.4.1	Starkregenkarte Hessen	9
5.4.2	Biotopt- und Artenschutz	10
6	Festsetzungsinhalte	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	16
6.2.3	Gebäudehöhe	17
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
6.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	18
6.5	Verkehrsflächen	18
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.6.1	Dachgestaltung	18
6.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	19
6.7	Niederschlagswasserbehandlung	19
6.8	Grünordnung	20
6.9	Klimaschutz und -anpassung	21
7	Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen	22
7.1	Immissionen durch den Betrieb der Lahn-Kinzig Bahn	22
7.2	Telekommunikation	22
7.3	Standortbeurteilung Erdwärme	23
7.4	Abstimmung des Entwässerungskonzeptes	23
7.5	Grundwasserschutz und Oberflächengewässer	23
7.6	Stromversorgung	24
7.7	Ehemaliger Bergbau	25
7.8	Kampfmittelbelastung und -räumung	25
8	Begriffsbestimmungen	26

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap</i>	1
<i>Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)</i>	1
<i>Abbildung 3: Schnitt (unmaßstäblich)</i>	1
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	5
<i>Abbildung 5: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG)</i>	5
<i>Abbildung 6: Plangebiet (eigene Aufnahme)</i>	6
<i>Abbildung 7: Plangebiet (eigene Aufnahme)</i>	6
<i>Abbildung 8: RMV-Karte mit Plangebiet</i>	6
<i>Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	7
<i>Abbildung 10: Ausschnitt FNP</i>	8
<i>Abbildung 11: betroffene bzw. angrenzende Bebauungspläne</i>	8
<i>Abbildung 12: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt</i>	9
<i>Abbildung 13: Lageplan zur Bestandsaufnahme, mit Biotoptypen nach KompVO</i>	11
<i>Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil</i>	15
<i>Abbildung 15: Höhe und Höhenlage (Quelle: eigene Darstellung)</i>	17

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens



Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Ein privater Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines privat genutzten Wohngebäudes in der Ricarda-Huch-Straße im westlichen Kernstadtbereich von Lich gestellt.

Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum des Antragstellers und stellt sich aktuell als freizeitgärtnerisch genutzte Fläche im Straßenrandbereich dar. Der in diesem Bereich rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Grundstück als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ in einem allgemeinen Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

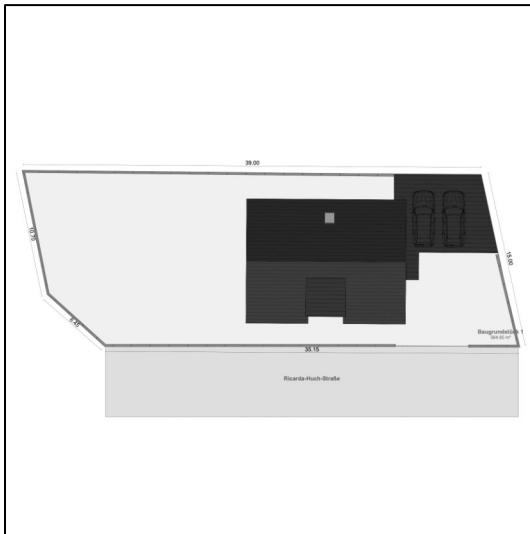


Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)

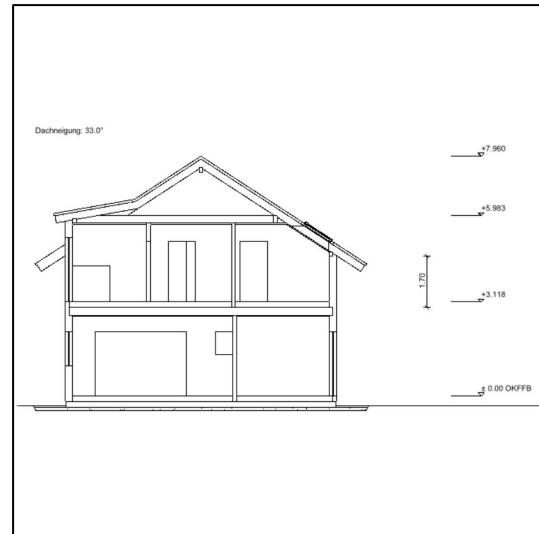


Abbildung 3: Schnitt (unmaßstäblich)

Geplant ist die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit Garagenanbau im östlichen Randbereich des Flurstücks 16/15 (Flur 8, Gemarkung Lich). Das Grundstück ist über die im Süden verlaufende Ricarda-Huch-Straße voll erschlossen. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudekubatur, der Dachform, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und der Bebauungsdichte in die umgebende Bebauung einfügen.

Aus planungsrechtlicher Sicht dient das Vorhaben der Nachverdichtung im baulichen Bestand sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung und ist insofern auch im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat in ihrer Sitzung am 25.06.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Teilgebiet Kolnhäuser Straße“ in der Kernstadt beschlossen.

2 Verfahren

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wird dieser als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen demnach auch keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.¹

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

$$\text{Zulässige Grundfläche} = \text{maßgebende Grundstücksfläche} \times \text{Grundflächenzahl}$$

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	508
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m²	152

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

¹ ebenda

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bau- leitplanverfahren nicht notwendig.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat die Bebauungsplanänderung durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.07.2025 bis 15.08.2025
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 14.07.2025 bis 15.08.2025
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

Im Rahmen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Substanzielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Ein „wichtiger Grund“ i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der eine angemessene Verlängerung der Offenlegung erfordert hätte, war im vorliegenden Fall (Nachverdichtung im Wohn-Siedlungszusammenhang durch eine ergänzende Wohnbebauung mit Dichtewerten, die an der umgebenden Bebauung orientiert wurden) nicht erkennbar.

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein³.

³ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.⁴

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung⁵“) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“⁷.

3.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 + 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

⁴Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Bewertung:

- Das Gebiet der Planänderung liegt inmitten der dichtbebauten Siedlungslage.
- Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht planerisch in Anspruch genommen. Das Planvorhaben steht daher nicht im Konflikt mit der Umwidmungssperrklausel.
- Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und entspricht insofern auch dem Vorrang der Innenentwicklung.

4 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

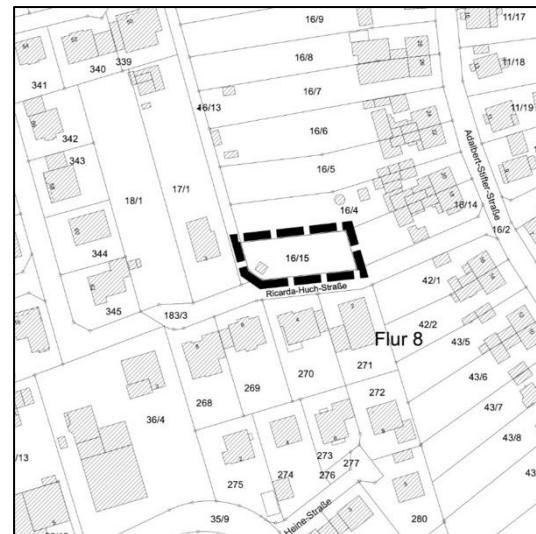




Abbildung 6: Plangebiet (eigene Aufnahme)



Abbildung 7: Plangebiet (eigene Aufnahme)

4.1 Verkehrsanbindung

Südlich des Plangebietes verläuft die Ricarda-Huch-Straße, welche die Funktion einer innerstädtischen Erschließungsstraße übernimmt und über die im Osten anschließende Adalbert-Stifter-Straße die Anbindung an die innerstädtische Hauptverkehrsstraße „Kolnhäuser Straße“ auf kurzem Weg gewährleistet.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine städtische Wirtschaftswegeparzelle, die derzeit auch zur Erschließung der o.g. rückwärtigen Grundstücksteile der bebauten Grundstücke der Adalbert-Stifter-Straße dient.

Das Umfeld des Plangebietes ist bereits überwiegend bebaut und voll erschlossen.

4.2 ÖPNV Anbindung

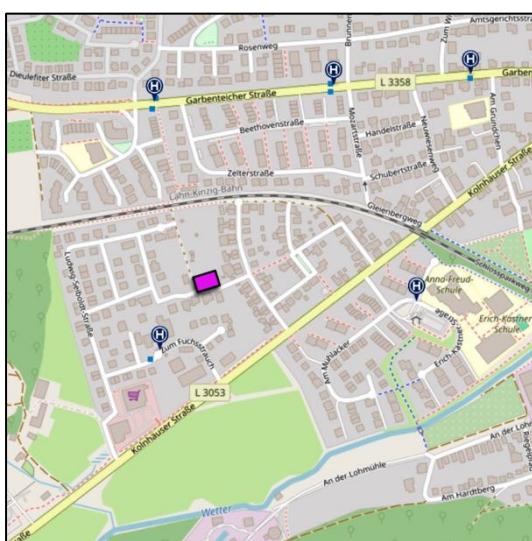


Abbildung 8: RMV-Karte mit Plangebiet

Das Plangebiet ist über die beiden RMV Haltestellen „Lich Fasanerie“ im Südwesten, an der Straße Zum Fuchsstrauß und „Erich-Kästner-Schule“ an der Erich-Kästner-Straße im Osten, die beide in einer Entfernung von rd. 450 m in jeweils rd. 5 min zu Fuß erreicht werden können, in guter Qualität an das ÖPNV Netz angebunden.

4.3 Sonstige Erschließung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung durch 1 Einfamilienhaus innerhalb eines bebauten Wohngebietes, in voll erschlossener Lage, stellen sich keine grundsätzlichen Fragen zur Leistungsfähigkeit bzw. Kapazität der im Straßenraum der Ricarda-Huch-Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010

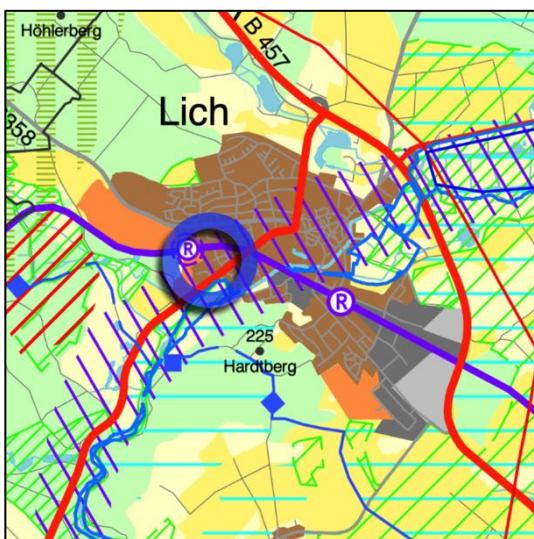


Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Lich ist zusammen mit Hunzenberg im LEP 2000 als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen und bilden gemeinsam einen zentralen Ort.

Mittelzentren halten an ihrem zentralen Ortsteil für ihre Mittelbereiche die gehobenen wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Einrichtungen sowie gehobene öffentliche und private Dienstleistungen vor.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus.

Diese Flächenausweisung umfasst die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Die Bauleitplanung dient u.a. der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in innerstädtischer Lage und folgt damit auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lich stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als „Wohnbauflächen“ (W) dar.

Die Festsetzung der Plangebietsfläche als "allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht demnach dem *Entwicklungsgebot* des § 8 Abs. 2 BauGB.

Abbildung 10: Ausschnitt FNP

5.3 Bebauungsplanebene

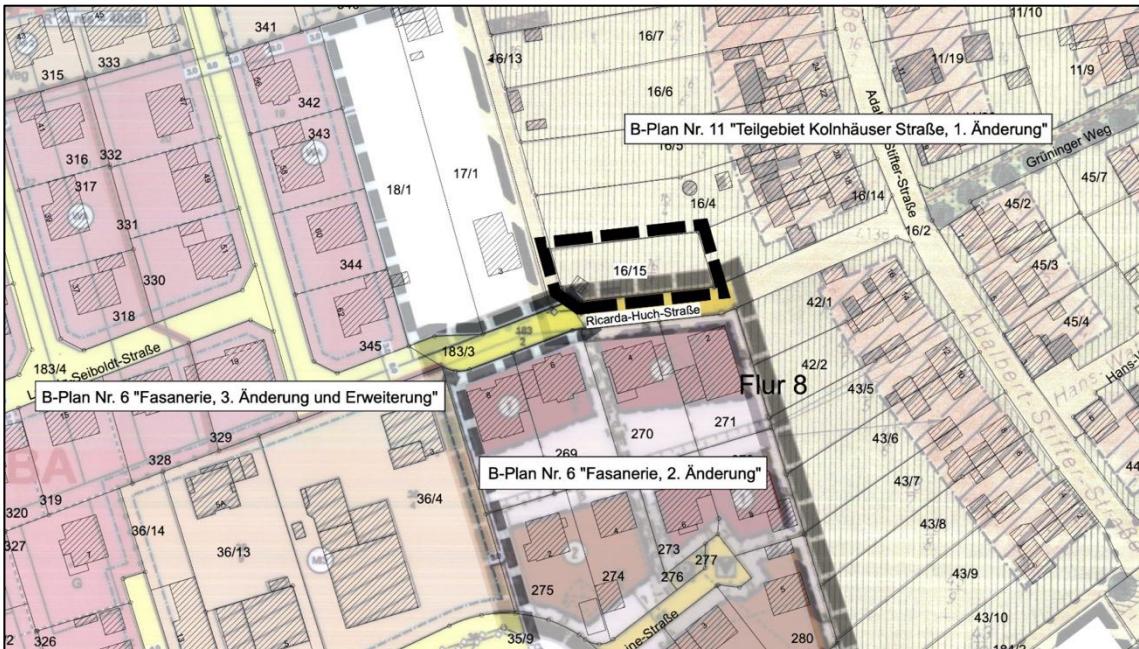


Abbildung 11: betroffene bzw. angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 „Teilgebiet Kolnhäuser Straße, 1. Änderung“ (rechtskräftig seit 07.02.1989). Dieser setzt für den Bereich zwischen der Kolnhäuser Straße im Süden, der Adalbert-Stifter Straße im Westen und der Bahnstrecke Gießen-Gelnhausen ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) fest. Der vorliegende Bereich der 2. Änderung umfasst das bislang gärtnerisch genutzte Flurstück 16/15 (Flur 8, Gemarkung Lich), das ursprünglich Bestandteil des östlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück 16/14) war. Der bislang gel-

tende Bebauungsplan setzt lediglich die entlang der Adalbert-Stifter-Straße orientierte Doppelhausbebauung durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksflächen fest, während die rückseitig anschließenden Teile der sehr tiefen Grundstücke (zwischen 90 - 100m Grundstückstiefen!) als nicht-überbaubare Grundstücksteile festgesetzt sind.

Südlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Fasanerie, 2. Änderung“ (rechtskräftig seit 04.09.2008) an, der die gegenüberliegende Straßenrandbebauung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen in „offener Bauweise“ definiert. Die Gebäudehöhe wurde durch eine Traufhöhe von max. 5,5 m und eine Firsthöhe von max. 9,5 m (bei geneigten Dächern) bzw. von 7 m bei Pultdächern und 7,5 m bei versetzten Pultdächern begrenzt.

Die unmittelbar westlich an das aktuelle Plangebiet angrenzenden Flurstücke 17/1 und 18/1 sind bislang nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB erfasst.

Westlich dahinter schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Fasanerie, 3. Änderung und Erweiterung“ (rechtskräftig seit 02.03.2012) an. Die dort im Bereich der Ludwig-Seiboldt-Straße befindliche Wohnbebauung wird durch den Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen in „offener Bauweise“, beschränkt auf Einzel- und/oder Doppelhäuser, definiert. Die Gebäudehöhe wurde durch eine Firsthöhe von max. 7,5 m bei Flachdächern und 9,5 m bei sonstigen Dachformen begrenzt.

5.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

In den einschlägigen Fachinformationsviewern wurden keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen*, *Bodenviewer*, *HWRM-Viewer*, *WRRL-Viewer*).

5.4.1 Starkregenkarke Hessen

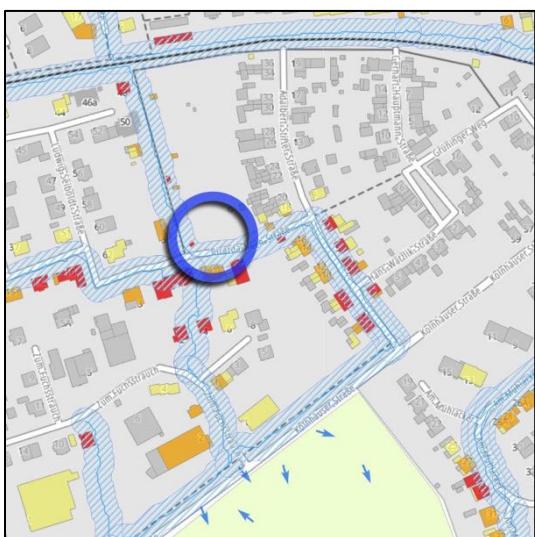


Abbildung 12: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarke Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung im südlichen und westlichen Randbereich betroffen von Fließpfaden mit 20m breiten Pufferstreifen.

Diese basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höch-

ten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.⁸

Eine Überbauung der von Fließpfaden überlagerten Straßen und Wege wird planerisch nicht vorbereitet. Der westlich angrenzende Wirtschaftsweg wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung um 3m verbreitert, um so die Möglichkeit zu sichern, eine Erschließungsstraße in nördlicher Richtung anlegen zu können, für den Fall einer weiteren Nachverdichtung im Bereich der dort vorhandenen noch unbebauten Grundstücksflächen.

Im vorliegenden Fall ist der Bau eines Kellers nicht vorgesehen. Dennoch wird empfohlen, im Zuge der Umsetzungsplanung Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Risiken durch Überschwemmungereignisse auszuloten und umzusetzen.

5.4.2 Biotop- und Artenschutz

Die Kartierung der Realnutzung und der Biotopausstattung⁹ und eine Stichprobenbegehung (Übersichtsbegehung) zur Tierwelt erfolgten bei günstiger Witterung in den Morgenstunden Anfang April 2025.

Biotop- und Realnutzung:

Die Planfläche ist Teil eines aus Gartenparzellen bestehenden Grünstreifen im Südwesten der Kernstadt, welcher ehemals den Ortsrand bildete. Die Nutzungen der Umgebung beschränken sich auf Einzelhausbebauungen (Typ-Nr. 10.710) mit Ziergärten (Typ-Nr. 11.221) und asphaltierten und gepflasterten Wegeflächen (Typ-Nr. 10.510, 10.520). Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein bewachsener Schotterweg (Typ-Nr. 10.670).

Unter Berücksichtigung der verbliebenen Wurzelsteller ist der Geltungsbereich als strukturreicher Hausgarten (Typ-Nr. 11.222) anzusprechen. Vom ehemals üppigen Baumbestand aus älteren Nadel- und jüngeren Laubbäumen sind lediglich eine junge Hainbuche, eine Zierkiefer mittleren Alters und Gebüsche (u.A. Eibe) vorhanden.

Die Grünfläche wird durch einen schmalen Pflasterweg parzelliert. Im Südwesten befindet sich eine von Pflaster umgebene Gartenhütte dessen Regenwasser auf der Fläche versickert (Typ-Nr. 10.520, 10.715).

Die Rasenfläche wird als Extensivrasen (Typ-Nr. 11.225) geführt. Relikte der Gartennutzung und spontan auftretende Ruderalpflanzen sowie Feuchtezeiger im Bereich der Regenwasserversickerung tragen zu einem gewissen Blühreichtum bei.

⁸ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

⁹ Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der Artenausstattung. Die Zuordnung der Kartiereinheiten basiert auf Anlage 3 der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand 11/2018). Die Nomenklatur der Pflanzennamen richtet sich nach der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Hessens (HLNUG 2019). Als Grundlage einer Einschätzung hinsichtlich des gesetzlichen Biotopschutzes oder einer Zugehörigkeit zu einem Lebensraumtyp (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie dient die im Rahmen der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) verwendete Kartiereinheitenbeschreibung von Frahm-Jaudes et al. (2022).

Hier wachsen: Kleines Immergrün (*Vinca minor*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Ruderal-Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Ruderal-Greiskraut (*Senecio vulgaris*), Behaarte Wicke (*Vicia hirsuta*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weicher Storhschnabel (*Geranium mollis*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Efeu (*Hedera helix*), Traubenvyazinthe (*Muscaris armeniacum*), Erdbeere (*Fragaria vesca*), Blutwurz (*Potentilla erecta*), Duft-Veilchen (*Viola odorata*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Mahonie (*Mahonia aquifolium*) und Herbst-Zeitlose (*Colchicum autumnale*).

Invasive Arten¹⁰:

Im Geltungsbereich gedeiht Mahonie (*Mahonia aquifolium*). Diese wird als potenziell invasive Art der Beobachtungsliste geführt. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück ist Kirschchlorbeer (*Prunus laurocerasus*, potenziell invasiv, Handlungsliste) gepflanzt.

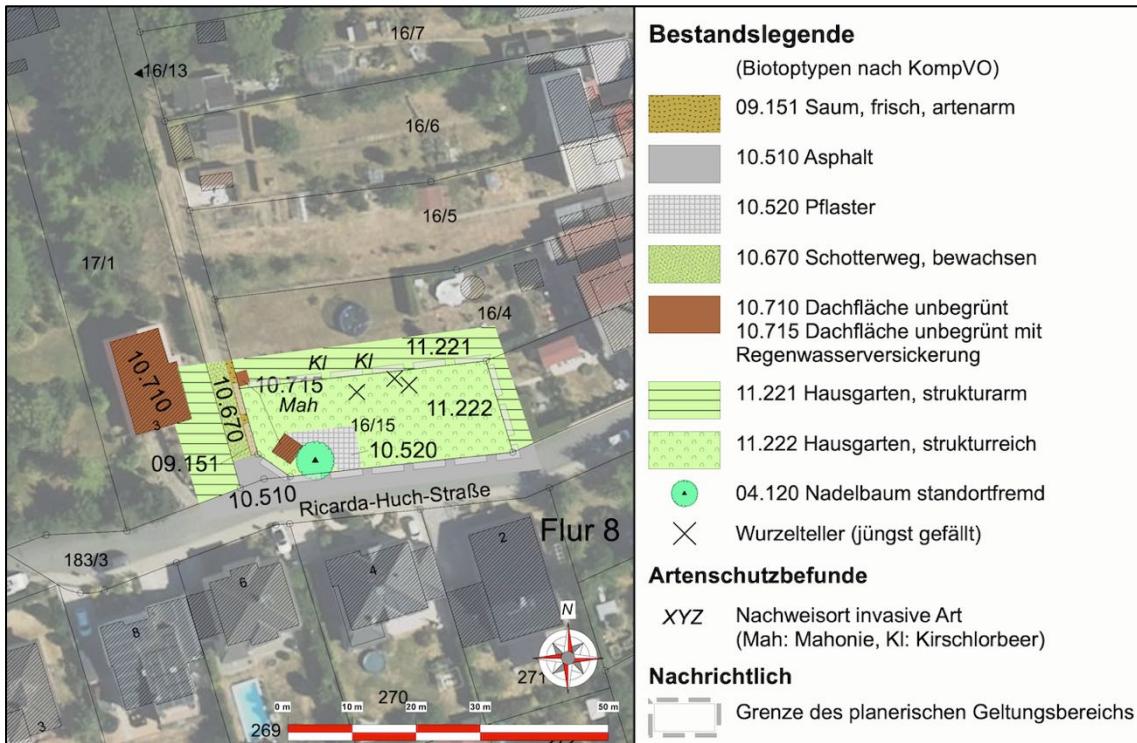


Abbildung 13: Lageplan zur Bestandsaufnahme, mit Biotoptypen nach KompVO

▪ Tierwelt

Strukturell bietet die Planungsfläche kaum Ausstattungsmerkmale, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte in Betracht kommen. Eine Besiedlung der Kiefer wurde nicht festgestellt, diese stünde allenfalls anspruchslosen Freibrütern zur Verfügung. Unter der Kiefer befindet sich ein Grünschnitthaufen, welcher sich im Zugriffsbereich von Beutegreifern (bspw. freilaufende Hauskatzen der Nachbarschaft) befindet. Die Gartenhütte ist allseitig verschlossen und bietet weder Einflugmöglichkeiten noch Spaltenquartiere.

¹⁰ <https://neobiota.bfn.de/invasivitaetsbewertung/gefaesspflanzen.html> (Stand 23.04.2025)

Im Geltungsbereich wurden 11 Vogelarten erfasst. Diese können, soweit strukturelle Mindestanforderungen erfüllt sind, den gehölzgeprägten Gärten der Siedlungsumgebung („Gartenstadt“ nach Flade, M. „Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands“ IHW Verlag 1994) zugeordnet werden. In Bezug auf die eng umgrenzte Untersuchungsfläche wurden allenfalls Nahrungsaktivitäten von Vögeln festgestellt.

Tabelle 1: Erfasste Arten mit Status- und Nachweisangaben

- Gefährdung:

B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;

0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste, D: Datenlage unzureichend.

- Schutz

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,

EU-Vogelschutzrichtlinie: VSR I "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz"; Art. 1 = Pauschalschutz europäischer Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach VSR.

FFH-Richtlinie: Anh. II "Schutzgebiete auszuweisen", Anh. IV = "allg. strenge Erhaltungsanforderung".

- Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;

Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.

Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben der jeweiligen FFH-Meldelisten bzw. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2014), (...) = Regionalangaben aus HGON/ NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie durch eigene Einschätzung.

- Habitschwerpunkt während der Brutzeit:

A=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger); **W**=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **IN**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994): "Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.

Art	RL H/ D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tungs- trend H./ reg.	Winterstatus Zusatzhin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgepr. Brutplatz- oder r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorrang- habitat/ Plan- geb.
Amsel (Turdus merula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 06	Heckenbrüter Freibrüter NG	A/H-S o
Blaumeise (Parus caeruleus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen NG in nördl. liegender Gartenparzelle	S-G-W o
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Gehölzbrüter Freibrüter überfliegend	G-S o
Grünfink (Carduelis chloris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 08	Gehölzbrüter Freibrüter überfliegend	G-S (o)
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochrurus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Nischenbrüter Gehölze Baulichkeiten, singend auf östl. be- nachbartem Hausdach	G-S o
Haussperling (Passer domesticus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperio- de ab 04- 07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kol- onien NG, Trupp in südl. be- nachbarten Garten, überfliegend mit Nistma- terial Richtung Süden	G-S o

Art	RL H/ D	VSR FFH	Art-Sch BRD	Erhal-tungs-trend H./ reg.	Winterstatus Zusatzhin-weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgepr. Brutplatz- oder r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorrang-habitat/ Plan-geb.
Nilgans (Alopochen aegyptiaca)	-/-	-	-		Standvogel (Strichvogel) Winterbalz	Nistperiode ab 02-07	invasiver Volierenflüchtling (aus Benelux) überfliegend	(A-U) (o)
Rabenkrähe (Corvus corone)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Strichvogel Schwärme	Nistperiode ab 03-07	Baumbrüter Freibrüter Horste überfliegend	W-G-(S) (o)
Ringeltaube (Columba palumbus)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-08	Baumbrüter Freibrüter Horste überfliegend	W-G-(S) (o)
Rotkehlchen (Erythacus rubecula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher	Nistperiode ab 03-07	(Hecken)Bodenbrüter Frei-(Nischen)brüter NG	G-(W)-S o
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperiode ab 04-07	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter Trupp in südöstlich benachbarten Garten	G-S o

▪ Beurteilung von Biotopausstattung und Artenschutz

Der Einbeziehung in die bebaute Ortslage stehen keine arten- oder biotopschutzrechtlichen Verbote entgegen.

Nach der Roten Listen gefährdete, oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte, Pflanzenarten kommen nicht vor.

Für das festgestellte Vogelarten-Spektrum bildet die überplante Gartenfläche einen Mosaikstein in der durchgrünten Siedlungslage von Lich. Die Nahrungsmöglichkeiten der festgestellten Arten erstrecken sich unbeschränkt über die umliegenden Gärten. Zudem wurde der Geltungsbereich von einer geringen Zahl der festgestellten Vögel als Nahrungshabitat genutzt, weswegen ihm nur eine untergeordnete Rolle im Habitatgefüge zugesprochen werden kann. Der Geltungsbereich bietet bereits aktuell keine Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter und soweit die Gehölze des Gartens Freibrütern als Nestunterlage dienen, können diese jahrweise auch auf Nachbarflächen verlagert werden.

Essenzielle, also artenschutzrechtlich relevante, Funktionen sind dem kleinflächigen Gartengelände somit nicht zuzuschreiben. Für die planungsrelevanten Arten mit ungünstiger Prognose nach Tab. oben kann dieses exemplarisch belegt werden:

Elster: Die Brutareale des Jahresvogels können heutzutage in Deutschland vor allem in Siedlungen gefunden werden, in denen hohe Einzelbäume oder dichtes Gebüsch als Neststandorte für seine markanten Baldachinhorste und kurzwüchsige Grasflächen oder offenen Böden zum Nahrungserwerb vorhanden sind. Die Kulturfolgerin besetzt Dauerreviere, der Brutort kann jährlich im Revier neu gewählt werden, häufig werden Spielnester angelegt. Nahrungsareal zur Brutzeit eher kleinräumig, Fluchtdistanz sehr gering.

Planungsrisiken: **Keine.** Der Brutplatz liegt außerhalb und die Art ist nicht störungssensibel. Sollten Nahrungsbeziehungen in den Geltungsbereich bestehen, kann die kleine Parzelle in dem weitreichenden Kontinuum der durchgrünten Siedlungslage keine essenzielle Rolle spielen.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Relevanz ist es grundsätzlich nach § 44 (1) BNatSchG verboten, den nachgewiesenen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu

beschädigen oder zu zerstören, oder sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören; dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zerstört werden. Für zulässige und unvermeidbare Vorfahren stellen Verluste einzelner Brut- und Ruhestätten sowie Tiere allerdings keine Verbotsverletzung dar, soweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und allgemeine Lebensrisiken nicht signifikant erhöht werden.

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen sind hinsichtlich der strengen Artenschutzanforderungen im Gefolge der Planung keine Umsetzungsrisiken erkennbar.

Artschützende Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten (hier besonders § 19 BNatSchG „Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen“).

In Bezug auf die nachgeschaltete Architekturplanung sollte beachtet werden, dass durch angepassten Baumitteleinsatz Tötungsrisiken wie beispielsweise Vogelschlag an Glasfassaden oder Falleneffekten für Insekten durch ungeeignete Leuchtmittel nach dem Stand der Technik vorgebeugt werden kann. Einschlägiges Informationsmaterial hat bereits Eingang bei den Produktanbietern gefunden und es werden laufend Optimierungen vorgenommen.

Generell sollte die Außenbeleuchtung auf dem gesamten Grundstück energiesparend, blendfrei und streulichtarm gestaltet werden. Beleuchtung sollte nicht heller sein als erforderlich und soll durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungssensoren etc. auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Ergänzend wird auf die Veröffentlichung „Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (Rössler et al. 2022) und die zugehörige Broschüre hingewiesen (<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>).

- Gesetzlicher Biotop- und Lebensraumschutz

Biotopschutz:

Der Geltungsbereich berührt keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotope.

Allgemeiner europäischer Lebensraumschutz:

Der planungsrechtliche Geltungsbereich enthält keine nach Anhang I der FFH-Richtlinie (92/43EWG) geschützten Lebensraumtypen.

Gebietsschutz nach EU - NATURA 2000:

Mögliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele ausgewiesener Schutzgebiete wären daran gebunden, dass eine Wirkungsbeziehung zumindest in Betracht gezogen werden könnte. Solche Gebiete existieren aber auch in der weiteren Umgebung des Plangebiets nicht.

Sonstige Schutzgebiete:

Östlich und Westlich der Siedlungslage, in einer Entfernung von mind. 140 m zum Gelungsbereich, befinden sich Teile des Landschaftsschutzgebietes *Auenverbund Wetterau*.

6 Festsetzungsinhalte

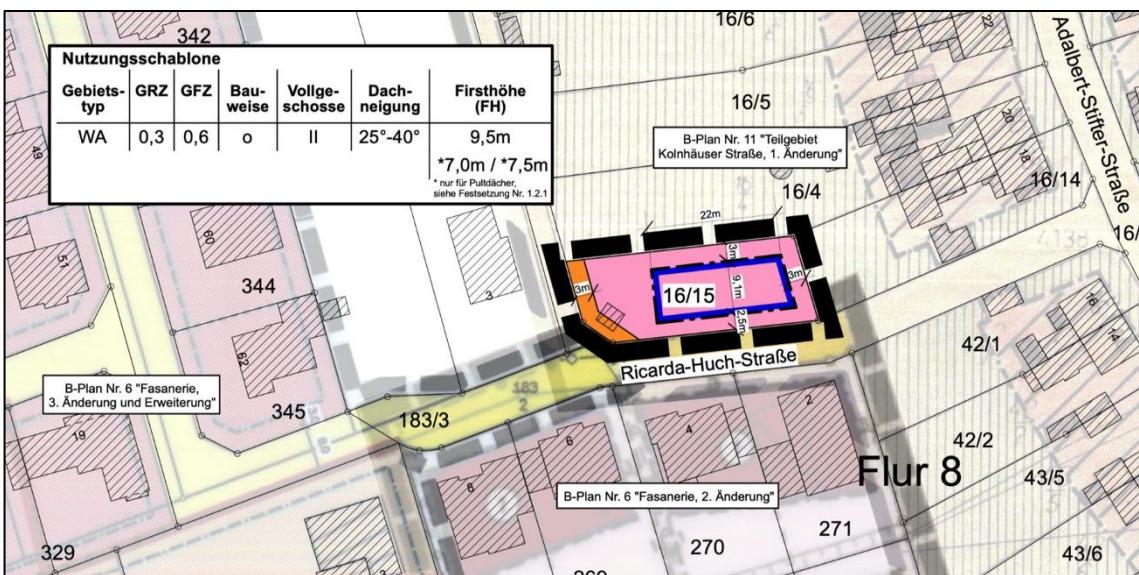


Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird ein, bislang bereits als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetztes Grundstück, durch die ergänzende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO selbständig bebaubar.

Die sonstigen Festsetzungsinhalte orientieren im Wesentlichen an dem Rahmen des südlich gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 6 „Fasanerie, 2. Änderung“ im Bereich Fuchsstrauch. Damit wird gewährleistet, dass sich das geplante Neubauprojekt in die angrenzende bzw. gegenüber befindliche Bebauungsstruktur einfügt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden, analog zum westlich angrenzenden Baugebiet, als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

Die in § 4 Abs. 3 BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, ebenso wie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da sie dazu in der Lage sind den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören und auch hinsichtlich der eingeschränkten Verkehrsanbindung nur bedingt hierfür geeignet wären.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird analog zum gegenüberliegenden Bebauungsplan auf 0,3 begrenzt.

Diese Festsetzung ist demnach auf die umgebende Bebauung abgestimmt und entspricht der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Hinweis: Als Vollgeschosse gelten gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 Hess. Bauordnung (HBO) oberirdische Geschosse (Geschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als

1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen), die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

6.2.3 Gebäudehöhe

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bei geneigten Dächern (25° - 40°) durch eine Firsthöhe (FH) von 9,5 m beschränkt.

Bei reinen Pultdächern beträgt die Firsthöhe 7,0 m, bei versetzten Pultdächern beträgt die Firsthöhe 7,5 m.

Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante des Hauptbaukörpers.

Die Höhenlage (= unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung) wird über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Straßendecke) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhenlage ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende waagerechte Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe nachfolgende Abbildung).

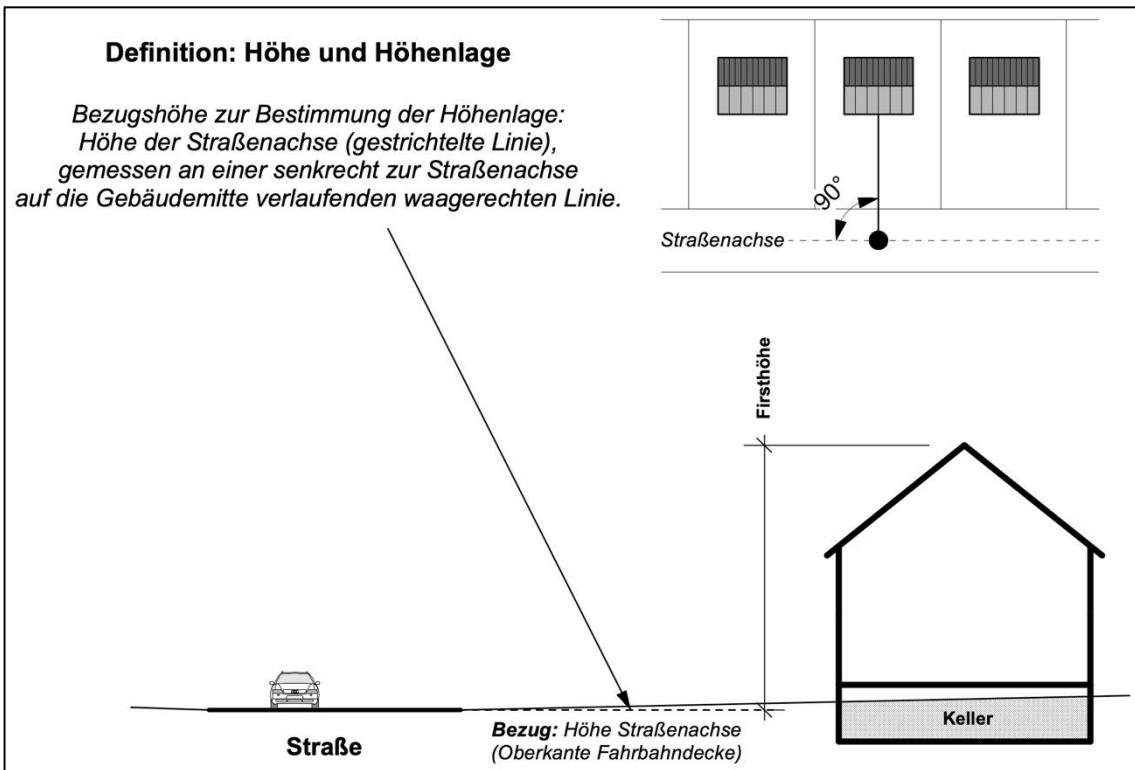


Abbildung 15: Höhe und Höhenlage (Quelle: eigene Darstellung)

Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäude-Teile können zugelassen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese orientieren sich an der geplanten Bebauung durch ein Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage, die im Nordosten des Grundstücks auf die jeweiligen Grundstücksgrenzen gebaut werden soll. Dadurch sind jeweils vorgelagert zur Ricarda-Huch-Straße (gefangene) Stellplätze auf der Garagenzufahrt vorgesehen.

In Anbetracht der geringen Grundstückstiefe werden die Baugrenzen im Mindestabstand von 3 m entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze gezogen. Zur Ricarda-Huch-Straße beträgt der Abstand nur 2,5 m, liegt aber noch im Rahmen der im räumlichen Umfeld vorzufindenden Strukturen.

Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Hess. Bauordnung dürfen die Abstandsflächen auch auf angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

6.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Diesbezüglich wird auf die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) verwiesen.

Ergänzend dazu wird aus stadtgestalterischen sowie stadtökologischen Gründen gestimmt, dass Stützmauern und Gabionen dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zu begrünen sind. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Der westlich des Grundstücks angrenzende Wirtschaftsweg wird durch Ausweisung eines 3 m breiten Streifens als „Straßenverkehrsfläche“, zu Lasten des Baugrundstücks, ergänzt, damit, für den Fall einer künftigen Ergänzung weiterer Wohnbaugrundstücke im nördlichen und nordwestlichen Anschluss, die Möglichkeit des Ausbaus einer Erschließungsstraße in ausreichender Breite sichergestellt ist. Der Ausbau ist auch erst in diesem Fall vorgesehen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

6.6.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig.

Die Beschränkung der Dachneigung auf das Spektrum von 25° - 40° orientiert sich am umgebenden Bestand.

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, dürfen in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fortschreibt.

6.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern insbesondere auch die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher wird eine Beschränkung auf Hecken und/oder offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holz, etc.) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m, entlang von Erschließungsstraßen bis max. 1,2m über Geländeoberkante festgelegt.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind sichtgeschützt unterzubringen. Sofern der Sichtschutz baulicher Art ist, ist dieser zu begrünen z.B. mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste.

Die Begrünungsvorschrift gilt in der gleichen Art auch für Garagen- und Carportwände sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen.

Der Ausschluss von Schottergärten dient:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind darüber hinaus vollständig als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. (Hinweis: Die Verlegung von Kunstrasen gilt nicht als Begrünung i.S. dieser Festsetzung.)

6.7 Niederschlagswasserbehandlung

§ 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) ermächtigt die Gemeinden durch Satzung Regelungen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser zu erlassen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit

wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das auf nicht dauerhaft begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist demnach vorrangig in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 2,5 m³ als Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 2 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999, Az.: III 7-/9e 02.37.11 (StAnz 10/1999, S. 709) enthalten.

Im Falle einer konzentrierten Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt.

6.8 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans in dem vorliegenden sehr kleinen Teilbereich des Alt-Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichtbebauten Kernortslage von Lich. Das betroffene Grundstück ist bislang freizeitgärtnerisch genutzt und durch Zierrasen geprägt. Arten- und biotopschutzrechtliche Belange sind nicht berührt (siehe Kap. 5.4.2).

Im Rahmen der geplanten Neuordnung werden die Möglichkeiten zu Begrenzung der Flächenversiegelung ausgeschöpft, z.B. durch eine wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Fußwegen sowie zur Gestaltung aller nicht durch baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen, die zudem zu mind. 30% mit Baum- und Strauchpflanzen zu gliedern sind.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.9 Klimaschutz und -anpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie

minimiert.

Die Begrenzung der Vollgeschosszahl auf den umgebenden baulichen Rahmen gewährleistet, dass keine Barrieren für die erforderliche Luftzirkulation und den Luftaustausch entstehen.

¹¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

7 Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch sind folgende Hinweise für die nachfolgende Planungs- bzw. Umsetzungsebene eingegangen.

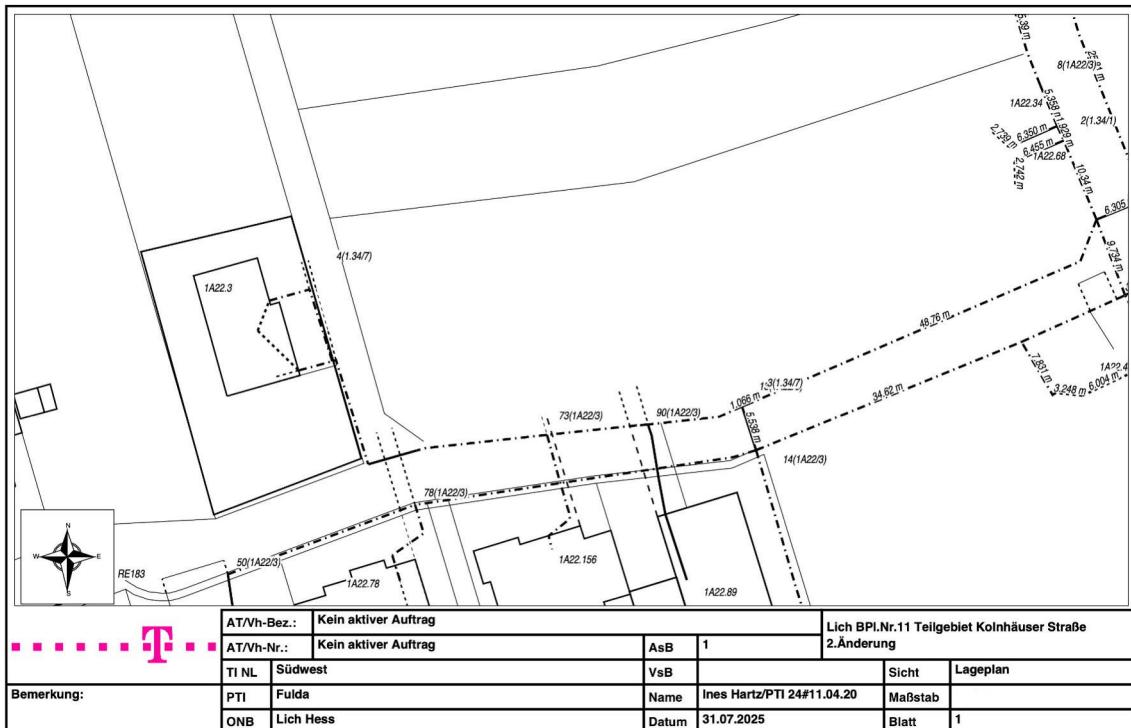
7.1 Immissionen durch den Betrieb der Lahn-Kinzig Bahn

Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Stellungnahme vom: 01.08.2025:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

7.2 Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom: 31.07.2025:



Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über das Web Portal
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html>

oder per E-Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

Im südlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden.

Zur Erstversorgung eines neuen Gebäudes wenden Sie sich an die Bauherrenberatung unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903
oder unter www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung.

Vodafone West GmbH, Stellungnahme vom 11.08.2025:

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH // Vodafone West GmbH angefordert werden.

7.3 Standortbeurteilung Erdwärme

Landkreis Gießen – Wasser- und Bodenschutz, Stellungnahme vom: 25.07.2025:

Nach der Standortbeurteilung Erdwärme befindet sich das Planungsareal in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.

7.4 Abstimmung des Entwässerungskonzeptes

Landkreis Gießen – Wasser- und Bodenschutz, Stellungnahme vom: 25.07.2025:

Das Entwässerungskonzept ist im Hinblick auf die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Anforderungen frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

7.5 Grundwasserschutz und Oberflächengewässer

Landkreis Gießen – Wasser- und Bodenschutz, Stellungnahme vom: 25.07.2025:

Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

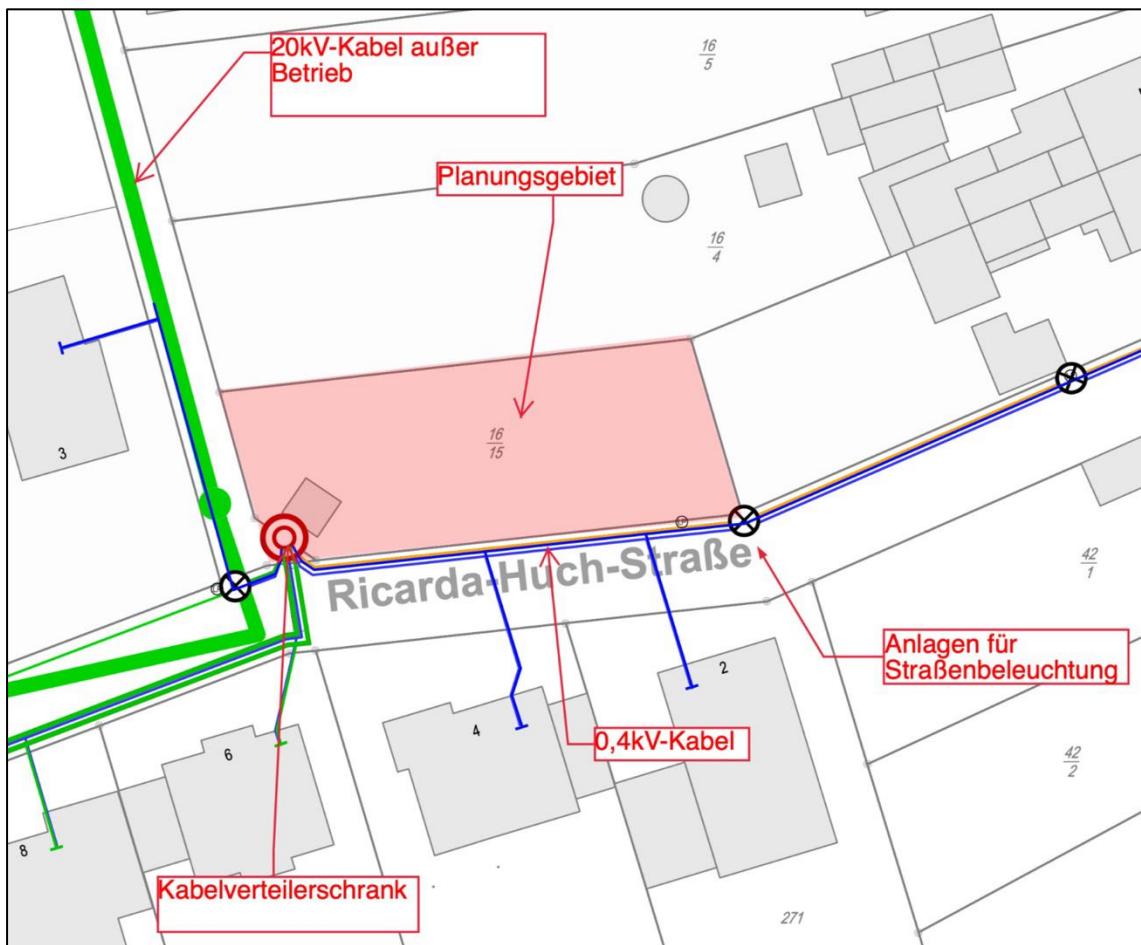
Oberirdische Gewässer, gesetzliche Gewässerrandstreifen, gesetzliche und amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete, ausgewiesene Hochwasserrisikogebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sowie Restriktionsbereiche von Hochwasserschutzeinrichtungen sind nach den vorliegenden Unterlagen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

7.6 Stromversorgung

OVAG Netz GmbH, Stellungnahme vom 14.08.2025:

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

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert, oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, wird um Kontaktaufnahme unter: strassenbeleuchtung@ovag.de gebeten.



Die ungefähre Lage der Anlagen sind im obenstehenden Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne unter planauskunfststrom@ovag-netz.de angefordert werden.

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

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind die bestehenden und geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch ge-

eignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43)981 – 0 gebeten.

Im Vorfeld von Erdarbeiten im Bereich der OVAG Kabel ist eine Kontaktaufnahme mit dem o.g. Netzbezirk Nidda erforderlich.

7.7 Ehemaliger Bergbau

Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 44.1 Bergaufsicht, Stellungnahme vom 15.08.2025

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

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

7.8 Kampfmittelbelastung und -räumung

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Stellungnahme vom 05.08.2025

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.

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswänden bei der Ermittlung der Geschossflächen ganz mitzurechnen sind.

Vollgeschosse – II (als Höchstgrenze)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)