



Gemeinde Beselich

Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“

Begründung



Planstand: Vorentwurf 03/2026

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.3	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
4.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	9
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	9
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	10
5.1.1	Gewässerschutz	10
5.1.2	Altflächen, Bodenschutz	10
5.1.3	Erschließung	11
5.2	Verkehr.....	12
5.3	Landwirtschaft.....	12
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	13
5.5	Klimafolgenabschätzung	13
6	Bodenordnung, städtebauliche Daten	14

Wetzlar, März 2026

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Gewerbeflächen im Investzentrum der Gemeinde Beselich an der B 49 sind vollständig verkauft und bebaut. Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich teilweise um namhafte Unternehmen aus der Region und um Unternehmen, die ihren Sitz aus der Gemeinde heraus verlagert haben. Grundstücke für neue Gewerbeansiedlungen stehen nicht mehr zu Verfügung. Auch in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde sind keine Grundstücke für Neuansiedlungen mehr verfügbar. Sofern dort noch freie Flächen vorhanden sind, sind diese von ortsansässigen Unternehmen für eigene Erweiterungen reserviert.

Für Unternehmen ist die Gemeinde Beselich, insbesondere Standorte an der B 49, sehr attraktiv. Das Gewerbeflächenkonzept für die Region Mittelhessen (Prognos AG 2019), das als Beurteilungsgrundlage für die Neudarstellung von Gewerbeflächen im Regionalplan durch das Regierungspräsidium Gießen beauftragt wurde, bestätigt die Lagegunst und Flächeneignung Beselichs für Unternehmen, auch für deutschlandweit und international tätige Firmen. Die nach wie vor regelmäßigen, konkreten Anfragen, die die Gemeinde erhält, sind ebenfalls Beleg für die Standortgunst. Vor diesem Hintergrund hatte die Gemeinde einen Antrag auf Abweichung vom Regionalplan gestellt, um eine Erweiterung des Gewerbegebiets Investzentrum in die Wege leiten zu können. Von den beantragten 11 ha Fläche wurden im Rahmen einer Teilzulassung ca. 6 ha genehmigt.

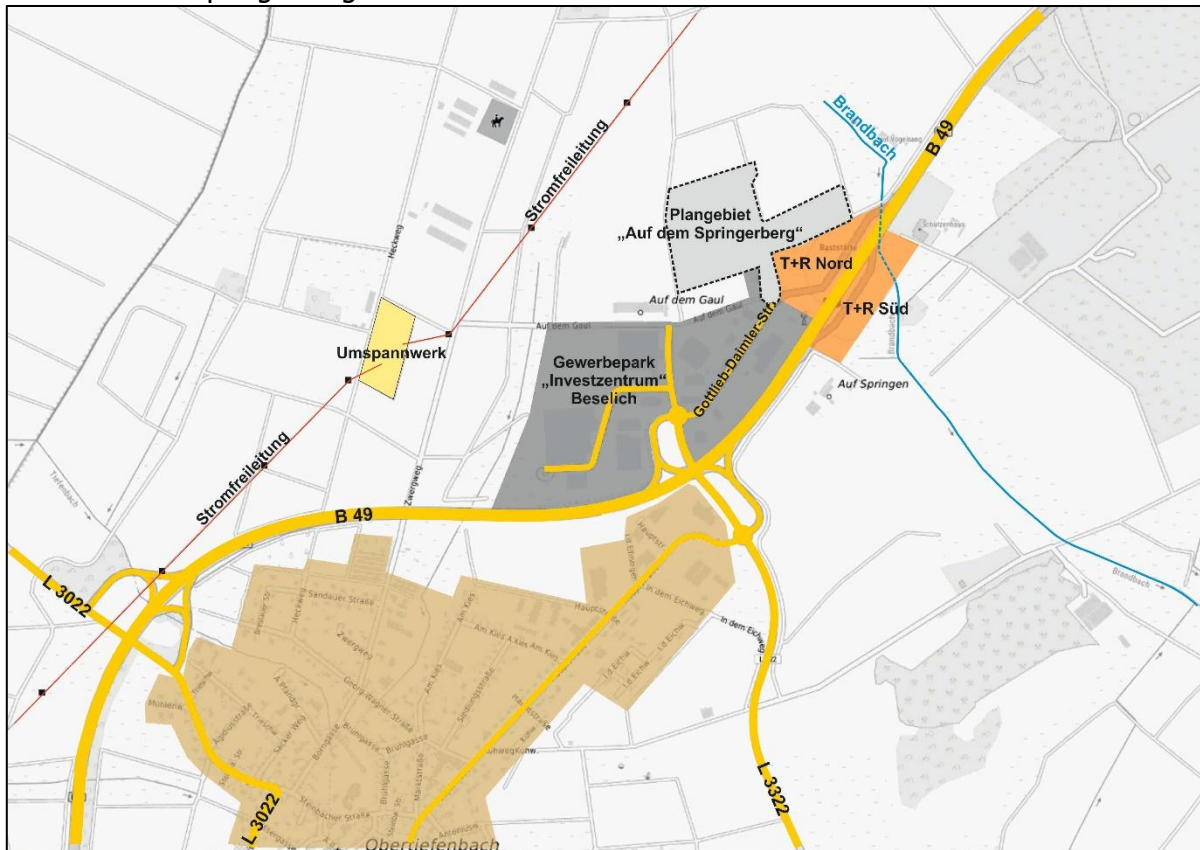
Städtebauliches Ziel des Bauleitplanverfahren ist es, in Weiterentwicklung vorbereitender Untersuchungen und der Abweichungszulassung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Investzentrums und damit für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen im nördlichen Anschluss an die Gewerbegebiete der Tank- und Rastanlage an der Bundesstraße 49 und an das bestehende Gewerbegebiet „Investzentrum“ an der Gottlieb-Daimler-Straße.

Der Geltungsbereich erfasst ackerbaulich genutzte Flächen. Die westliche Grenze bildet ein befestigter Landwirtschaftsweg, im Osten grenzt ebenfalls ein Landwirtschaftsweg an das Plangebiet. Etwas abgesetzt befindet sich der für die Gebietsentwässerung bedeutsame Brandbach mit eigener Gewässerparzelle innerhalb landwirtschaftlicher Flächen. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche, zum Ackerbau genutzte Flächen an.

Abbildung 1: Lage des Gebiets mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Beselich sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt der Planbereich von *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* (vgl. Abb. 2). Diese Darstellung steht als Raumordnungsziel der Ausweisung eines Gewerbegebiets durch die Gemeinde entgegen. Basierend auf einer umweltfachlichen Bestandsaufnahme und Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen hatten die Gremien der Gemeinde einen Grundsatzbeschluss für die Erweiterung des Gewerbegebiets gefasst. In einer anschließend durchgeführten städtebaulichen Alternativenuntersuchung zur Gewerbeflächenentwicklung wurde der Bereich des Bebauungsplangebiets als konkreter Entwicklungsbereich identifiziert und ein Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 gestellt. Die Antragsflächen umfassen ein Gebiet von ca. 11 ha Größe. Mit Verfügung vom 19.12.2019 hat das Regierungspräsidium Gießen die Zielabweichung teilweise zugelassen.

Von den beantragten 11 ha Fläche wurden im Rahmen einer Teilzulassung ca. 6 ha genehmigt. Für die verbleibenden 5 ha Antragsfläche wurde in der Abweichungszulassung zugesagt, sie in der Neuaufstellung des Regionalplans zu berücksichtigen.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

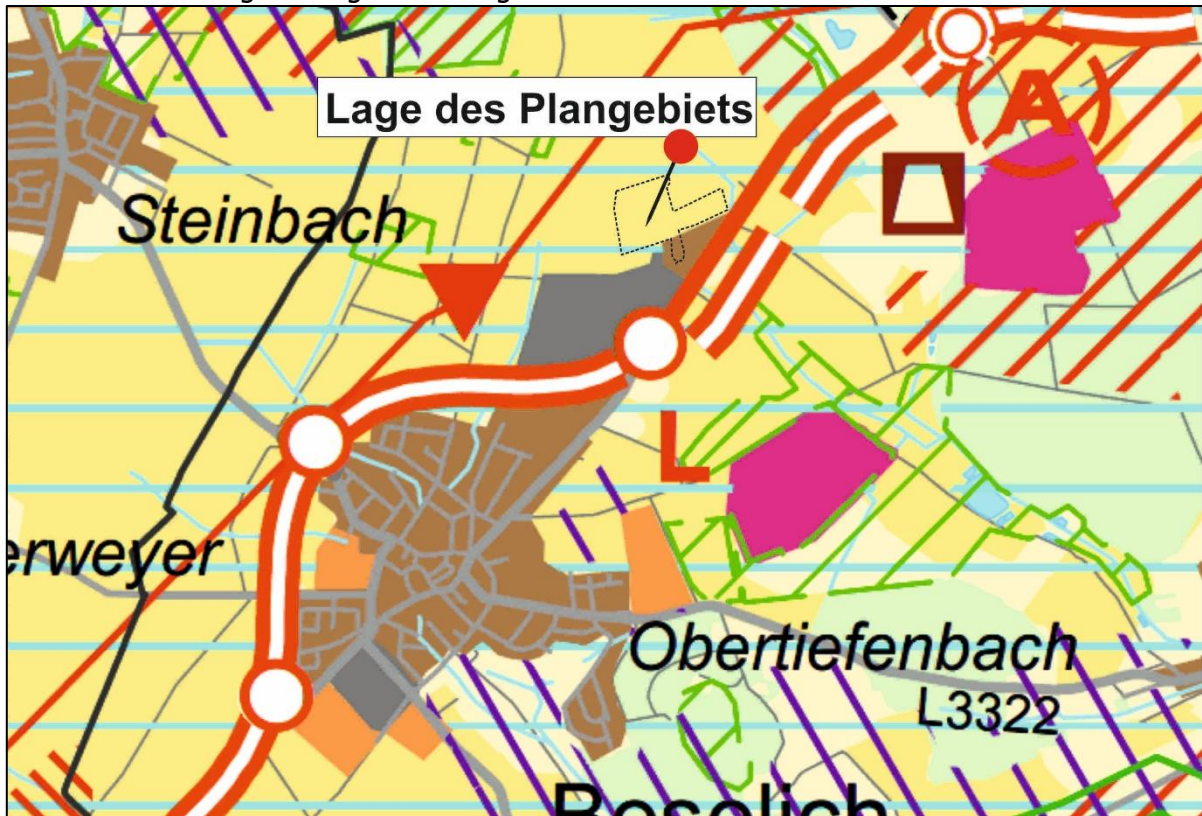
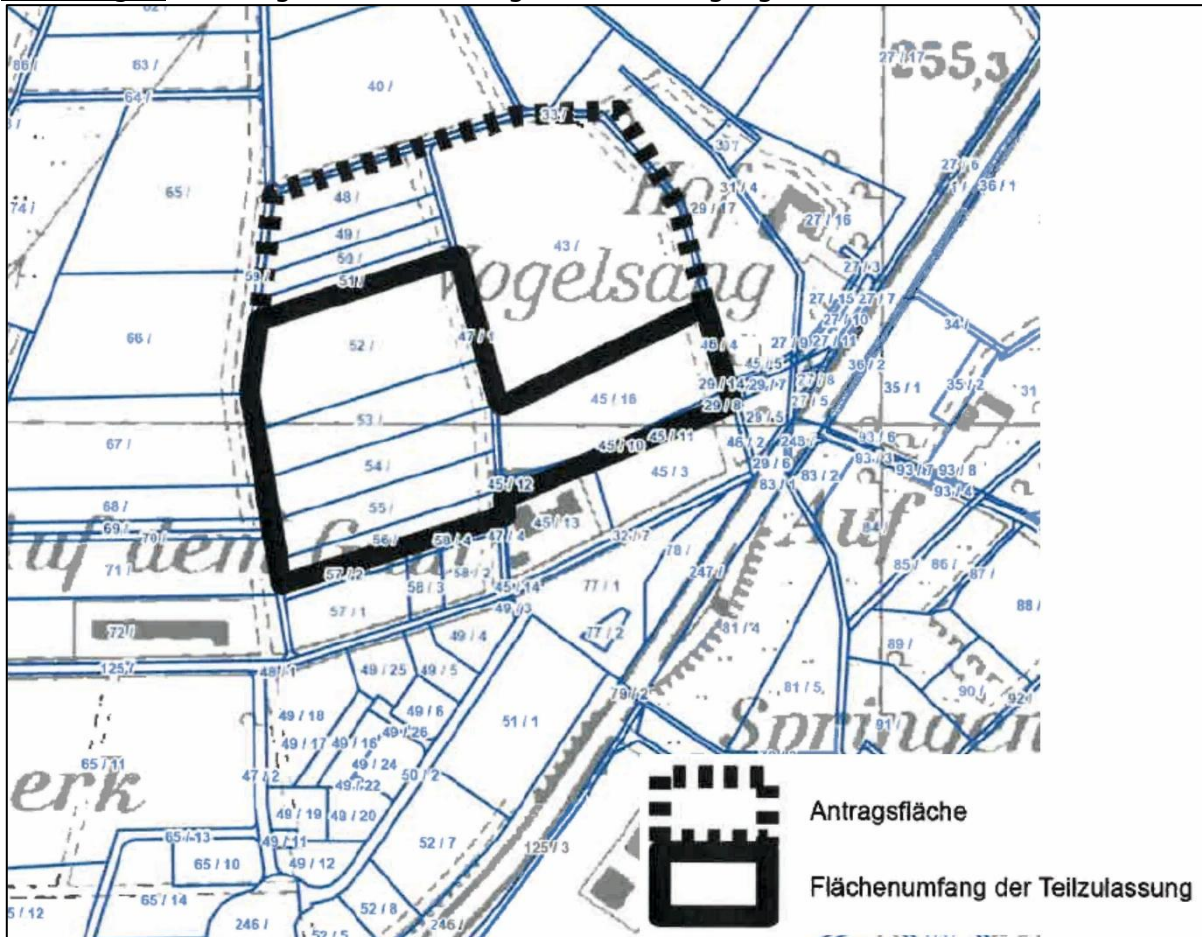


Abbildung 3: Umfang der Teilzulassung aus der Verfügung des RP Gießen vom 19.12.2019



Zum Stand des Bebauungsplanvorentwurfs befindet sich der Regionalplan Mittelhessen in der Neuaufstellung, die Beteiligungsverfahren sind abgeschlossen. Dem Regionalplanentwurf (Stand 2025) kommt die Qualität von „in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung“ zu.

Entsprechend der Abweichungszulassung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Entwurf des Regionalplans 2025 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dargestellt. Die verbleibenden Flächen (5 ha) sind in dem Entwurf nicht berücksichtigt (vgl. Abb. 3).

Abbildung 4: Regionalplan-Entwurf Mittelhessen 2025 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

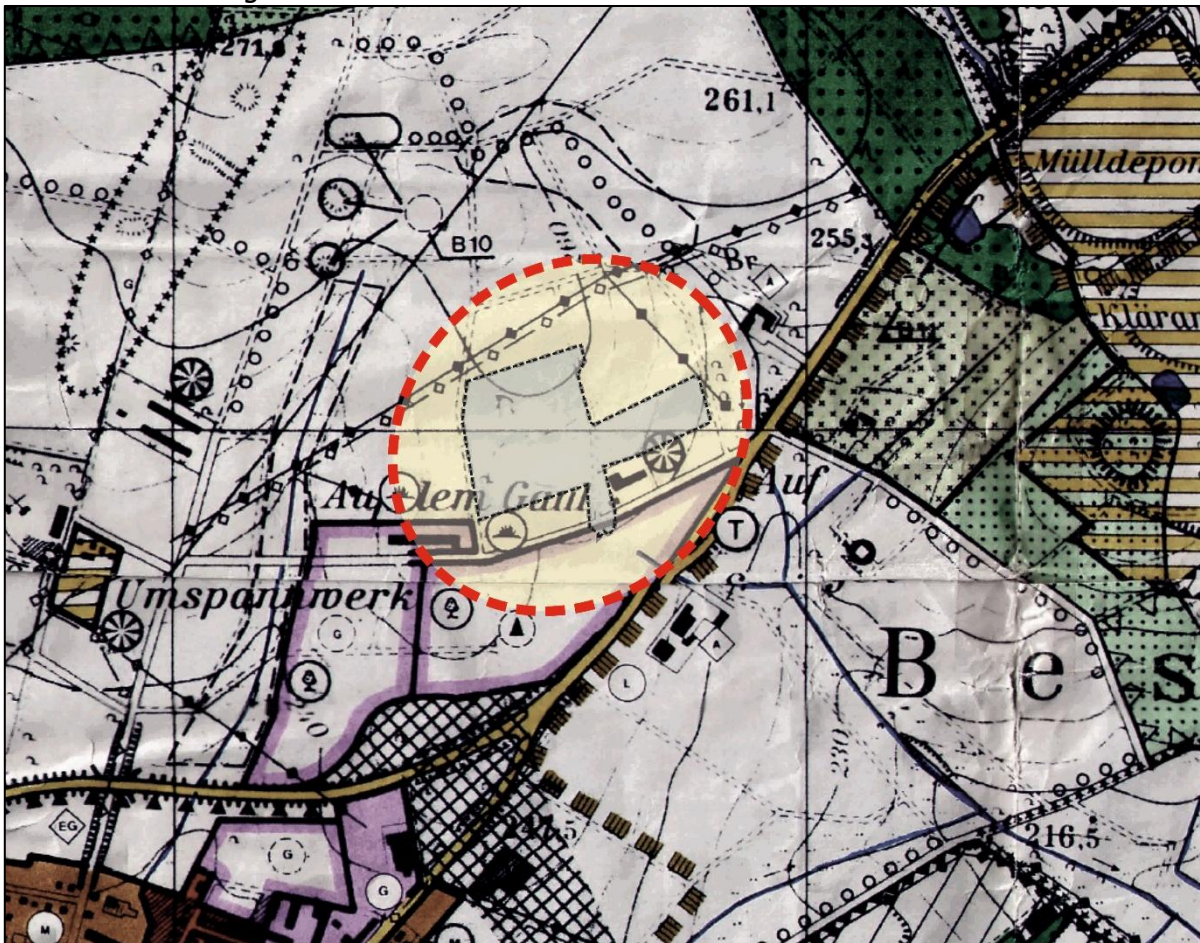


3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Fläche für die Landwirtschaft („Weißfläche“) dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Beselich (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen zu schaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert. Zur Steuerung einer den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden Bodennutzung werden einzelne Nutzungstypen in dem Gebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
- Fitness-Studios.

Zur Sicherung, dass keine Vorhaben verwirklicht werden, die den Entwicklungszielen entgegenstehen, sind die Ausschlüsse im Bebauungsplan zu formulieren.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) wird der Ausschluss von Verkaufsf lächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Re-

gionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe als Gebäudeoberkante (OK_{max}). Die Oberkante gilt für die Gebäude und darf insbesondere durch Anlagen zur Energie- und Wärmege-
winnung überschritten werden (Berücksichtigung der Belange für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 der in der Baunutzungsverordnung definierte Orientierungswert für Obergrenzen ausgeschöpft. Mit der Beschränkung auf ein Mindestmaß der Festsetzungen sollen möglichst optimale Ansiedlungs- und Entwicklungsbedingungen geschaffen werden.

In dem Gewerbegebiet wird ist die Zahl der Vollgeschosse für das äußere städtebauliche Erscheinungsbild ohne Belang. Bestimmend sind die tatsächlichen Gebäudehöhen. Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung werden deshalb maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt

Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung baulicher (Haupt)Anlagen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude unzulässig, unabhängig davon, ob es sich um Haupt- oder Nebenanlagen handelt. Erdgleiche Nebenanlagen, z.B. für Lagerzwecke oder Umfahrungen, können zugelassen werden.

Auf die „Kappungsgrenze“, nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstücks überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.

Südlich an das Plangebiet angrenzend besteht ein Gewerbebetrieb (Flst. 58/5), der über die Wegeparzelle 47/1 „Auf dem Springen“ erschlossen ist. Durch die Neuerschließung entsteht zwischen Straße und Gewerbegrundstück eine Freifläche. Diese soll dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden und wird als Teil des Gewerbegebiets mit überbaubarer Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist allerdings nur eingeschränkt bebaubar, weil in der Wegeparzelle 47/1 (bestehender Wirtschaftsweg) Versorgungsleitungen verlaufen, die nicht umgelegt werden können. Sie sind im Bestand zu erhalten und die Zugänglichkeit muss gesichert bleiben (Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten).

4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets ist über die Gottlieb-Daimler-Straße im Investzentrum vorgezeichnet. In Abstimmung zur Erschließungsplanung, die parallel zum Bebauungsplan erstellt wird, werden die Verkehrsflächen festgesetzt. Sie sind auf zwei Achsen beschränkt, von denen aus das gesamte Gebiet erschlossen wird und die eine spätere

Erweiterung des Gewerbegebiets ermöglichen. Darauf abgestellt sind auch die Breiten der Verkehrsflächen mit Straßenraumaufteilungen (Regelquerschnitte), die die funktionalen Aufgaben der Straßen erfüllen. Die Führung der Straßen folgt der Topografie des Geländes und berücksichtigt die Anschlusspunkte im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets.

Die Hauptlandwirtschaftswege („Traktorautobahn“) parallel zur Bundesstraße werden mit ihren im Geltungsbereich erfassten Teilabschnitten als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Parallel zur Bauleitplanung wird die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung des Gebiets geplant.

Aus den zum Zeitpunkt des Bebauungsplanstandes bekannten Informationen ergibt sich das Erfordernis zum Bau eines Regenrückhaltebeckens, einer Anlage für die Vorbehandlung von Abwasser und zum Bau einer Anlage für die Bevorratung von Löschwasser. Die erschließungstechnisch empfohlenen Standorte sind als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. als Versorgungsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen, die innerhalb des Plangebiets der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen.

Die Maßnahmen dienen der Ein- und Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets und der Neuanlage von Lebensraumstrukturen. Sie erfüllen auch Funktionen zur Anpassung an den Klimawandel und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Dachbegrünungen).

Konkrete Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden im Zuge des weiteren Planungsverfahrens auf der Grundlage der Umweltprüfung und Eingriffsermittlung ergänzt.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Die Gemeindevertretung Beselich hat in ihrer Sitzung am 09.03.2020 den Aufstellungsbeschluss zu dem Planungsverfahren gefasst.

In der Folgezeit wurden von der Gemeinde die Grundstücke erworben, die Erschließungsplanung begonnen, ein geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) und eine Klimaexpertise eingeholt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Im Zuge der laufenden Umweltprüfung werden die naturschutzrechtlichen Eingriffe ermittelt und notwendige Ausgleichsmaßnahmen identifiziert.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der

Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung), in die Umweltprüfung und in fachplanerische Untersuchungen ein.

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen Ahlbach der Stadt Limburg (StAnz. Nr. 39 vom 28.09.1987, Seite 1974). Die in der Schutzgebietsverordnung erlassenen Ge- und Verbote zum Trinkwasserschutz sind in der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf das Verbot zum Versenken oder Versickern von Abwasser, einschließlich des auf öffentlichen Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen.

Der Brandbach im Osten des Plangebiets ist im HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement) des Landes Hessen als Gewässer III. Ordnung verzeichnet. Er ist für die Erschließung des Gewerbegebiets bedeutsam, ihm wird das nach Rückhaltung gedrosselt abzuleitende Niederschlagswasser zugeführt. Der gesetzliche Gewässerabstand wird nicht berührt.

Nach der Starkregen-Hinweiskarte (2022) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerem Starkregenhinweis-Index, die Vulnerabilität (Betroffenheit von Bevölkerung, Gesundheitseinrichtungen, gewerblich-industriellen Anlagen, Bodenerosion) ist erhöht. Die Fließpfade folgen dem Gelände und strömen in Richtung des bestehenden Gewerbegebiets, der Tank- und Rastanlage und der Bundesstraße.

Die als Ackerland genutzten Flächen sind mit einer Hangneigung von 2% bis 5% (wenig gefährdet) sowie von 5% bis 10 % (mäßig gefährdet) gekennzeichnet.

In der Erschließungsplanung werden die sich aus den örtlichen Verhältnissen ergebenden Anforderungen berücksichtigt, die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen nicht befestigten Flächen und dessen gedrosselte Ableitung in den Vorfluter berücksichtigt. Aus der Planung wird keine spürbare Risiko-Verschärfung erwartet.

5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes sind zum Planungsstand Vorentwurf nicht bekannt.

Kampfmittel:

Informationen zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum Vorentwurf nicht vor, der Kampfmittelräumdienst wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-*

Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Planbereich einen mittleren Erfüllungsgrad.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel¹ sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Es ist dargelegt, dass zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfs keine Ressourcen im besiedelten Bereich bestehen, die im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe bieten. Besser geeignete und bodenverträglichere Alternativen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ untersucht.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen. Darüber hinaus werden Bauherrschaften auf die im Bodenschutzkonzept verankerten Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen hingewiesen (Aufnahme von Bodenschutzhinhalten in Ausschreibungen/ Leistungsbeschreibungen, Bodenschutz in der Baueinrichtungs- und Ausführungsplanung berücksichtigen, Umsetzung bodenbezogener, bauzeitlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen). Ergänzend wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen³.

5.1.3 Erschließung

Für die Erschließung des Gebiets müssen die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen hergestellt werden.

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Vorfluter ist der östlich vom Plangebiet verlaufende Brandbach. Vor Einleitung in den Bach wird das Regenwasser zurückgehalten. Dafür ist der Bau eines offenen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

1 § 1a Abs. 1 Satz 1 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 Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

3 https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

Zusätzlich wird für die Regenwassermengen, die nicht dem Regenrückhaltebecken zugeleitet werden können, eine geschlossene Regenrückhaltung mit vorheriger Behandlungsanlage notwendig, die neben der Erschließungsstraße angeordnet wird.

Darüber hinaus besteht ein Flächenbedarf für den Bau einer zentralen Löschwasserzisterne, die ebenfalls die neben der Erschließungsstraße angeordnet wird.

Für das Schmutzwasser wird eine außerhalb des Plangebiets in der Bestandsstraße vorhandene und gegebenenfalls auszubauende Schmutzwasserpumpstation mit Vorlagebehälter genutzt.

Notwendige hydraulische Berechnungen und Nachweise werden Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigungsanträge.

Zur Sicherung der Versorgung in der Gemeinde ist ein neuer Wasserhochbehälter in Planung. Die für das Gebiet erforderlichen Wassermengen sind vorhanden und können über das Leitungsnetz bereitgestellt werden. Gegebenenfalls wird eine Druckerhöhungsanlage notwendig.

Im Planbereich verlaufen Versorgungsleitungen, zu deren Sicherung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, das die Grundlage für entsprechende Grundbucheintragungen bildet.

5.2 Verkehr

Die unmittelbare Verkehrsanbindung erfolgt aus dem bestehenden Gebiet „Investzentrum Beselich“ heraus als Verlängerung der Gottlieb-Daimler-Straße.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Kreisverkehr vor der Ortsumfahrung Obertiefenbach mit der Anschlussstelle an die Bundesstraße 49.

Die Ausbauplanung sieht für die Erschließungsstraßen eine Gesamtbreite von 13 m vor. Diese Verkehrsfläche wird untergliedert in 8 m Fahrbahnbreite, 2,50 m Rad-/Fußweg und 2,50 m Grün-/Parkstreifen.

Im öffentlichen Personenverkehr ist die nächste Bushaltestelle die Haltestelle „Beselich-Obertiefenbach Gewerbegebiet“, die aus der Mitte des Plangebiets ca. 600 m entfernt liegt (ca. 8 min Fußweg). Von hier verkehren die VLDW-Linien BusLM-14, BusLM-45, BusLM-46, BusLM-65 mit Verbindungen nach Weilburg, Merenberg, Limburg, Hadamar, Elz und Runkel.

5.3 Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Inanspruchnahme der Flächen, die der Erzeugung von Lebensmitteln dienen, kritisch zu sehen. Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets gehen Böden mit Ackerzahlen zwischen 50 und 70 dauerhaft verloren. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich in Pacht genutzt, wobei die Pachtnehmer größtenteils keine Beselicher Betriebe sind, sondern zum Teil sehr weite Anfahrtswege haben.

Es ist dargelegt, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für Gewerbeansiedlungen in Beselich keine anderen Flächen herangezogen werden können und zu der Flächeninanspruchnahme keine Alternative besteht, wenn die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten als wesentlicher Teil der kommunalen Entwicklungsplanung geschaffen werden sollen. Für die Gebietsausweisung stehen keine anderen Flächen mit geringeren Folgen für den Belang der Landwirtschaft zur Verfügung. Die Grundstücksflächen wurden von der Gemeinde Beselich erworben.

5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch artenschutzrechtliche Untersuchungen und sind Bestandteil der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für die Einbindung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das städtebauliche Planungsverfahren ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Unter anderem sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd Bundesnaturschutzgesetzes als Belange definiert. Wenn also die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebiets berührt sind, sind sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete haben ihre Grundlage in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL). FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG) bilden das Netzwerk der Natura 2000-Gebiete.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung des Natura 2000-Netzwerks (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Diese Untersuchungen haben zum Ergebnis, die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet insgesamt als gering einzuschätzen sind.

In einer Entfernung von 60 m und 250 m vom Plangebiet wurden zwei Feldlerchenreviere nachgewiesen. Das näher gelegene wird nach Einschätzung der Fachgutachter aufgrund der „Kulissenwirkung“ des Gewerbegebiets verloren gehen. Hier wird zum Ausgleich eine vorlaufende Ersatzmaßnahme notwendig.

Insgesamt werden die negativen Auswirkungen der Planung auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als gering eingeschätzt. Zusammen mit Bauzeitenregelungen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtliche Verbote ausgeschlossen werden. Weitere Vogelarten nutzen das Gebiet lediglich als Nahrungsgäste. Da es sich um ein wenig spezifisches und nicht essentielles Nahrungshabitat handelt und weitere Agrarflächen in der Umgebung vorhanden sind, wird der Erhaltungszustand dieser Arten nicht beeinträchtigt. Feldhamster wurden im Zuge der Untersuchung nicht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher ausgeschlossen werden.

5.5 Klimafolgenabschätzung

Zur qualitativen und quantitativen Bewertung der derzeitigen klimaökologischen Situation sowie zur Abschätzung des Einflusses durch das Gewerbegebiet auf Luftströme bzw. die Frischluftversorgung anderer Gebiete wurde eine Klimauntersuchung beauftragt.

Die im Rahmen der gutachterlichen Prüfung („Klimaexpertise“) durchgeführten Klimaanalysen lassen in der Gesamtbilanz keine klimaökologischen Negativeffekte erwarten. Veränderungen der Strömungsdynamik führen in den nächstgelegenen Wohnlagen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Belüftungsintensitäten.

Eine gravierende thermische oder bioklimatische Zusatzbelastung, die zu einer Überschreitung des ortstypischen Klimaniveaus von Obertiefenbach führt, ist nach den gutachterlichen Ergebnissen ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Minimierung temperaturbedingter Folgen / Zusatzbelastungen sind in der Untersuchung Planungsempfehlungen in vier Handlungsfeldern formuliert:

- **Bauwerksbegrünung**
 In Umsetzung der Vorschläge ist im Bebauungsplan die Begrünung von Dächern als Festsetzung aufgenommen.
- **Oberflächen- und Straßenraumgestaltung**
- **Grüne Infrastruktur**
 Über die textlichen Festsetzungen sind zur Durchgrünung des Gebiets Baumpflanzungen und lineare Pflanzstrukturen festgesetzt.
- **Strömungsdynamik / Ventilation und geplante Bebauungsstrukturen**
 In der städtebaulichen Konzeption ist eine Bebauung hinterlegt, die eine offene Bauweise und damit eine Durchlüftung des Gebiets vorsieht. Die Breiten der Erschließungsstraßen in Verbindung mit den straßenbegleitenden Grundstücksfreiflächen folgt der Zielvorstellung von Frischluftbahnen.
 Die Baufelder mit den ermöglichten Gebäudehöhen von 16 m werden aus klimaökologischer Sicht akzeptiert, da in Richtung der Ortslagen Obertiefenbach und Schupbach (= Kaltluftzielgebiete) die Abnahme des Kaltluftvolumenstroms gering bleibt.

6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die mit dem Geltungsbereich überplanten privaten Grundstücke wurden von der Gemeinde Beselich erworben.

Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplanes) ergibt die nachstehend tabellarisch aufgelistete Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen (ca.-Angaben in Quadratmeter, aus Flächenbilanz gerundet).

Teilfläche	Fläche	
	Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet (Grundstücksflächen)	46.770	76,1 %
Überbaubare Fläche in Baugrenzen	39.265	
Nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen	7.505	
Verkehrsfläche - Straße	7.410	12,1 %
Verkehrsfläche - Landwirtschaftsweg	1.470	2,4 %
Versorgungsflächen	5.800	9,4 %
	61.450	100 %