Stadt Lich
Stadtteil Eberstadt

Bebauungsplan Nr. 2.6
„In den Holzheimer Gärten, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Begründung, gem. § 2a BauGB

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

September 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit 1
2 Verfahren 2
2.1 Verfahrensschritte 2
3 Räumliche Lage und Geltungsbereich 3
4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 3
4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) 3
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) 4
4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 5
4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 5
4.4.1 Starkregenkarte Hessen 5
4.4.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung 6
4.4.3 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 7
4.4.4 Biotopschutz 8
4.4.5 Sonstiges 8
5 Änderungsinhalte 8
5.1 Aufhebungsbereiche 9
5.2 Umwidmungsfläche 9
6 Umweltschützende Belange 9

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap 1
Abbildung 2: Plangebiet auf HVBG-Luftbildbasis 3
Abbildung 3: Plangebiet auf HVBG-ALK-Basis 3
Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt 3
Abbildung 5: RPM – Entwurf 2025 - Ausschnitt 3
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 4
Abbildung 7: Alt-B-Plan und Änderungsbereiche 5
Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt 6
Abbildung 9: Plangebiet auf NATUREG Basis 8
Abbildung 10: Änderungen auf HVBG-Luftbildbasis 8
Abbildung 11: Änderungen auf Alt-Bebauungsplan 8

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

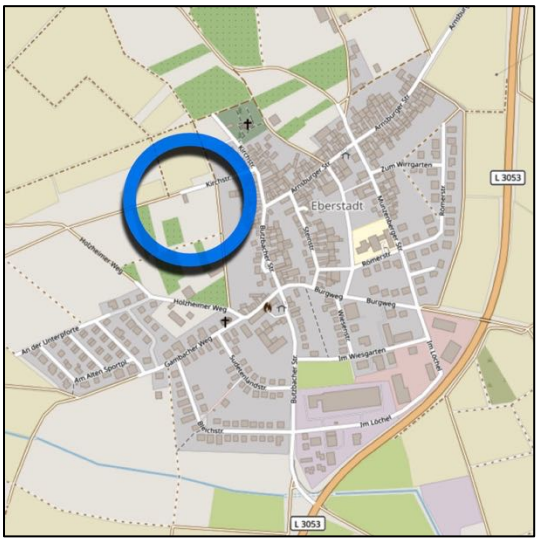


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Stadt Lich betreibt aktuell eine Kampagne, die das Ziel hat, ältere Bebauungspläne insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen.

In diesem Zuge werden auch sonstige Festsetzungen, die nicht zur Umsetzung gelangt sind, im Hinblick auf deren aktuelle Erforderlichkeit hinterfragt.

Ausgleichsmaßnahmen, die mangels Flächenzugriff nicht umsetzbar sind, sollen – ebenso, wie nicht mehr erforderliche Festsetzungen – im Rahmen von förmlichen Änderungsverfahren aufgehoben bzw. in umsetzbare Regelungen umgelenkt werden.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.6 „In den Holzheimer Gärten“ (rechtskräftig seit 19.10.2000) wurde im Rahmen der o.g. Überprüfung ein Änderungsbedarf festgestellt.

Allgemeine Planungsziele der Bebauungsplanänderung sind:

- die Herausnahme von Flächen, die nicht gärtnerisch genutzt sind (Streuobstwiesen) und die Errichtung von Gartenhütten zukünftig nicht mehr zulässig sein soll inkl. der hierfür zugeordneten Kompensationsflächen,
- Änderung der Zweckbestimmung einer Teilfläche im Nordosten des Plangebietes von der bisherigen Zweckbestimmung „Obstgarten“ in „wohnungsferner Hausgarten“, da dies der aktuellen Nutzung entspricht.

Diese Änderungsinhalte haben klarstellenden Charakter und sind insofern erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB (sog. „Erforderlichkeitsgrundsatz“).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat daher in ihrer Sitzung am 09.09.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.6 „In den Holzheimer Gärten“ gefasst.

2 Verfahren

Die Änderungsinhalte sind nachrichtlicher bzw. klarstellender Natur und berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplans, insofern wird. Die Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch folgende Verfahrenserleichterungen:

- Eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und ein Umweltbericht (§ 2a BauGB) ist nicht erforderlich.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2+3 BauGB.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden.
- Die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung ist nicht erforderlich.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13 BauGB“ sind u.a.:

- Die Änderungsinhalte dürfen nicht die Grundzüge der Planung berühren.
- Die Bebauungsplanänderung darf nicht die Zulässigkeit für Vorhaben begründen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt alle o.g. Voraussetzungen.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2026
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf HVBG-Luftbildbasis

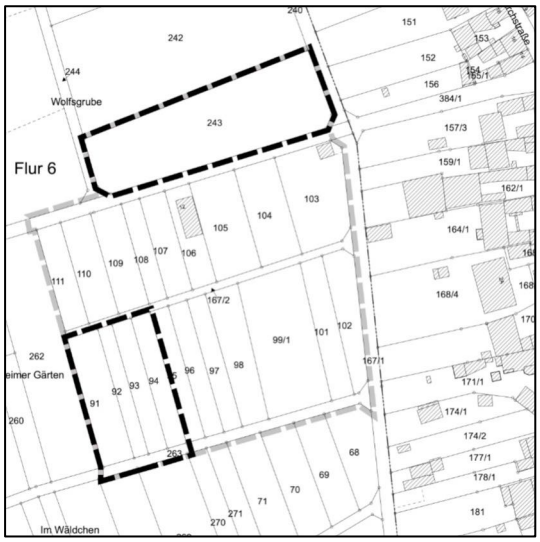


Abbildung 3: Plangebiet auf HVBG-ALK-Basis

Das rd. 0,4 ha umfassende Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Eberstadt und wird über bestehende Wirtschaftswege erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen, welche die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Flur 6, Gemarkung Eberstadt umfassen bzw. tangieren: 91 bis 94, 243, 246 – tw. 263 – tw.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

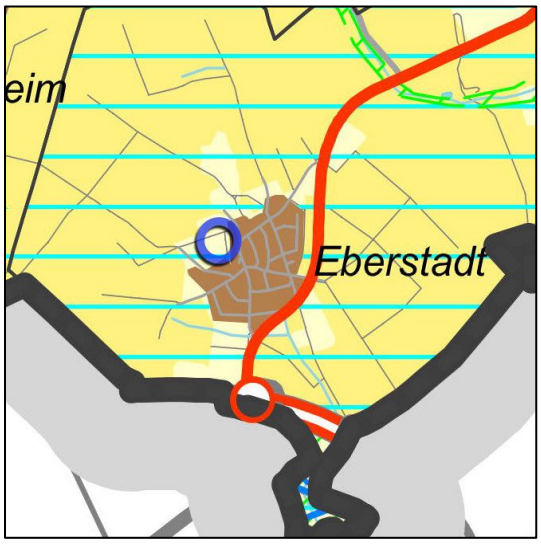


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

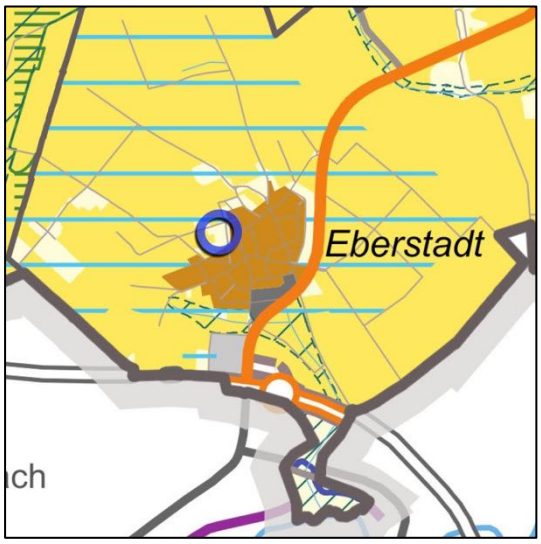


Abbildung 5: RPM – Entwurf 2025 - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) sowie der Entwurf des Regionalplan Mittelhessen (Stand: 2025) weisen das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“

„Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft umfassen die Teilbereiche des Freiraums, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung (z. B. Wald oder Rohstoffgewinnung) zugeordnet sind. Einbezogen sind Brachflächen und Grünflächen (Sport und Freizeit, Erholung, Kleingärten usw.) außerhalb der Siedlungsbereiche. Der überwiegende Teil unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Weiterbewirtschaftung dieser Flächen ist durch geeignete Rahmenbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe zu unterstützen.“ (aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.3-2 und 6.3-3, S. 96)

Sowohl die bislang bestehende Ausweisung als Gartengebiet, als auch die teilweise Aufhebung mit der Folge einer Beurteilung nach § 35 BauGB entsprechen daher den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

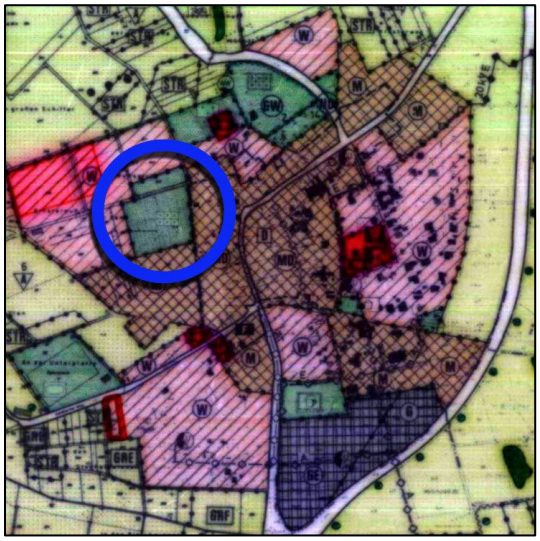


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lich (1998) als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgesehen Umwidmung hinsichtlich der konkretisierenden Zweckbestimmung innerhalb der unveränderten Nutzungskategorie „private Grünflächen – Garten“ löst keinen Konflikt zum Entwicklungsgebot aus.

Dies trifft auch für Aufhebung zweier Teilbereiche zu, da damit keine dem Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans entgegenstehende Nutzung ausgewiesen wird, sondern lediglich bestehende, jedoch bislang nicht in Anspruch genommene Zulässigkeiten auf Bebauungsplanebene aufgehoben werden.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 7: Alt-B-Plan und Änderungsbereiche

Das Plangebiet, bestehend aus zwei Teilgeltungsbereichen, ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 2.6 “In den Holzheimer Gärten“ (rechtskräftig seit 19.10.2000). Dieser setzt das Plangebiet überwiegend als „Private Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Hinsichtlich der besonderen Nutzungsausprägung wurden die privaten Grünflächen zum überwiegenden Teil als „wohnungsferne Hausgärten“ und im Südwesten sowie im Norden als „Obstgarten“ konkretisiert. Damit verbunden sind Festsetzung zur Zulässigkeit von Gartenlauben sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und Vorgaben zur Pflege bzw. Bewirtschaftung der Grundstücksflächen.

Der standortheimische Gehölzbestand im Plangebiet wurde als „zu erhaltend“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet wird erschlossen durch Wirtschaftswege, die in West-Ost-Richtung durchziehen und im Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Erschließungswege“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt sind.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurde zur Abgrenzung des Gartengebietes zur freien Landschaft eine „einschürige Streuobstwiese“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

4.4.1 Starkregenkarte Hessen

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung von mehreren Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen tangiert. Diese verlaufen der Topographie folgend von Norden nach Süden.

Diese Daten 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 höchsten 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. [1]

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



Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet. Teile des Plangebietes sind als „außerhalb des Gefährdungsbereichs“ und als „Grünland, nicht gefährdet“ gekennzeichnet. Lediglich die nördlich des im Norden verlaufenden Wirtschaftsweges liegenden Flächen sind, u.a. aufgrund der geneigten Topographie, als „Ackerfläche, stark gefährdet“

Die im nordöstlichen Abschnitt vorgesehene Umwidmung hinsichtlich der konkretisierenden Zweckbestimmung entspricht der bereits vorhandenen gärtnerischen Nutzungsform. Eine weitere Versiegelung wird hierdurch nicht vorbereitet. Mit der darüber hinaus geplanten Aufhebung zweier Teilflächen werden diese wieder zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Maßnahme entspricht der aktuellen Nutzungsausprägung als landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerfläche im Norden, Streuobstwiese im Südwesten). Es werden keine Zulässigkeiten geschaffen, welche die Gefahr von nachteiligen Auswirkungen durch Starkregenereignisse erhöht.

4.4.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zum Bodenschutz zwei 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 Innenentwicklung“[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[3]) und erhöhen somit auch

[2] § 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.“*

[3] § 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 Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur*

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“.*[4]

4.4.3 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.

Beurteilung:

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

Die Planänderung dient der Aufhebung von Flächen, für die kein Bedarf an einer gärtnerischen Nutzung besteht und der klarstellenden Umwidmung einer Fläche in Bezug auf die zulässige Art der gärtnerischen Nutzung.

Die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel werden durch die Planänderung nicht berührt.

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.“

[4] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

4.4.4 Biotopschutz



Abbildung 9: Plangebiet auf NATUREG Basis

Der südwestliche Teilgeltungsbereich des Plangebietes wird im westlichen Randbereich teilweise überlagert durch einen, gem. NATUREG Viewer des HLNUG gekennzeichneten geschützten Streuobstbestand.

Mit der geplanten förmliche Aufhebung dieses Teilbereichs wird dieser wieder zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Planungsziele stehen daher nicht im Konflikt mit dem Schutzstatus des Streuobstbestandes.

4.4.5 Sonstiges

In den übrigen einschlägigen Fachinformationssystemen des HLNUG wurden darüber hinaus keine übergeordneten Schutzansprüche oder -erfordernisse festgestellt (*Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

5 Änderungsinhalte

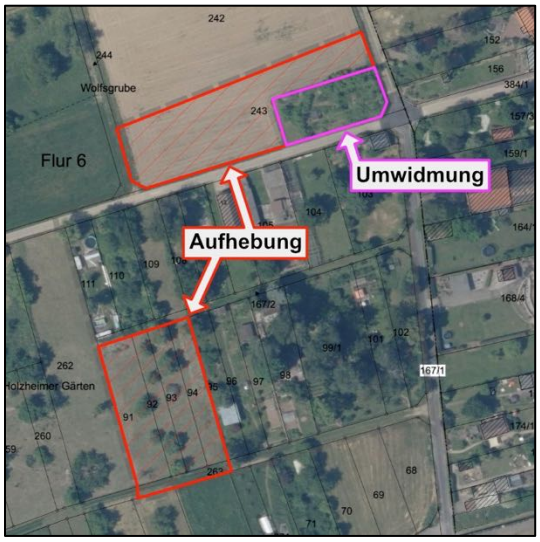


Abbildung 10: Änderungen auf HVBG-Luftbildbasis

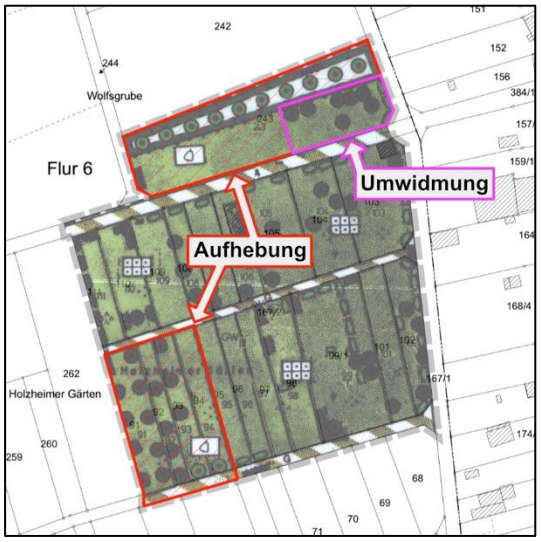


Abbildung 11: Änderungen auf Alt-Bebauungsplan

5.1 Aufhebungsbereiche

Die im Südwesten befindlichen Flurstücke 91, 92, 93, 94 inkl. des südlich angrenzenden Abschnitts des Wirtschaftsweges Flst. 263, sowie der größte Teil des Flst. 243 im Norden des Plangebietes werden, entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans, nicht als Obstgärten mit der Möglichkeit der Errichtung einer Gartenlaube genutzt. Es handelt sich im südwestlichen Teilbereich seit Rechtskraft des Bebauungsplanes unverändert um Streuobstwiesen ohne bauliche Anlagen und Flst. 243 wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet (siehe Abbildung 10).

Es besteht für diese Flächen zukünftig kein Bedarf an einer Nutzung als „Obstgarten“. Insofern werden die bisherigen Festsetzungen für diese Bereiche klarstellend aufgehoben werden.

Nach der ursprünglichen Festsetzung mit der Zulässigkeit von Gartenlauben/ Einfriedungen u.ä. wurden Eingriffe ermöglicht, woraus ein Ausgleichsbedarf resultierte (nördlicher Teil Flst. 243).

Mit Aufhebung der ursprünglich zulässigen Eingriffe erlischt auch das Erfordernis eines Ausgleichs. Diese Flächen werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu planungsrechtlichem Außenbereich (§35 BauGB).

5.2 Umwidmungsfläche

Der im südöstlichen Abschnitt des Flst. 243 vorhandene private Kleingarten war bislang als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Obstgarten“ festgesetzt. Da die faktische Nutzung des Bereichs dieser Zweckbestimmung nicht entspricht, sondern der Nutzung in den übrigen gärtnerisch genutzten Bereichen des Plangebietes, wird auch die Festsetzung der Zweckbestimmung an die in den übrigen Gärten getroffene Regelung als „wohnungsferner Hausgarten“ angepasst. Neue Eingriffe werden hierdurch nicht ermöglicht, so dass hieraus keine Ausgleichspflicht resultiert.

6 Umweltschützende Belange

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsreglung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Die o.g. Änderungsinhalte umfassen die förmliche Aufhebung von Zulässigkeiten für eine gärtnerische Nutzung, die in den aufzuhebenden Teilbereichen nicht zur Umsetzung gelangt ist und für die aktuell kein Bedarf mehr besteht sowie die geringfügige Neujustierung einer bereits für die gärtnerische Nutzung festgesetzten Fläche.

Durch diese Änderungsinhalte:

- werden keine eingriffsrelevanten Rahmenbedingungen berührt,
- entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf,
- werden keine artenschutzrechtliche Aspekte sowie
- sonstige stadtökologische und klimaschützende Belange tangiert.

Stadt Lich September 2026