Stadt Lich
Stadtteil Eberstadt

Bebauungsplan Nr. 2.5
„Ortskern Eberstadt, 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 3
3 Räumliche Lage und Geltungsbereich 3
4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 5
4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) 5
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) 6
4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan 7
4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 8
4.4.1 Starkregenkarte Hessen 8
4.4.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung 9
4.4.3 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 10
4.4.4 Biotopschutz 11
4.4.5 Sonstiges 11
5 Änderungsinhalte 12
6 Umweltschützende Belange 16

Abbildungen

Abbildung 1: Bebauungsplan „Ortskern Eberstadt“ und Änderungsbereiche 1
Abbildung 2: Räumliche Lage – OpenStreetMap 3
Abbildung 3: Änderungsbereiche auf HVBG Luftbildbasis 4
Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt 5
Abbildung 5: RPM – Entwurf 2025 - Ausschnitt 5
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 6
Abbildung 7: Alt-B-Plan und Änderungsbereiche 7
Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt 9
Abbildung 9: Plangebiet auf NATUREG Basis 11
Abbildung 10: Planteil - Änderungsbereiche 12

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

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.

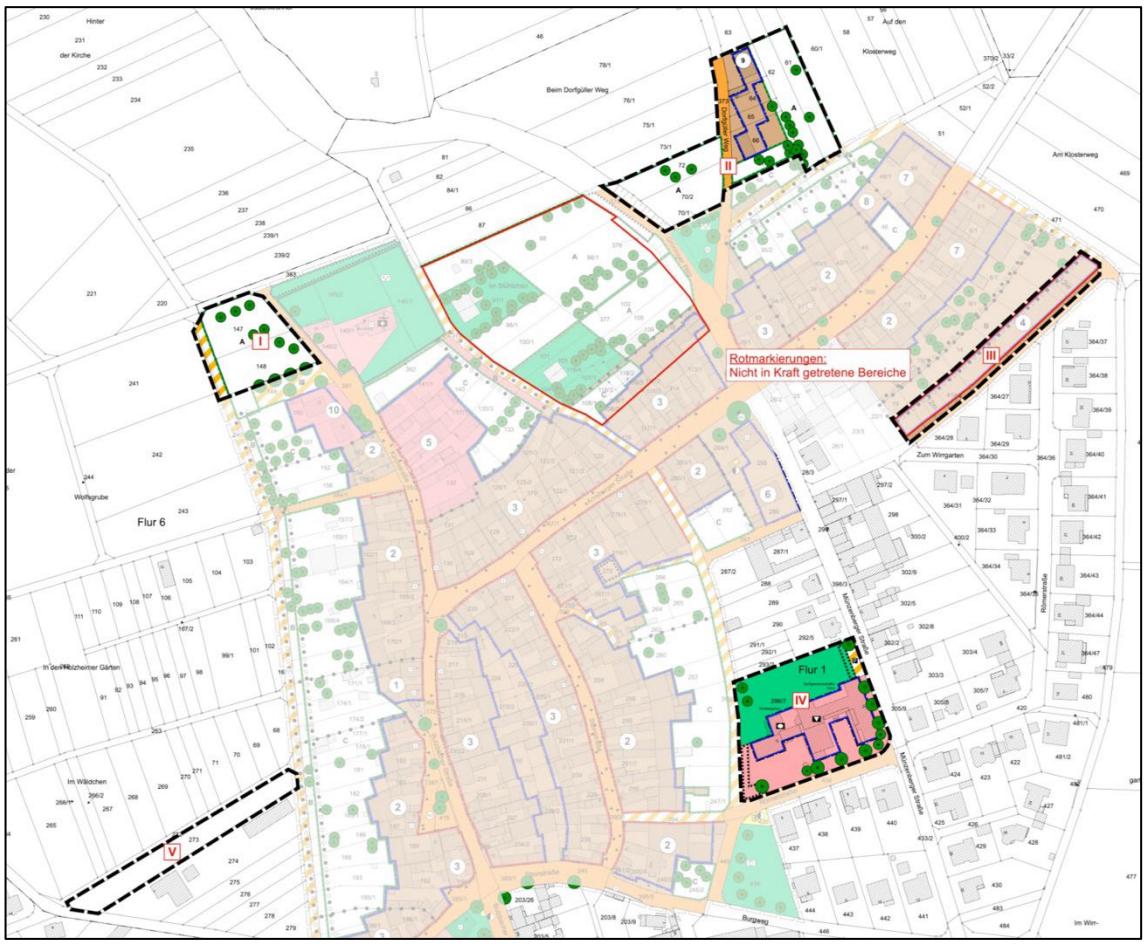


Abbildung 1: Bebauungsplan „Ortskern Eberstadt“ und Änderungsbereiche

Allgemeine Planungsziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind:

- die Herausnahme von festgesetzten Ausgleichsflächen, die mangels Flächenzugriff nicht umsetzbar sind (**Änderungsbereich I**),
- die Einbeziehung des Flurstücks 273 (Flur 6, Gemarkung Eberstadt) und Festsetzung zum Ausgleich des durch Herausnahme des Änderungsbereichs I entstehenden Ausgleichsdefizits (**Änderungsbereich V**),

- die Herausnahme von Flächen für die zukünftig eine weitere bauliche Entwicklung nur im Rahmen von § 35 BauGB möglich sein soll inkl. der zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen (**Änderungsbereich II**),
- die nachrichtliche Anpassung der Planzeichnung des Bebauungsplans an die an die Beschlusslage des Satzungsbeschlusses sowie die Genehmigung des Ursprungsbebauungsplans (**Änderungsbereich III** und nördl. Bereich) und
- die Anpassung von Festsetzungen an zwischenzeitlich abweichend erfolgte Genehmigungen (**Änderungsbereich IV**).

Darüber hinaus wird ein rd. 1,2 ha großer Bereich nördlich der Arnsburger Straße und westlich des Grüninger Weges nachrichtlich aus der Planzeichnung entfernt. Dieser Bereich wurde durch das Regierungspräsidium Gießen von der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2.5 „Ortskern Eberstadt“ ausgenommen (durch Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Lich vom 08.09.1999 bestätigt) . Der in diesem Bereich vorhandene landwirtschaftliche Betrieb, Arnsburger Straße 32 ist „privilegiert“ und benötigt daher keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeiten richten sich in diesem Bereich nach § 35 BauGB. Diese Herausnahme aus der Plandarstellung stellt daher keine inhaltliche Änderung dar.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lich hat in ihrer Sitzung am 09.09.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.5 „Ortskern Eberstadt“ gefasst.

2 Verfahren

Die o.g. 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: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Das Plangebiet umfasst weite Teile der historischen Siedlungslage des Stadtteils Eberstadt im Bereich der Ortsstraßen:

- Arnsburger Straße
- Kirchstraße
- Holzheimer Weg
- Dorfgüller Weg und
- Römerstraße (westl. Abschnitt).

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsbereiche umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Eberstadt: Flur 6: 273, 240tlw., Flur 1: 147 und 148, 61, 62, 63 tlw., 64-67, 373 tlw., 70/1, 70/2, 72, 375/1 tlw., 296/7 und die folgenden Flst. alle tlw.: 1/1, 5/1, 8/1, 9/1, 14, 15/1, 18/1, 19.

Die Änderungsbereiche sind auf dem nachfolgenden Luftbildausschnitt umgrenzt und umfassen insgesamt eine Fläche von rd. 1,8 ha. Dies entspricht rd. 12% der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplans.

Auf der nachfolgenden Abbildung 3 in „grau“ hervorgehoben ist der rd. 1,2 ha großer Bereich nördlich der Arnsburger Straße und westlich des Grüninger Weges, der nicht in Kraft getreten ist und der nun im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung nachrichtlich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans entfernt wird.

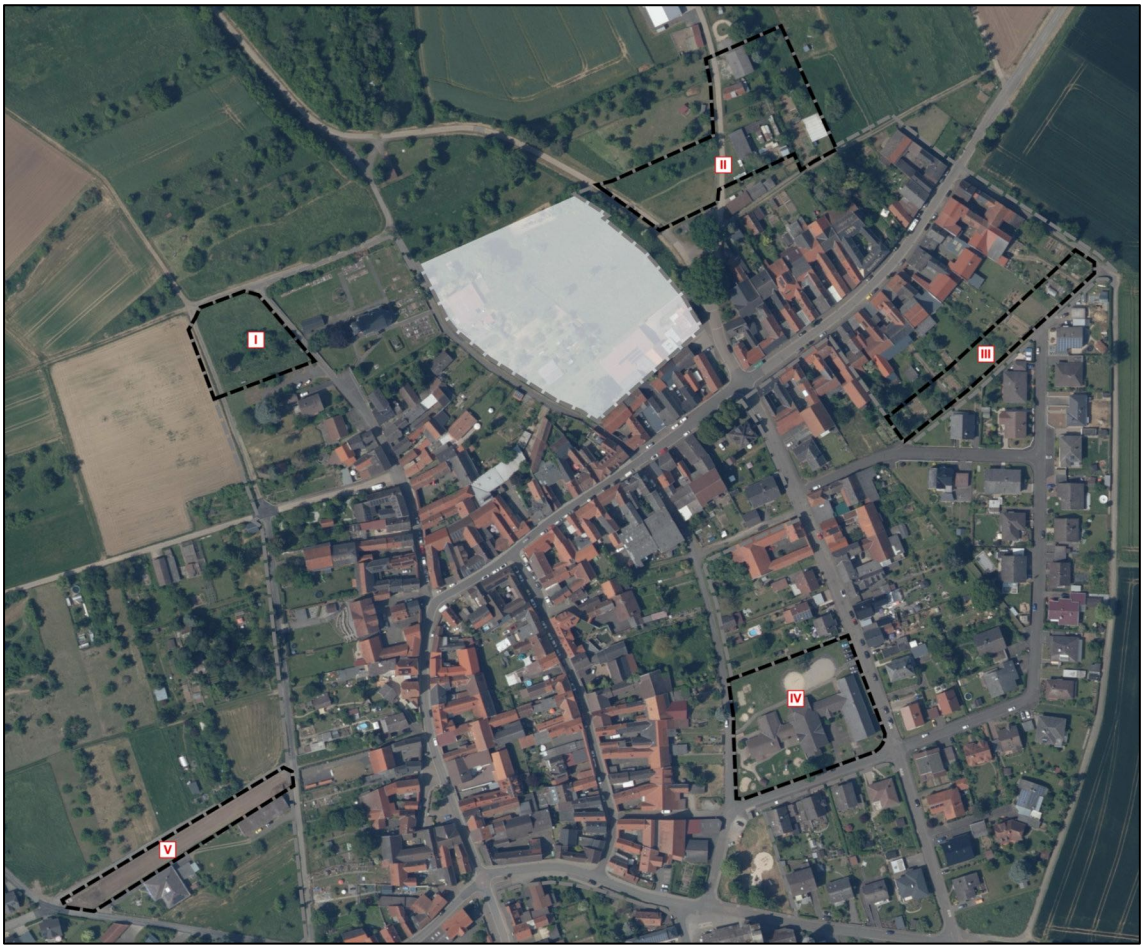


Abbildung 3: Änderungsbereiche auf HVBG Luftbildbasis

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

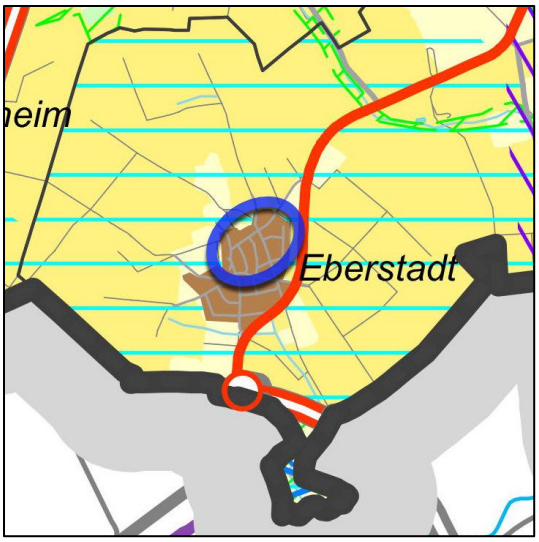


Abbildung 4: RPM 2010 - Ausschnitt

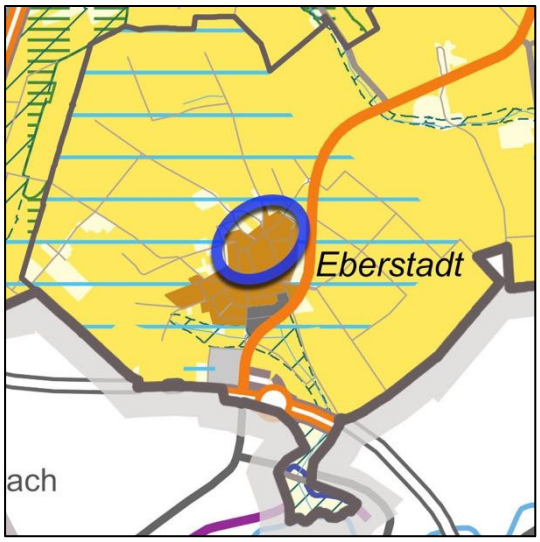


Abbildung 5: RPM – Entwurf 2025 - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) sowie der Entwurf des Regionalplan Mittelhessen (Stand: 2025) weisen das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus.

„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen 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.“ (aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, 5.2-1 [Z], S. 46)

Die Inhalte der Bebauungsplanänderung stehen nicht im Konflikt mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

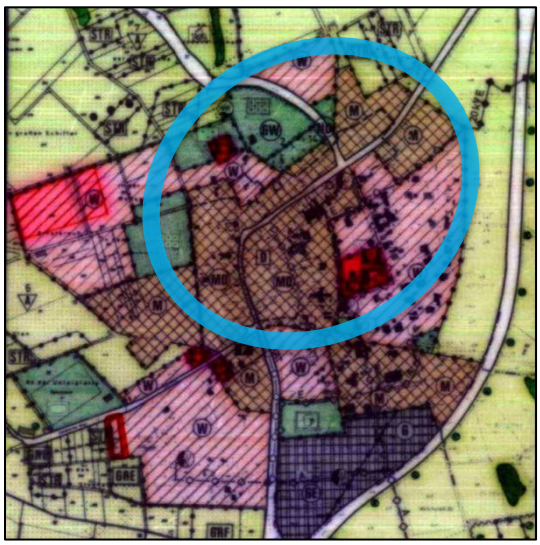


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lich (1998) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Eberstadt“, weitgehend, entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgliederung als „gemischte Bauflächen“, „Wohnbauflächen“, „Grünflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar.

Die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgesehene Aufhebung von Ausgleichsflächen und einer Teilfläche mit der Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung löst keinen Konflikt zum Entwicklungsgebot aus, 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.

Die Anpassung der Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus an die, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplan erfolgten Erweiterungsvorhaben, ist durch die bestehende Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gedeckt.

Die ergänzende Festsetzung einer privaten Grünfläche für den Bereich des Baufensters, welches nicht zur Genehmigung gelangte, ist anteilig Bestandteil privater Baugrundstücke und dient, vorrangig klarstellend, der Freihaltung der betroffenen Baugrundstücksteile vor baulichen Nebenanlagen und steht insofern nicht im Konflikt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Herausnahme eines rd. 1,2 ha großen Nutzungsbereichs im Norden des Bebauungsplans, westlich des Grüninger Weges, ist lediglich nachrichtlicher Natur, da diese Festsetzung nie rechtskräftig wurde und insofern auch keine Auswirkung auf Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans hat.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

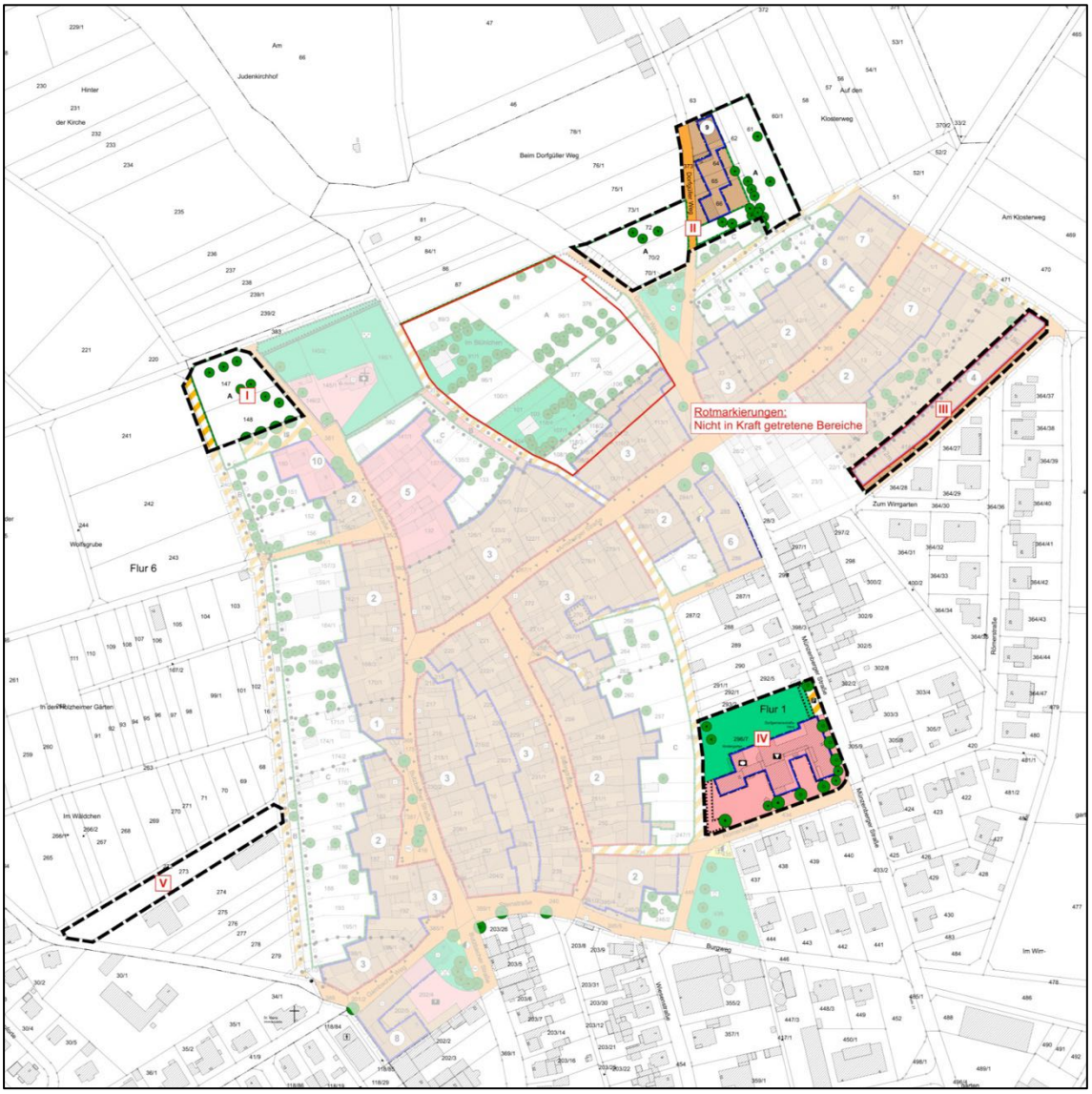


Abbildung 7: Alt-B-Plan und Änderungsbereiche

Der Bebauungsplan Nr. 2.5 „Ortskern Eberstadt“ wurde zwischen 1989 und 1999 aufgestellt, um den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung im Ortskern von Eberstadt verbindlich zu regeln.

In diesem Zuge wurden die, überwiegend bebaute Siedlungslage beidseitig der Ortsstraßen:

- Arnsburger Straße
- Kirchstraße
- Holzheimer Weg
- Dorfgüller Weg und
- Römerstraße (westl. Abschnitt)

größtenteils als „Mischgebiete“ (MI, gem. § 6 BauNVO) und „Dorfgebiete“ (MD, gem. § 5 BauNVO) festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksteile in den Randbereichen der

historischen Ortslage wurden überwiegend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ergänzt durch Bindungen zum Erhalt standortheimischer Bäume festgesetzt.

Die bestehende Bebauung im nordwestlichen Abschnitt der Kirchstraße ist als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. In Gegenlage zu dem dort befindlichen Friedhof wurde ein öffentlicher Parkplatz, sowie, im nördlichen Anschluss, die dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Änderungsbereich I).

Eine, im Bereich des Dorfgüller Weges, im Nordosten des Bebauungsplans, bestehende Bebauung wurde durch Festsetzung als „Dorfgebiet“ (MD, gem. § 5 BauNVO) inkl. begrenzter Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung planungsrechtlich gesichert. Die in diesem Zusammenhang planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch Festsetzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), die sich westlich und östlich an die Bauflächen angliedern, kompensiert (Änderungsbereich II).

Entlang der Nordseite der Wegeparzelle Flurstück 414/2 war im Ursprungsbebauungsplan ein durchgängiges 12 m tiefes Baufenster festgesetzt, um die Möglichkeit für eine ergänzende Bebauung, die über die o.g. Wegeparzelle erschlossen werden sollte, zu schaffen. Dieses Baufenster wurde durch das Regierungspräsidium Gießen von der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2.5 „Ortskern Eberstadt“ ausgenommen (Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Lich vom 08.09.1999) und ist demzufolge nicht zur Rechtskraft gelangt (Änderungsbereich III).

Die Kombination aus Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus in der Ecklage der Münzenberger Straße und der Römerstraße im Südosten des Plangebietes wurde im damals vorhandenen Bebauungsbestand als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und die noch nicht bebauten Freiflächen im nördlichen Bereich als „öffentliche Grünflächen – Spielplatz“ festgesetzt (Änderungsbereich IV).

Ein rd. 1,2 ha großer Bereich nördlich der Arnsburger Straße und westlich des Grüninger Weges wurde durch das Regierungspräsidium Gießen von der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 2.5 „Ortskern Eberstadt“ ausgenommen (Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Lich vom 08.09.1999). Der in diesem Bereich vorhandene landwirtschaftliche Betrieb, Arnsburger Straße 32 ist „privilegiert“ und benötigt daher keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeiten richten sich nach § 35 BauGB.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

4.4.1 Starkregenkarte Hessen

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung größtenteils als bebaute Siedlungslage „außerhalb des Gefährdungsbereichs“ gekennzeichnet. Mehrere Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen durchziehen die Siedlungslage größtenteils entlang der öffentlichen Straßen. Die davon tangierte Straßenrandbebauung liegt z.T. im Gefährdungsbereich der Fließpfade.

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]

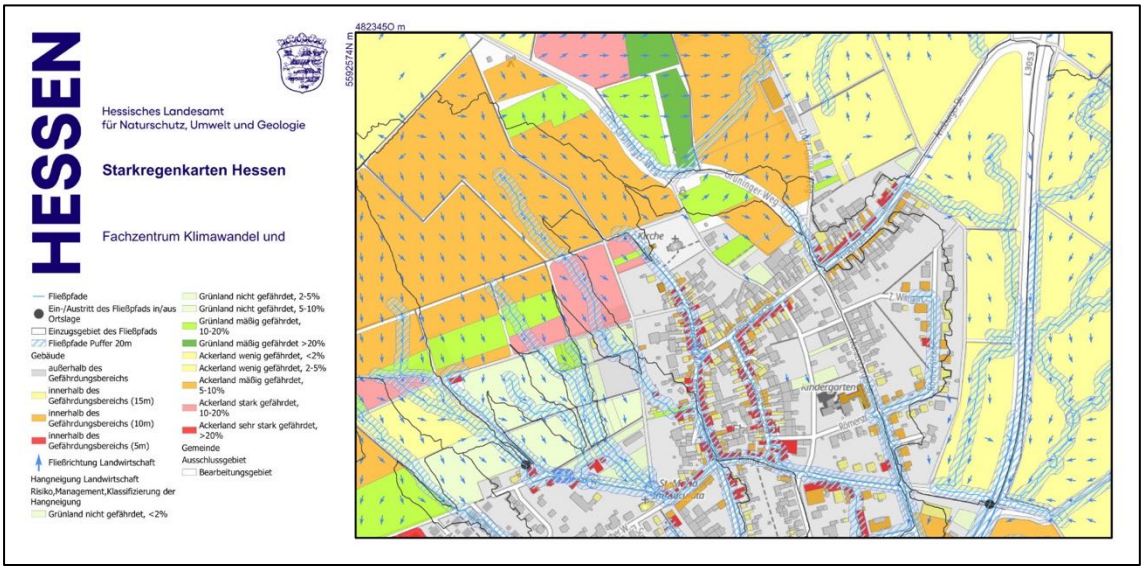


Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird keine Zulässigkeit für ergänzende neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sondern Zulässigkeiten, für die heute kein Bedarf mehr besteht, aufgehoben (Bereich: Dorfgüller Weg). Durch die Aufhebung von Bebauungsmöglichkeiten wird die Gefahr von nachteiligen Auswirkungen durch Starkregenereignisse minimiert.

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

---

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

[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 für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet.

Die Planänderung dient im Wesentlichen der Bereinigung eines Bebauungsplans im Hinblick auf eine Umsetzbarkeit und abweichend erfolgter Genehmigungen. Die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel werden hierdurch nicht berührt.

Die darüber hinaus vorgesehene Rücknahme nicht mehr benötigter Entwicklungsmöglichkeiten inkl. der zugeordneten Ausgleichsflächen nimmt planerisch vorbereitete Flächeninanspruchnahmemöglichkeiten zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen zurück und entspricht insofern der Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel.

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

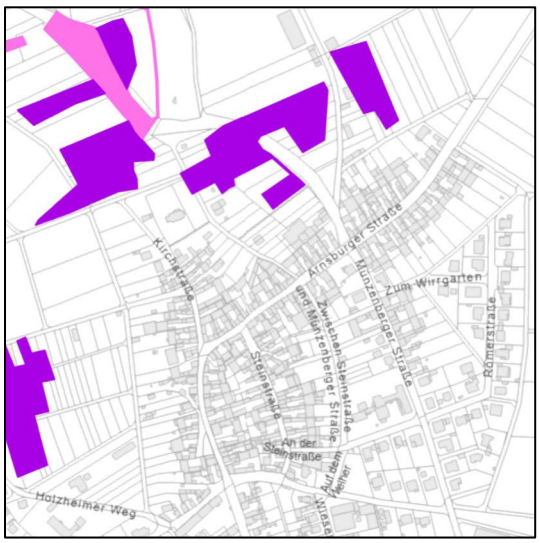


Abbildung 9: Plangebiet auf NATUREG Basis

Teile des Plangebietes im Norden und Nordosten werden gem. NATUREG Viewer des HLNUG überlagert durch geschützte Biotopbestände (Streuobst).

Davon betroffen sind die Flächen beidseitig der Dorfgüller Straße, die im Rahmen der vorliegenden Planänderung aufgehoben werden sowie westlich des Grüninger Weges, die bereits von der Genehmigung des Ursprungsbebauungsplans ausgenommen wurden und daher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die Planungsziele stehen daher nicht im Konflikt mit Belangen des Biotopschutzes.

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

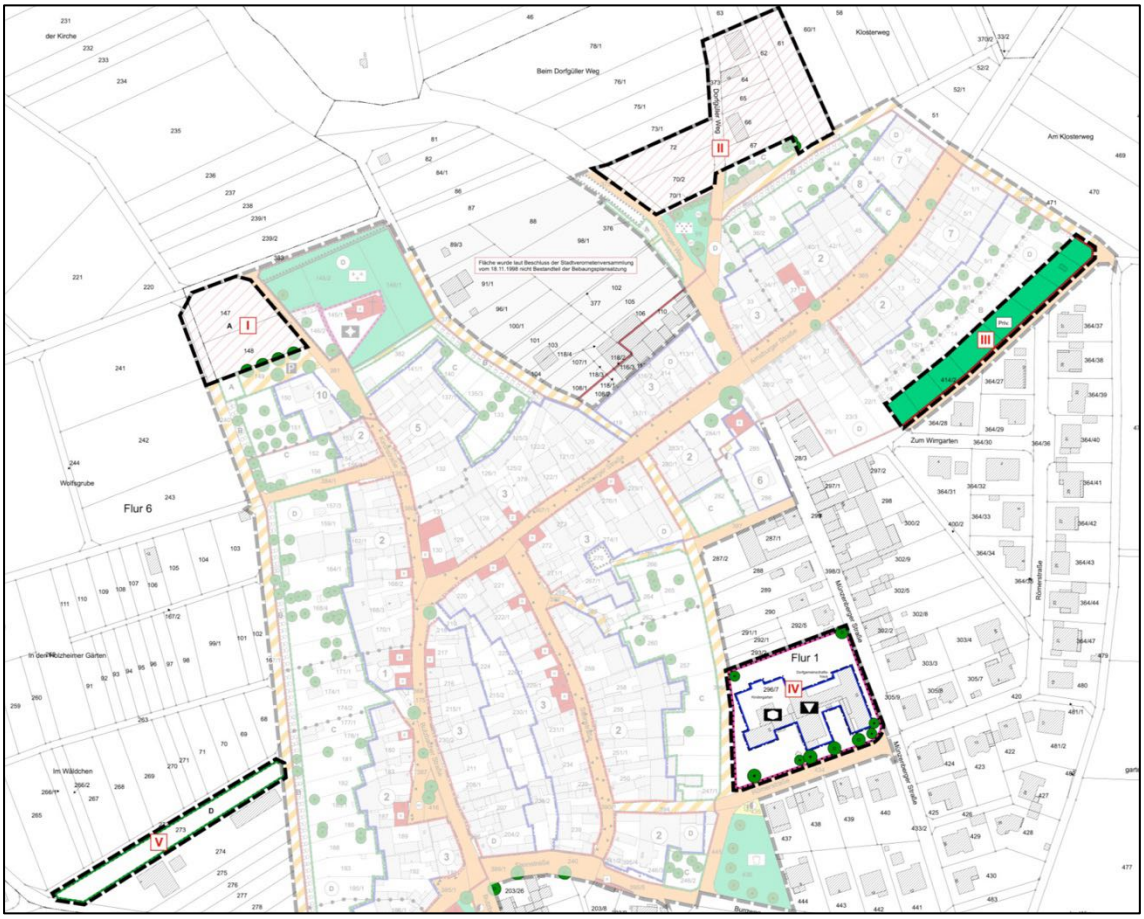


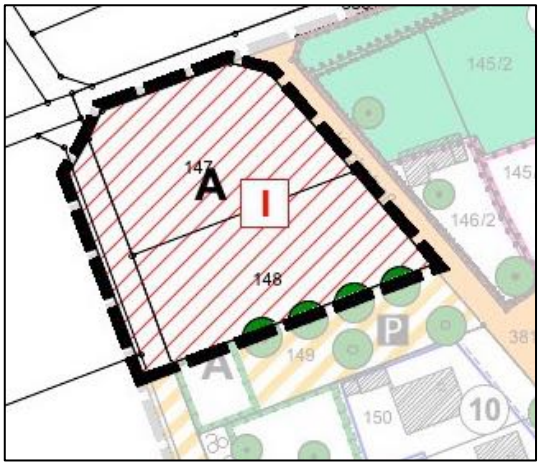
Abbildung 10: Planteil - Änderungsbereiche

Die inhaltlichen Änderungen beschränken sich auf 5 Teilbereiche, die nachfolgend durch Gegenüberstellung der bisherigen und der künftigen Festsetzung beschrieben werden.

Änderungsbereich I

bisher ***künftig***





Die bislang festgesetzten Ausgleichmaßnahmen sind mangels Flächenzugriff nicht

möglich. Daher wird die Festsetzung förmlich aufgehoben.

Durch den Entfall der zum Ausgleich des öffentlichen Parkplatz (Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Eberstadt) festgesetzten Flächen (Änderungsbereich I – wird nach Rechtskraft der vorliegenden Änderung zum unbeplanten Außenbereich) entsteht ein Ausgleichsdefizit, das durch die Einbeziehung einer städtischen Fläche (Flurstück 273, Flur 6, Gemarkung Eberstadt) und der Festsetzung zur Umwandlung in eine extensiv genutzte Obstwiese kompensiert werden soll.

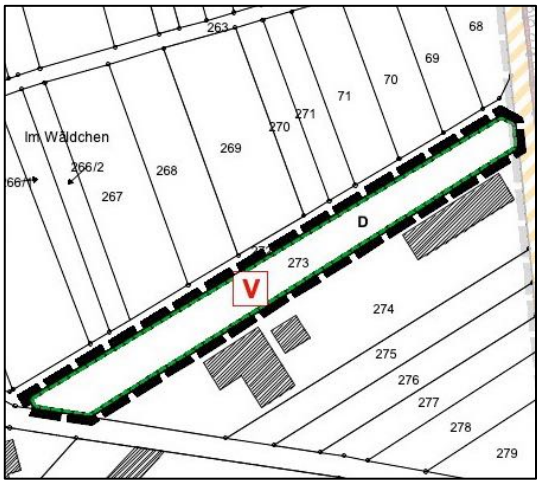
Der für den öffentlichen Parkplatz erforderliche Ausgleichsumfang bilanziert sich gem. Kompensationsverordnung (KompV) in Biotopwertpunkten (BWP) wie folgt:

Pos. Nach KompV	Standard-Nutzungstyp	BWP je m²	Fläche in m²	BWP Bestand	BWP Ziel
06.340 (B)	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität	35	819	28.665	
03.130 (B)	Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet	50	175		8.750
10.530	Schotterfläche	6	644		3.864
4.110	Anpflanzung von 6 Bäumen auf dem Parkplatz	34	6		204
				28.665	12.818
	Defizit				**- 15.847**

Änderungsbereich V

bisher ***künftig***

– nicht beplanter Außenbereich –



Durch den Entfall der zum Ausgleich des öffentlichen Parkplatz (Flurstück 149, Flur 1, Gemarkung Eberstadt) festgesetzten Flächen (Änderungsbereich I) entsteht ein Ausgleichsdefizit, das durch die Einbeziehung einer städtischen Fläche (Flurstück 273, Flur 6, Gemarkung Eberstadt) und der Festsetzung zur Umwandlung in eine extensiv genutzte Obstwiese kompensiert wird.

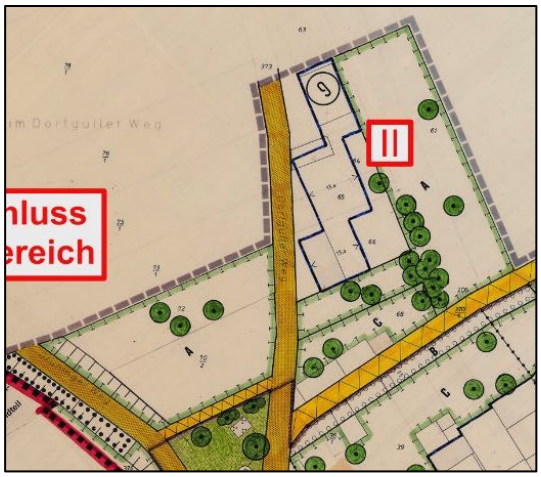
Mit der geplanten Umsetzung der o.g. Ausgleichskonzeption auf dem Flurstück 273 ist folgender Biotopwertpunktegewinn gem. Kompensationsverordnung (KompV) zu erwarten:

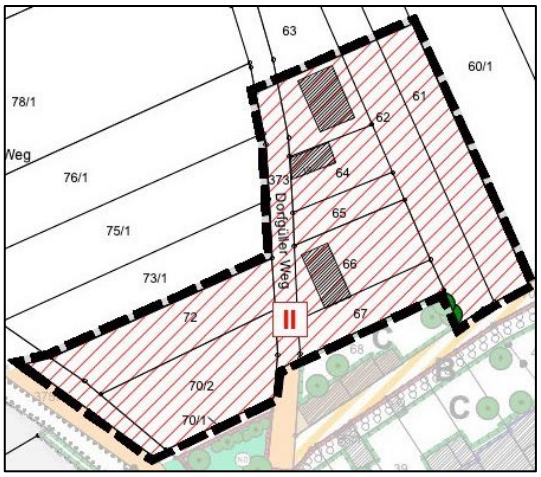
Pos. nach KompV	Standard-Nutzungstyp	BWP je m²	Fläche in m²	BWP Bestand	BWP Ziel
9.123	Artenarme nitrophytische Ruderalvegetation	25	1.667	41.675	
06.340 (B)	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität	35	1.667		58.345
4.110	Anpflanzung von 15 Hochstamm-Obstbäumen	34	15		510
				41.675	58.855
	Aufwertungsgewinn				**+ 17.180**

Mit der Einbeziehung und Umsetzung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 273 kann dieses Defizit ausgeglichen bzw. sogar leicht überkompensiert werden.

Änderungsbereich II

bisher ***künftig***





Die ursprünglich vorgesehene planungsrechtliche Bestandsfestschreibung mit Entwicklungsmöglichkeiten (ausgenommen Wohnen und Gewerbe) wird, nach Rücksprache mit den Grundstückseigentümern, zukünftig nicht benötigt. Insofern sollen diese Festsetzungen für diese Bereiche klarstellend aufgehoben werden.

Die dazu im angrenzenden Umfeld festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden somit ebenfalls nicht mehr benötigt und können aufgehoben werden.

Da die o.g. bislang möglichen Eingriffe nicht erfolgt sind, sind auch die zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen bislang umgesetzt.

Mit Aufhebung der ursprünglich zulässigen Eingriffe erlischt auch das Erfordernis eines Ausgleichs. Es entsteht daher kein verbleibendes Ausgleichsdefizit. Insofern ist keine Bilanzierung erforderlich.

Diese Flächen werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu planungsrechtlichem Außenbereich (§35 BauGB).

Änderungsbereich III

bisher ***künftig***

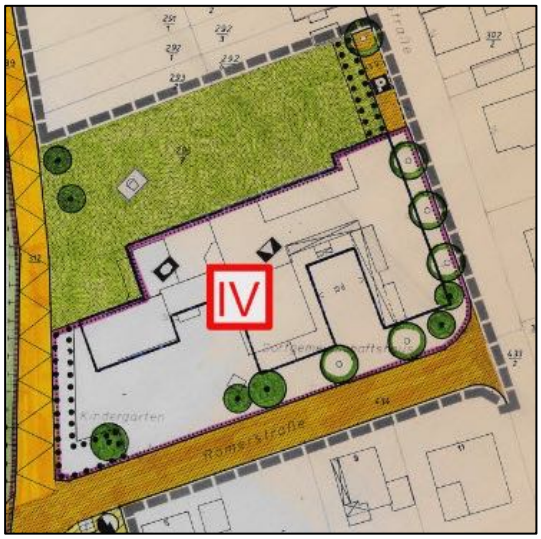


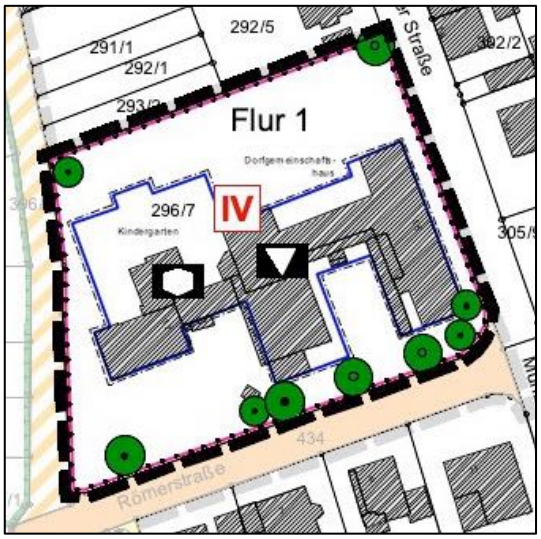


Ein bislang festgesetztes Baufenster wurde durch das Regierungspräsidium Gießen von der Genehmigung des Bebauungsplans ausgeschlossen. Das Baufenster wird daher entfernt. Stattdessen wird dieser Bereich als “private Grünfläche“ festgesetzt, um klarzustellen, dass dieser Bereich auch nicht für die Errichtung von Gartenhütten oder Nebenanlagen zur Verfügung steht.

Änderungsbereich IV

bisher ***künftig***





Der nördliche Bereich des Kindergartens und Dorfgemeinschaftshauses war im Ursprungsbebauungsplan bislang als „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzt. Zwischenzeitlich wurden dort, im Rahmen von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB für das Dorfgemeinschaftshaus Stellplätze und für den Kindergarten ein Erweiterungsbau genehmigt und umgesetzt.

Diese beiden Punkte werden im Rahmen der vorliegenden Änderung nachrichtlich angepasst. Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht, da die Eingriffsregelung bereits im Rahmen der erfolgten Genehmigungsverfahren zu klären war.

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 eines Bereichs, der zum Ausgleich einer öffentlichen Stellplatzanlage vorgesehen, jedoch mangels Flächenzugriff bislang nicht umgesetzt werden konnte. Die Ausgleichsverpflichtung wurde im Rahmen dieser 1. Änderung bilanziert und in eine neue Maßnahme auf einer städtischen Fläche umgelenkt, durch die rechnerisch eine leichte Überkompensation entsteht (Änderungsbereiche I + V),
- die Aufhebung der Zulässigkeit von baulichen Entwicklungen im Nordosten von Eberstadt inkl. der dazu beidseitig des Dorfgüller Weges festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Änderungsbereich II). Hierdurch entsteht kein Ausgleichsbedarf.
- Die Festsetzung einer „privaten Grünfläche“ in den rückwärtigen Grundstücksteilen zur Bestandsbebauung im Osten der Arnsburger Straße. In diesem Bereich sollte ursprünglich eine Bebauung durch Festsetzung eines Baufensters geregelt werden, das jedoch durch das Regierungspräsidium Gießen von der Genehmigung (Anzeige) des Ursprungsbebauungsplans ausgenommen wurde und insofern nicht zur Rechtskraft gelangt ist. Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche wird klargestellt, dass in diesem Bereich auch keine Nebenanlagen zulässig sind. Damit werden die Möglichkeiten der baulichen Inanspruchnahme gegenüber dem bislang rechtskräftigen Zustand weiter eingeschränkt. Insofern entsteht hierdurch kein Ausgleichsbedarf (Änderungsbereich III).
- Die nachrichtliche Anpassung der Festsetzungen im Bereich des Kindergartens und des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses an die, geringfügig abweichend vom Ursprungsbebauungsplans erfolgte bauliche Entwicklung. Durch diese Anpassung entsteht kein Ausgleichsbedarf, da die abweichend erfolgte Bebauung auf Grundlage von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfolgt ist, im Zuge derer auch die Bewältigung der Anforderungen aus der Eingriffsregelung erfolgt ist. Daher entsteht dadurch kein Ausgleichsbedarf (Änderungsbereich IV).

Artenschutzrechtliche Belange stehen den o.g. Änderungen und nachrichtlichen Anpassungen nicht entgegen, da keine Zulässigkeiten für neue bauliche Flächeninanspruchnahmen planerisch vorbereitet werden, sondern eher die Rücknahme von Zulässigkeiten zur Bebauung erfolgt (Änderungsbereiche II + III).

Stadt Lich September 2026