



Gemeinde Beselich

Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“

Begründung



Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandssituation	3
1.2	Anlass, und Planungserfordernis	4
1.3	Verfahren	4
2	Vorgaben, Rahmenbedingungen	5
2.1	Ziele der Raumordnung	5
2.1.1	Alternativenprüfung, Bedarf, Innenentwicklung	7
2.2	Flächennutzungsplan	10
2.3	Bestehendes Baurecht	10
2.4	Fachgesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen	11
2.4.1	Gewässerschutz	11
2.4.2	Altflächen, Bodenschutz	12
2.4.3	Bergbau	13
2.4.4	Landwirtschaft	14
2.4.5	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	14
2.4.6	Klimafolgenabschätzung	15
2.4.7	Immissionsschutz	16
3	Planungskonzeption	16
3.1	Nutzungen	16
3.2	Erschließung	17
3.3	Verkehr	18
4	Festsetzungen	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	19
4.3	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
4.4	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
4.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	21
4.6	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	21
4.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
4.8	Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien	22
5	Bodenordnung, städtebauliche Daten	23

Wetzlar, Juli 2026

Planbearbeitung:



KUBUS generalplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

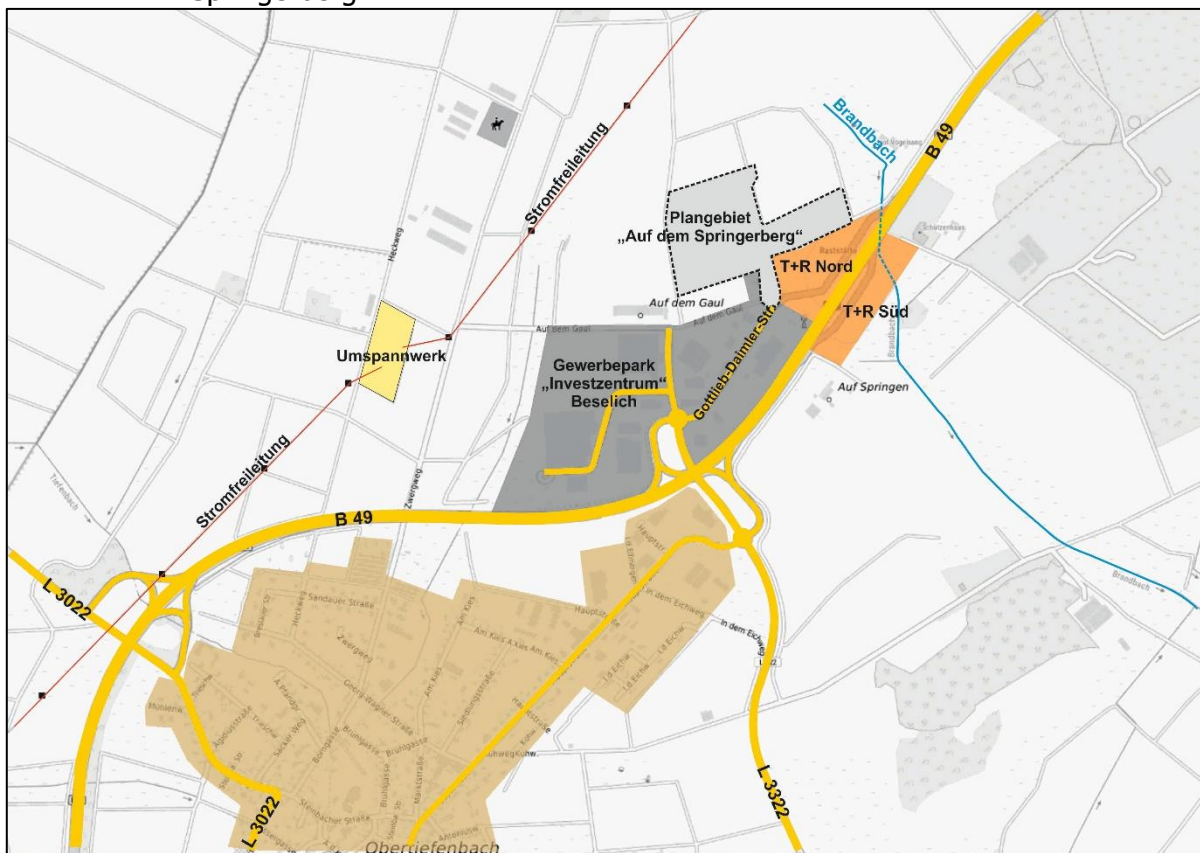
1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandssituation

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

Südlich grenzen das bestehende, vollständig genutzte, Gewerbegebiet „Investzentrum“ der Gemeinde Beselich und die Tank- und Rastanlage B 49 Nord an. Städtebaulich sind diese Gebiete rein gewerblich ausgerichtet. Die Spannweite in den ansässigen Branchen ist groß: Vertrieb von Brillengläsern und Kontaktlinsen, Herstellung und Vertrieb von Filtern zur Trinkwasseraufbereitung, KFZ-Handel und Reparatur, gewerbliche Freizeiteinrichtung (funPark), Leitungs- und Netzausbau, Infrastrukturservice und Eventtechnik/Messebau, Gastronomieservice, Systemgastronomie und Imbiss, Handwerksbetriebe (Stukateur/Maler, Küchenbau), Herstellung von Industrielacken und Beschichtungssystemen.

Die Ortslage Obertiefenbach und Wohngebiete liegen im Süden, abgesetzt von den Gewerbegebieten durch die Bundesstraße 49.

Mit dem Brückenbauwerk über die B 49 als Abschnitt der Landesstraße 3322 (Ortsumgehung Obertiefenbach) und zwei Kreisverkehrsplätzen besteht eine leistungsfähige Verbindung an das regionale und internationale Verkehrsnetz.

1.2 Anlass, und Planungserfordernis

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.

Bereits zum Zeitpunkt des Abweichungsverfahrens und früher lagen der Gemeinde zahlreiche Anfragen für Gewerbegrundstücke vor. Konkret bereitet ein Unternehmen, das medizinische Produkte herstellt, seine Ansiedlung auf einem 2,5 ha großen Areal im Plangebiet seine Ansiedlung vor. Der Bau soll unmittelbar mit Rechtskraft des Bebauungsplanes, oder - sofern die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden können - mit Eintritt der Planreife begonnen werden. Die ansonsten der Gemeinde vorliegenden Bewerbungen reichen von kleineren Handwerksbetrieben aus Beselich und Umgebung mit einem Flächenbedarf von jeweils 1.500-5.000 qm bis zu größeren Logistikbetrieben, die teilweise Flächen angefragt haben, die von der Gemeinde überhaupt nicht zur Verfügung gestellt werden können. Insgesamt liegen der Gemeinde derzeit 37 Bewerbungen von verschiedensten Gewerbetreibenden vor.

Die Zahl der Anfragen überschreitet die verfügbaren und perspektivisch erschließbaren Gewerbeflächen deutlich. Bereits im Jahr 2021 hat die Gemeindevertretung Überlegungen für Kriterien zur Vergabe von Gewerbegrundstücken angestellt. Neben dem zentral wichtigen Kriterium, dass sich ansiedelnde Unternehmen für die Gemeinde wirtschaftlich interessant sein sollen, sollen Gewerbegrundstücke vorrangig an Beselicher Gewerbebetriebe veräußert werden, zusätzlich sollen auch Nachhaltigkeitskriterien bei der Vergabe zu berücksichtigt werden.

1.3 Verfahren

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.

Mit den Vorentwurfsfassungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurde 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) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren ggf. weiter notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung fachlicher Belange dienen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung und ein Fachbeitrag Artenschutz. Im Zuge der Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung werden die naturschutzrechtlichen Eingriffe ermittelt und notwendige Ausgleichsmaßnahmen identifiziert.

Weitere fachgutachterliche Untersuchungen sind die o.g. Untersuchungen (geotechnischer Bericht - Baugrundgutachten und Klimaexpertise). Aufgrund von Hinweisen aus dem Beteiligungsverfahren wurde eine Schallimmissionsprognose eingeholt. Parallel zur städtebaulichen Planung wird die Erschließung des Gebiets (Verkehr, Ver- und Entsorgung) geplant.

Mit der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 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

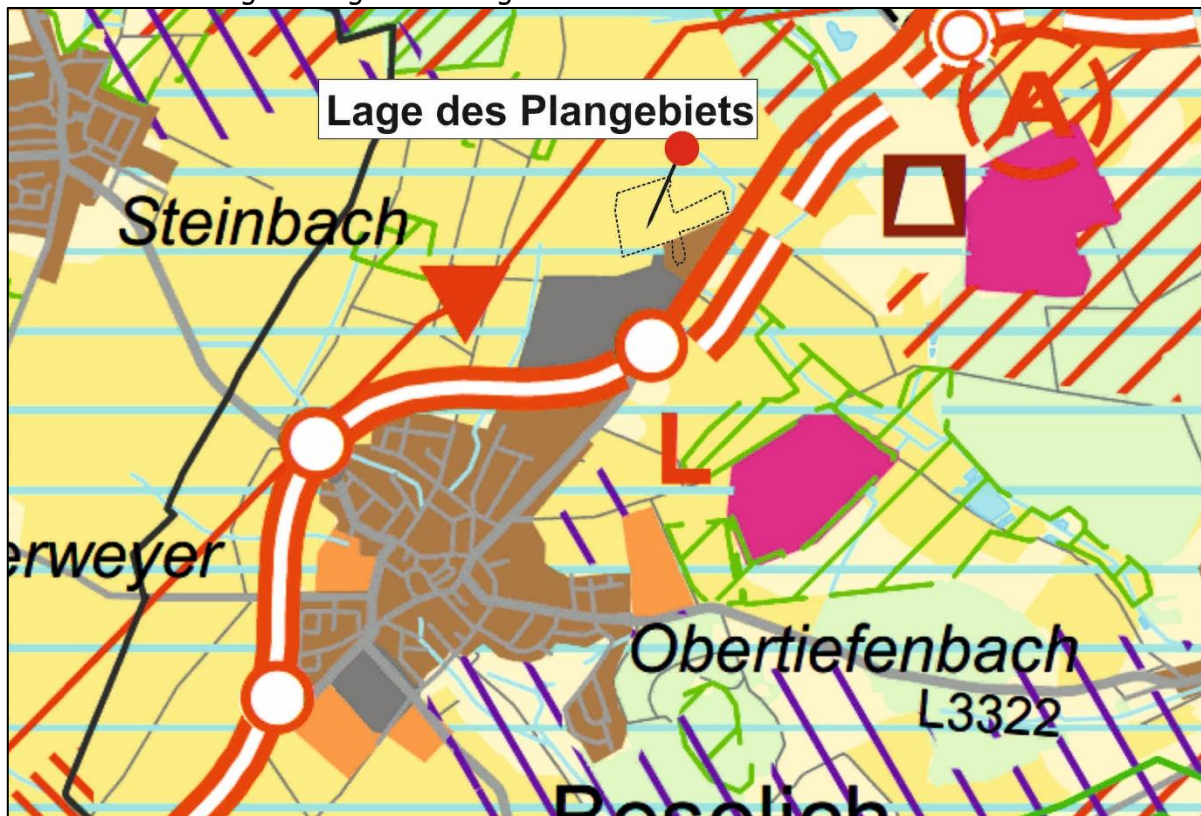
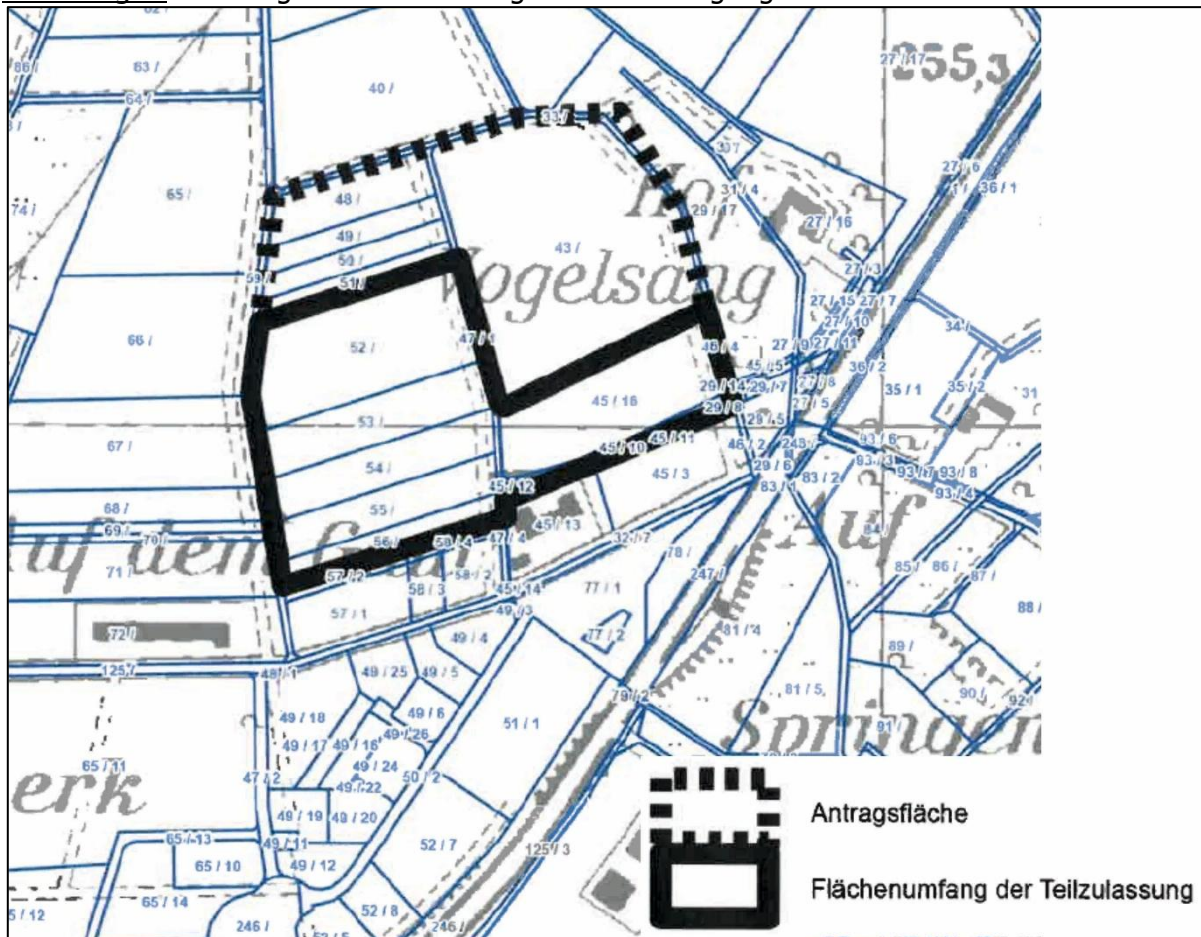


Abbildung 3: Umfang der Teilzulassung aus der Verfügung des RP Gießen vom 19.12.2019



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 Planung* dargestellt. Die verbleibenden Flächen (5 ha) sind, abweichend von der Abweichungszulassung, in dem Entwurf nicht berücksichtigt (vgl. Abbildungen 3 und 4).

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



2.1.1 Alternativenprüfung, Bedarf, Innenentwicklung

Städtebauliches Ziel des Bauleitplanverfahren ist es, in Weiterentwicklung vorbereitender Untersuchungen und einer zugelassenen Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Investenzentrums an der B 49 bei Obertiefenbach und damit für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren auf die Notwendigkeit auf die im Rahmen der Trägerbeteiligung im Abweichungsverfahren geäußerten Hinweise hin, die im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten seien, insbesondere hinsichtlich der landwirtschaftlichen Belange.

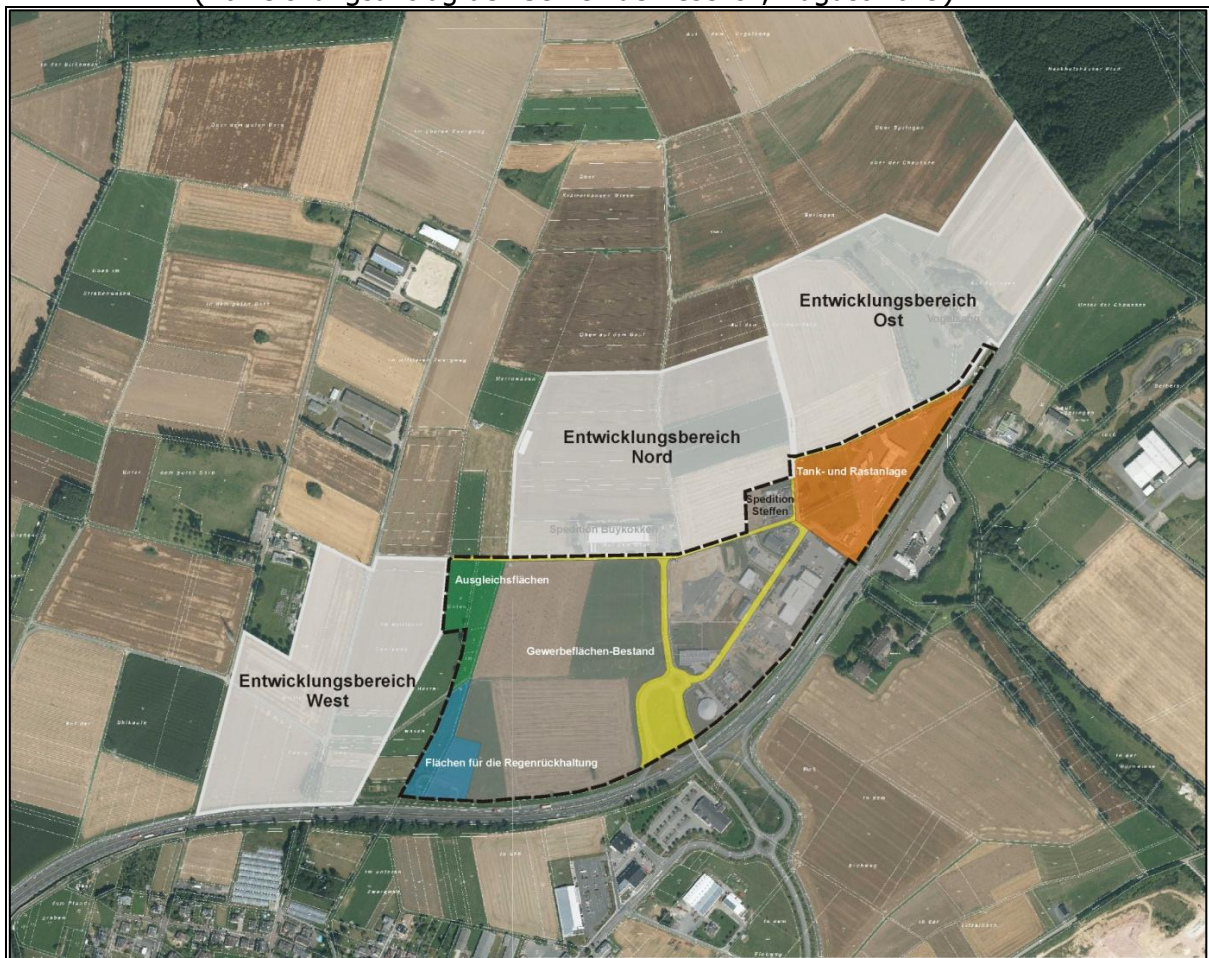
Außerdem seien detaillierte Erläuterungen zur Standortwahl, zum Bedarf an Gewerbeflächen sowie zur Neuinanspruchnahme und der Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich.

Zu den landwirtschaftlichen Belangen wird hier auf Abschnitt 2.4.4 der Begründung und auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Frage der Standortwahl wurde bereits mit dem Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung detailliert dargelegt. Der Festlegung gingen umfassende Voruntersuchungen voraus: zunächst eine umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung potenzieller Entwicklungsflächen. Auf dieser Grundlage hatte die Gemeindevertretung zunächst einen Grundsatzbeschluss für die Erweiterung des Gewerbegebiets gefasst. Anschließend wurde eine städtebaulichen Alternativenuntersuchung zur Gewerbeflächenentwicklung durchgeführt, in deren Zug der Bereich des Bebauungsplangebiets als konkreter Entwicklungsbereich identifiziert wurde.

Nach Abschluss dieser Alternativenprüfung wurde der Antrag auf Zulassung einer Befreiung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 gestellt und zugelassen. Auf eine wiederholte Darlegung dieser Prüfungen wird hier abgesehen. Bestandteil der Untersuchungen von Flächenalternativen waren die nachstehend dargestellten möglichen Entwicklungsbereiche.

Abbildung 5: Städtebauliche Alternativenuntersuchung - Lage der Entwicklungsbereiche
(Abweichungsantrag der Gemeinde Beselich, August 2019)



Antragsgegenstand für die Zielabweichung war der Entwicklungsbereich Nord mit einer Fläche von insgesamt 11 ha. Die Reduktion auf 6 ha ist das Ergebnis der Abweichungsentscheidung (Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung vom 05.12.2019).

Mit der zugelassenen Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen konnte gemeindeseits davon ausgegangen werden, dass zügig in das Bauleitplanverfahren eingestiegen werden kann und man hat Bewerbungen von Unternehmen entsprechend positiv begleitet. Allerdings verzögerte sich der Start des Bauleitplanverfahrens bis zum Abschluss aller notwendigen Grundstückskaufverträge. Dennoch ist die Nachfrage nach wie vor hoch. Für ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines größeren Unternehmens (Herstellung von medizinischen Produkten) wurde zwischenzeitlich ein Vorvertrag über die Veräußerung von ca. 2,5 ha Grundstücksflächen im

Gebiet geschlossen. Das Unternehmen hat ein dringendes Ansiedlungsinteresse und ist bereits in der konkreten Projektplanung für Baugenehmigungen.

Außer dem genannten, konkreten und parallel zum Bauleitplanverfahren in der Projektplanung stehenden Ansiedlungsvorhaben haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Gewerbetreibende aus Beselich und auswärtige Unternehmen bei der Gemeinde nachgefragt, ob und wann die Gemeinde Gewerbegrundstücke veräußern könnte

Die bei der Gemeinde eingegangenen Bewerbungen reichen von kleineren Handwerksbetrieben aus Beselich und der Umgebung mit einem Flächenbedarf von 1.500 qm bis 5.000 qm. Ferner liegen Anfragen bis zu größeren (Logistik)Unternehmen vor, die teilweise Flächen in Größenordnungen anfragen, die von der Gemeinde in keinem Bereich verfügbar sind oder verfügbar gemacht werden können. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfs liegen der Gemeinde 37 Bewerbungen von verschiedensten Unternehmen vor. Anfragen gehen kontinuierlich ein. Es ist sicher davor auszugehen, dass mit weiterem Planungsfortschritt und vor allem nach Abschluss des Planungsverfahrens weitere Bewerbungen eingehen und das Gebiet in kurzer Zeit vollständig belegt sein wird.

Wie o.a. bereitet ein Unternehmen konkret seine Ansiedlung im Gebiet vor (ca. 2,5 ha bis 2,6 ha). Abzüglich der innerhalb der zugelassenen Abweichungsfläche anzuordnenden Versorgungs- und Erschließungsflächen bleiben für Neuansiedlungen noch rd. 2 ha Grundstücksflächen.

Alternativflächen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, insbesondere keine, die ohne bauleitplanerische Verfahren nutzbar wären. Alle gemeindlichen Flächen im aktuellen Gewerbegebiet „Investzentrum B 49“ wurden schon vor fast 10 Jahren veräußert. Auch für ortsansässige Betriebe, die ihrem Unternehmensstandort dringenden Erweiterungsbedarf haben, ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich. Für diese für standortbezogenen Gebietserweiterungen können bedarfsorientiert noch Potenziale geöffnet werden (z.B. in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan „Ahlen“ in Heckholzhausen).

Für den bekannten Entwicklungsbedarf stehen in Bestandsgebieten und im Innenbereich keine alternativen Flächen zur Verfügung. Einzelne freie Grundstücke oder Grundstücksteile, die noch nutzbar wären, befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen einer kurzfristigen allgemeinen gewerblichen Entwicklung daher nicht zur Verfügung. Sie würden zur Deckung des bestehenden Bedarfs auch nicht ausreichen.

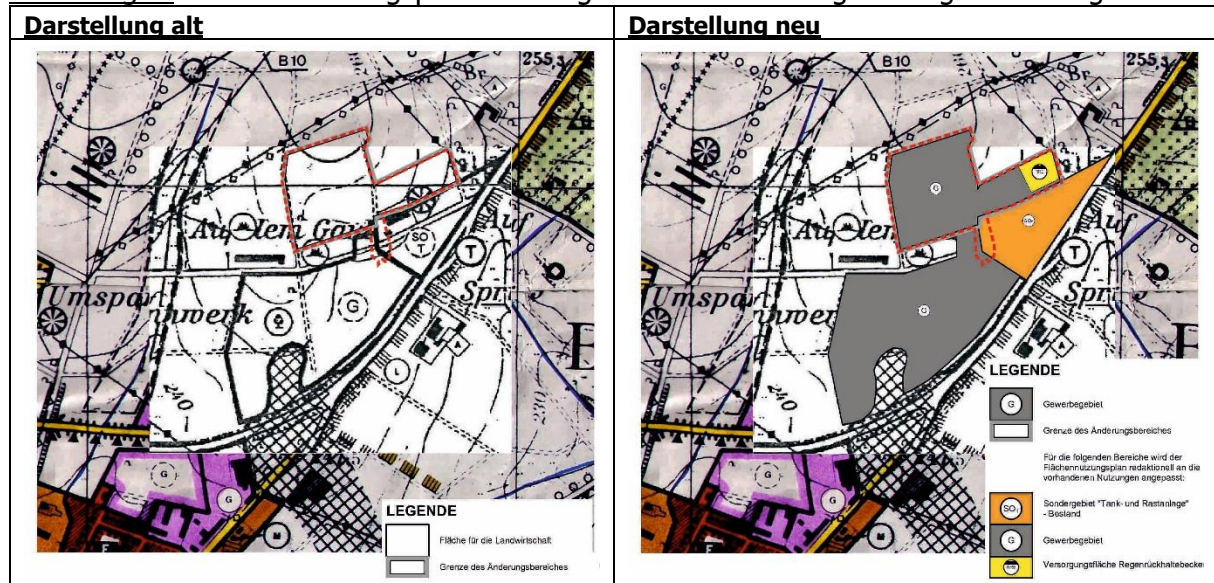
Neben den für die Gemeinde wesentlich wichtigen wirtschaftlichen Kriterien von Ansiedlungen sollen weitere Gesichtspunkte berücksichtigt werden: vorrangige Berücksichtigung von Betrieben, die bereits in Beselich ansässig sind, Vorrang für Unternehmen, die bei Bau und im Betrieb Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen.

2.2 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.

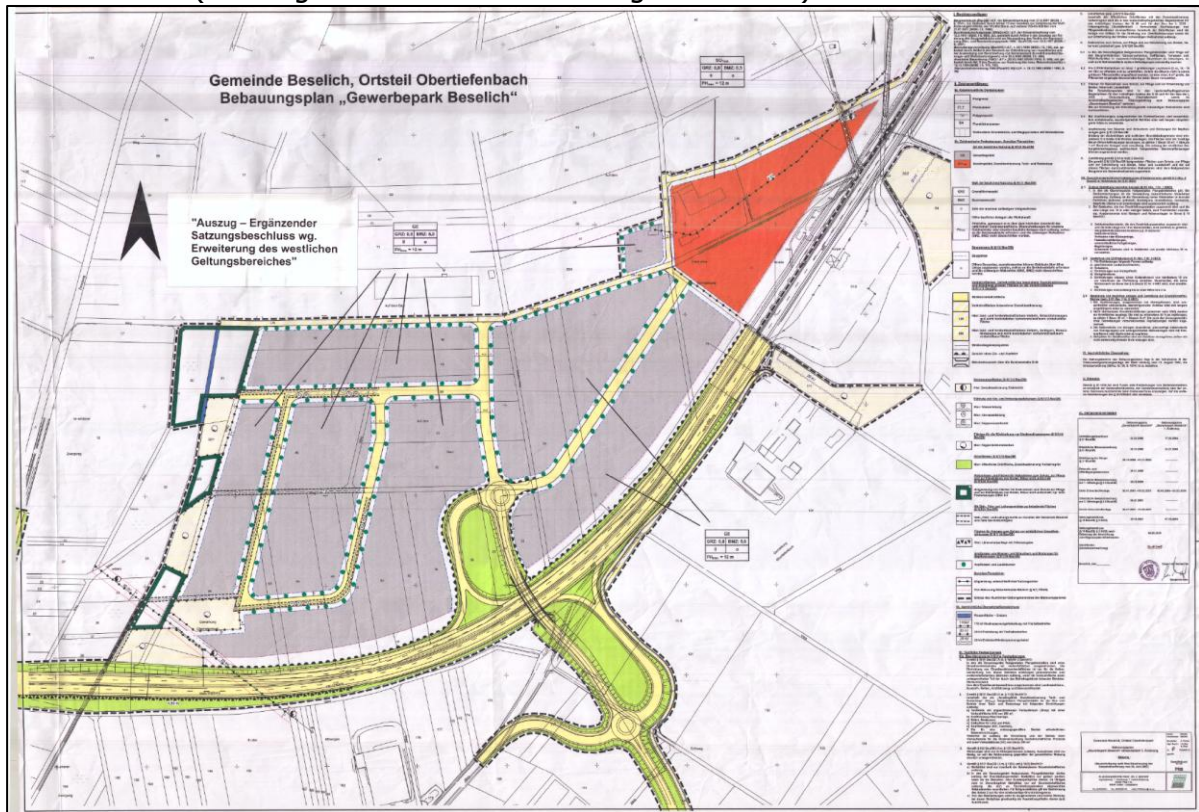
Abbildung 6: Flächennutzungsplanänderung mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



2.3 Bestehendes Baurecht

Das bestehende Gewerbegebiet „Investzentrum Beselich“ und die Tank und Rastanlage an der B 49 sind Teil der bisher größten städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde Beselich. Der Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“ setzt die Gebiete als Gewerbegebiet und Sondergebiet fest. Darüber hinaus schafft er das Baurecht für den inzwischen vollzogenen 4-streifigen Ausbau des im Planbereich liegenden Streckenabschnitts der B 49 und die planungsrechtliche Grundlage für den realisierten Neubau der Ortsumfahrung Obertiefenbach (L 3322). Für die Gewerbegebietsteile wurden in der Folgezeit verschiedene Teiländerungen vorgenommen.

Abbildung 7: Bebauungsplan „Gewerbepark Beselich“
(Fassung der Neubekanntmachung 22.07.2005)



2.4 Fachgesetzliche Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.4.1 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.

Die Lage im Wasserschutzgebiet ist wichtige Rahmenbedingung für die Erschließungsplanung, insbesondere für Fragen der Oberflächenbefestigung und für die Abwasserableitung und Regenwasserbewirtschaftung. Wegen der erhöhten Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers soll im Wasserschutzgebiet zur Vermeidung von Stoffeinträgen von wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. von Parkplätzen) abgesehen werden. Auf eine Festsetzung, die dieser Maßgabe entgegensteht, wird im Bebauungsplan verzichtet, obwohl sie ansonsten zur Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen dient.

Der *Brandbach* im Osten des Plangebiets ist im HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement) des Landes Hessen als Gewässer III. Ordnung verzeichnet. Er verläuft ca. 75 m östlich der Geltungsbereichsgrenze. Die ihn umgebenden Flächen wurden zur Tierhaltung genutzt. Der Bach ist für die Erschließung des Gewerbegebiets bedeutsam, ihm soll das nach Rückhaltung gedrosselt abzuleitende Niederschlagswasser zugeführt werden. 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.

2.4.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

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

Kampfmittel:

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.04.2026 hat die Auswertung der vorliegenden Kriegluftebilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung liegen nicht vor, eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten, doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu

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.

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.

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 der Bauleitplanung nach BauGB“* untersucht.

Gemäß den Empfehlungen des Regierungspräsidiums Gießen sowie des Bodenfachbeitrags wird im Rahmen der Umsetzung der Planung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) vorgesehen. Diese beinhaltet nach DIN 19639 die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts, die fachliche Begleitung und Dokumentation der Bauausführung sowie die Umsetzung bodenschützender Maßnahmen während der Bauphase.

Als konkrete Maßnahmen zur bodenbezogenen Kompensation im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan dient im „Nebeneffekt“ die externe Ausgleichsfläche zum Feldlerchenschutz (Anlage von Blühstreifen und Brachfläche). Weitere bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen oder umgesetzt werden.

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“*³ verwiesen.

2.4.3 Bergbau

Gemäß Stellungnahme der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen vom 05.03.2026 bestehen gegen die Planung aus bergrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Geltungsbereich liegt innerhalb von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben wurde. Bekannt ist, dass in einem Bergwerksfeld die Eisenerzlagerstätte in mehreren kleinen Schächten untersucht wurde. Informationen über die örtliche Lage dieser Untersuchungen liegen nicht vor. Die bergbaulichen Aktivitäten in den anderen drei Bergwerksfeldern liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Gebiet des Bebauungsplanes.

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

Bei der Ausführung von Vorhaben, insbesondere bei Erdarbeiten, muss auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrunds geachtet werden, die auf bergmännische Schächte hinweisen, ggf. müssen bauliche Sicherungsmaßnahmen getroffen werden.

2.4.4 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 Pächter größtenteils keine Beselicher Betriebe sind, sondern zum Teil sehr weite Anfahrtswege haben. Der Gemeinde Beselich ist die hohe Bedeutung der betroffenen Böden für die landwirtschaftliche Produktion bewusst. Deshalb wurden die für die Gewerbegebietsentwicklung erforderlichen Grundstücke teilweise durch Flächentausch erworben.

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.

Abgesehen von einer zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände notwendigen Grundstücksteilfläche als vorzeitige Maßnahme zum Schutz der Feldlerche werden keine landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen herangezogen. Im Bebauungsplan werden weitreichende Maßnahmen für eine ökologisch und naturschutzfachlich eingriffsminimierte Gebietsentwicklung festgesetzt. Das entstehende Ausgleichsdefizit wird Ankauf externer Biotopwertpunkte beziehungsweise Ökopunkte aus anerkannten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4.5 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 sowie des Bodenfachbeitrags.

Planungsrechtliche 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.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft führt. Gleichzeitig wird festgestellt, dass die Auswirkungen

durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert beziehungsweise kompensiert werden können.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden insbesondere die Avifauna sowie weitere planungsrelevante Arten untersucht. 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. Vorgesehen ist die Anlage von Blühstreifen mit anschließender Schwarzbrache auf externen landwirtschaftlichen Flächen. Die zwischen dem Umweltplanungsbüro und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Maßnahme wird räumlich im Zusammenhang mit bereits bestehenden Feldlerchenmaßnahmen umgesetzt und durch ein fünfjähriges Monitoring begleitet. Die Fläche ist als Plankarte 2 im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend zu den vorgreiflichen Ersatzmaßnahmen werden Bauzeitenregelungen sowie Vergrämuungsmaßnahmen für Bodenbrüter festgesetzt. Hinweise auf Feldhamster oder Reptilienvorkommen wurden im Untersuchungsraum nicht gefunden.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur allgemeinen Förderung der Biodiversität vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere die Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Gehölzen, extensive Dachbegrünungen, die Verwendung regionalen Saatguts sowie Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtimmissionen und zur Integration von Nisthilfen an Gebäuden.

In der Planung werden umweltbezogene Belange und naturschutzfachliche Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie für gebietsinterne Kompensation berücksichtigt und implementiert. Damit wird der Bedarf anderweitig zu erbringender Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich minimiert. Zusätzliche Landwirtschaftsflächen werden nicht in Anspruch genommen, der Ausgleich wird das Ökokonto der Gemeinde und weitere Ökokontomaßnahmen (Ankauf von Biotopwertpunkten) erbracht. Hierzu hat die Gemeinde bereits eine Zusage von Hessen-Forst über einen möglichen Ankauf der erforderlichen Biotopwertpunkte vorliegen. Der Vertrag wird final nach der formellen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren abgeschlossen.

2.4.6 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.

2.4.7 Immissionsschutz

Die Immissionsschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Wohnhaus hin und darauf, dass es durch die Nähe des Plangebiets zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm kommen könne.

Zur Überprüfung dieses Belangs wurde eine Immissionsprüfung⁴ durchgeführt.

Für Wohnhäuser im Außenbereich gelten die Immissionsrichtwerte von Mischgebieten.

Die fachgutachterliche Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Richtwerte eine Kontingentierung von Emissionswerten im Plangebiet, die das Plangebiet hinsichtlich ihrer zulässigen Lärmabstrahlungen gliedern, notwendig ist.

Die Gemeinde rechnet aufgrund der ihr vorliegenden Interessenbekundungen mit der Ansiedlung von Unternehmen, deren Arbeitszeiten, und damit das Emissionsverhalten, auf den Tag Zeitraum konzentriert ist. Die gutachterlichen Berechnungen zeigen, dass bei einem gewerbegebietstypischen Emissionsansatz von 60 dB/qm tagsüber an dem Wohnhaus keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Beim gleichen Emissionsansatz treten in der Nacht Lärmwertüberschreitungen auf. und empfiehlt für die Nachtzeit eine Herabsetzung der zulässigen Emissionswerte, womit die Immissionsrichtwerte am Immissionsort eingehalten und unterschritten werden.

Zusätzlich wird in dem Gutachten überprüft, ob aus den von der nahen Bundesstraße B 49 Immissionen in das Plangebiet hineinwirken, die zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse führen könnten. Die Berechnungen ergeben, dass die innerhalb des Gebiets anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden.

3 Planungskonzeption

3.1 Nutzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächenknappheit für Gewerbeansiedlungen in der Gemeinde Beselich begegnet. Die Nachfrage nach Grundstücken ist ungebrochen hoch (vgl. Kap. 1.2 und 2.1.1).

Nach den Überlegungen in der Gemeindevertretung sollen in der Entscheidung für die Vergabe von Grundstücken nach den für die Gemeinde wesentlich wichtigen wirtschaftlichen Kriterien weitere Gesichtspunkte berücksichtigt werden: Betriebe aus der Gemeinde sollen vorrangig berücksichtigt werden und zusätzlich Nachhaltigkeitskriterien der Unternehmen. Erwartet und angestrebt wird eine Nutzungsstruktur mit einem Schwerpunkt auf produzierende und weiterverarbeitende Betriebe.

⁴ Immissionsberechnung Nr. 7090 zum Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 23.06.2026

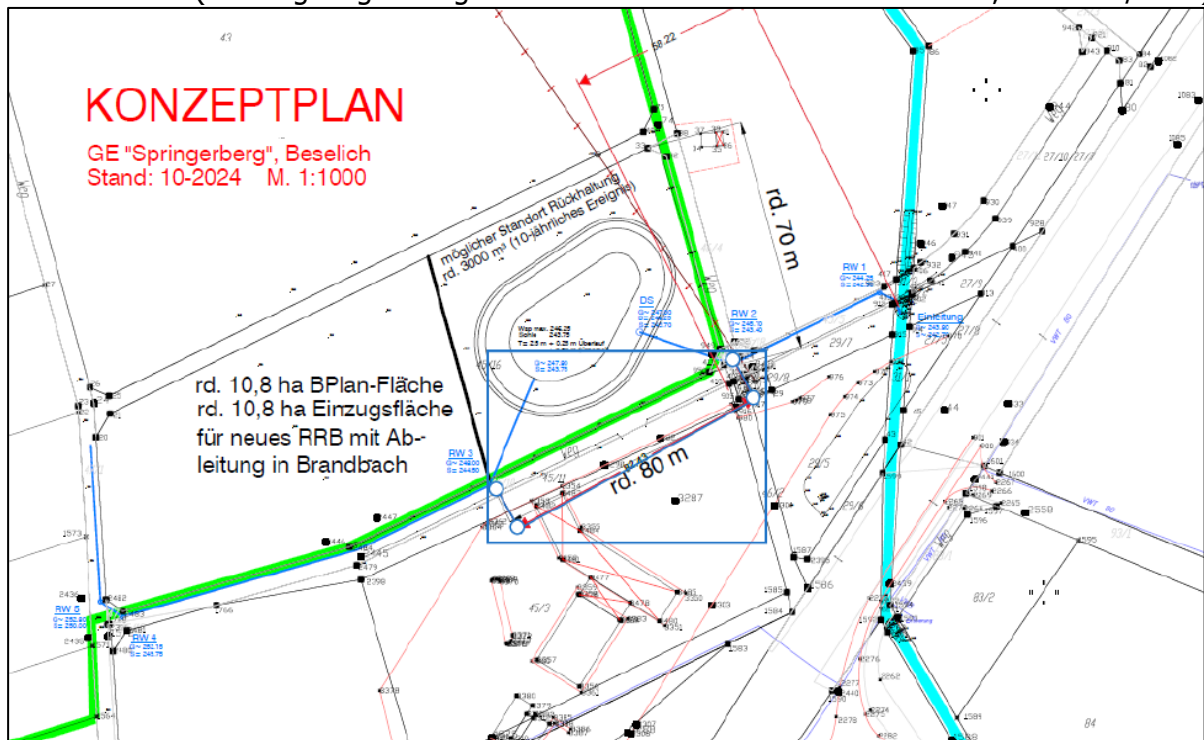
Kann die bereits in Planung befindliche Ansiedlung eines Unternehmens für die Herstellung von Medizinprodukten verwirklicht werden, verbleiben rd. 2 ha Grundstücksflächen, die für weitere Neuansiedlungen eingeteilt werden können.

3.2 Erschließung

Für die Erschließung des Gebiets müssen die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen hergestellt werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird die Erschließung des Gebiets geplant.

Für die verkehrliche Erschließung wird mit Fahrbahnbreiten von 6,50 m (untergeordnete Straße nach Westen) bis 8 m (Haupteerschließungsstraße nach Norden) geplant. Randlich sind Flächen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Für den verkehrssicheren Übergang an das bestehende System der Erschließungsstraßen wird der Anschlussbereich von Gottlieb-Daimler-Straße, Tank- und Rastanlage und der Straße „Auf Springen“ neu organisiert und eingeteilt.

Abbildung 8: Konzeptplan Regenrückhaltebecken im Plangebiet „Auf dem Springerberg“ (Planung: Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH, Stand 10/2024)



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.

In der Erschließungsplanung kommt der Berücksichtigung der Lage des Plangebiets im Trinkwasserschutzgebiet eine große Bedeutung zu. Das Wasserschutzgebiet bedingt wegen der höheren Bodenschutzanforderungen auch einen aufwändigeren Umgang mit Niederschlagswasser von Betriebsflächen und Parkplätzen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auch keine wasserdurchlässige Flächenbefestigung vorgegeben. Das Niederschlagswasser, das nicht in Dachbegrünungen zurückgehalten wird, wird einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt.

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

Vorlaufend zur Erschließungsplanung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt und in einem geotechnischen Bericht zusammengefasst. Bezüglich der Lage im Wasserschutzgebiet ist festzuhalten, dass in den durchgeführten Bodenbohrungen teilweise Grund- oder Schichtwasser in Tiefen von 2,3 m bis 3,7 m unter Geländeoberkante angetroffen wurde. Bei Kanaltiefen von 1,35 m bis 3,50 m wird nicht mit Eingriffen in das Grundwasser gerechnet. Empfehlungen der geotechnischen Untersuchungen zum Kanal- und Leitungsbau sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Notwendige hydraulische Berechnungen und Nachweise werden Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigungsanträge.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann aus dem Netz der Gemeinde bereitgestellt werden. In der Hauptstraße Obertiefenbach besteht eine Druckerhöhungsanlage, der Löschwassernachweis ist geführt.

Die Gemeinde verfügt über ausreichend Wasserreserven, die auch einen erwartbaren Zuwachs der nächsten 20 Jahre abdecken können. Sollte es in den Netzen von Obertiefenbach oder Niedertiefenbach zu Engpässen kommen, tritt der Wasserverband Georg-Josef in die Versorgung ein (Verbundleitung zum Hochbehälter Obertiefenbach). Um Ausfälle weiter zu minimieren, plant die Gemeinde die Reaktivierung zwischenzeitlich stillgelegter Gewinnungsanlagen.

Mit Datum vom 13.11.2020 liegt eine Bedarfsplanung für den Neubau eines gemeinsamen Hochbehälters für die Ortsteile Obertiefenbach und Niedertiefenbach vor. Darin ist neben Wohn- und Mischgebietsentwicklungen (ein Wohngebiet inzwischen umgesetzt) auch die Fläche des Gewerbegebiets „Auf dem Springerberg“ bzw. die vorgesehene gewerbliche Entwicklung im Umfang des Zielabweichungsantrags berücksichtigt. In der Bedarfsplanung wird ein Bevölkerungswachstum von 13 % für den Zeitraum von 2019 bis 2030 angenommen. Zur langfristigen Deckung des Wasserbedarfs mit gemeindeeigenen Reserven kommen verschiedene technische Lösungsvarianten in Frage.

Im Planbereich verlaufen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation), zu deren Sicherung im Zuge der überplanten Wegeparzelle 47/1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, das die Grundlage für entsprechende Grundbucheintragungen bildet.

3.3 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. Nach der Abschätzung ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 569 Kraftfahrzeugen mit einem LKW-Anteil von 14 % zu rechnen.

Das Verkehrsaufkommen auf der B 49 beträgt nach der interaktiven Verkehrsmengenkarte der hessischen Straßenbauverwaltung (<https://mobil.hessen.de/verkehr/interaktive-verkehrsmengenkarte>) ca. 24.000 bis 25.200 Fahrzeuge im durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) bei einem Schwerverkehrsanteil von 11,7 % bis 13,7 %.

Auf der Landesstraße L 3322 fahren ca. 3.200 Fahrzeuge (DTV, SV-Anteil 4,6 %).

Die Kreisverkehrsplätze im Anschlussbereich von L 3322 an die B 49 sind kleine Kreisverkehre (Außendurchmesser jeweils ca. 33 m), die jeweils ausgelegt sind auf ein KFZ-Aufkommen bis ca. 25.000 Fahrzeuge pro Tag.

Konkrete Verkehrszahlen liegen für die Kreisverkehre nicht vor. Bei Annahme, dass der Verkehr aus dem bestehenden Gewerbegebiet und der angebundenen Tank- und Rastanlage etwa das Dreifache des geschätzten Verkehrsaufkommens für „Auf dem Springerberg“ beträgt (1.800 Fahrzeuge täglich) und dass 50% des Verkehrs der L 3322 die Anschlussstelle nutzen (ca. 1.600 Fahrzeuge täglich), bleibt eine ausreichend große Kapazität in der Anschlussstelle für den Neuverkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet. Diese Einschätzung kann aufrecht gehalten werden, selbst wenn die genannten Zahlen verdoppelt werden oder verdreifacht würden.

Aufgrund der Anregungen der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil aus der ersten Behördenbeteiligung wurde eine Abschätzung des zukünftig zu erwartenden Verkehrs und der Auswirkungen auf das umliegende klassifizierte Straßennetz und dessen Leistungsfähigkeit vorgenommen.

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. Die Haltestelle ist im Bereich des nördlichen Kreisverkehrs (Gottlieb-Daimler-Straße/ L 3322/ Auf dem Gaul) angeordnet. Mit dem Linienbetreiber kann bei Bedarf erörtert werden, ob die Strecke in das neue Gewerbegebiet hinein verlängert werden und die Haltestelle verlegt bzw. eine zusätzliche Haltestelle eingerichtet werden kann.

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 Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans 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 Wärmegewinnung 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. Sie erfüllen für die Gewerbegrundstücke keine Erschließungsfunktion,

klarstellend wird hier, wie auch an der Grenze zum Regenrückhaltebecken, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

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

Von zentraler Bedeutung ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens, das darauf ausgelegt ist, das gesamte im Gebiet sowie eine spätere Erweiterung entsprechend dem Abweichungsantrag anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und gedrosselt an den Vorfluter (Brandbach) abzuleiten.

Zur Stromversorgung wird der Bau einer Trafostation notwendig, für die eine auf die Anforderungen des Versorgungsunternehmens ausgelegte Fläche festgesetzt wird.

4.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Ausgehend vom Ende der Gottlieb-Daimler-Straße erschließt ein Feldweg (Flurstück Nr. 47/1) die im Geltungsbereich liegenden Landwirtschaftsflächen. Die neue Erschließungsstraße wird außerhalb dieses Weges angeordnet, die Wegeparzelle wird Bestandteil der Gewerbegrundstücke. Die vorhandenen Leitungen sollen bestehen bleiben, zu Ihrem Schutz werden zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Festsetzung bildet die Grundlage für ggf. vorzunehmende Grundbucheintragungen.

4.6 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).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird von der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen abgesehen. Soweit Eingriffe nicht durch Maßnahmen innerhalb des Gebiets (Anpflanzungen, Dachbegrünungen) kompensiert werden kann, werden sie durch Heranziehung eines Ökokontos (Ankauf Biotopwertpunkte) ausgeglichen.

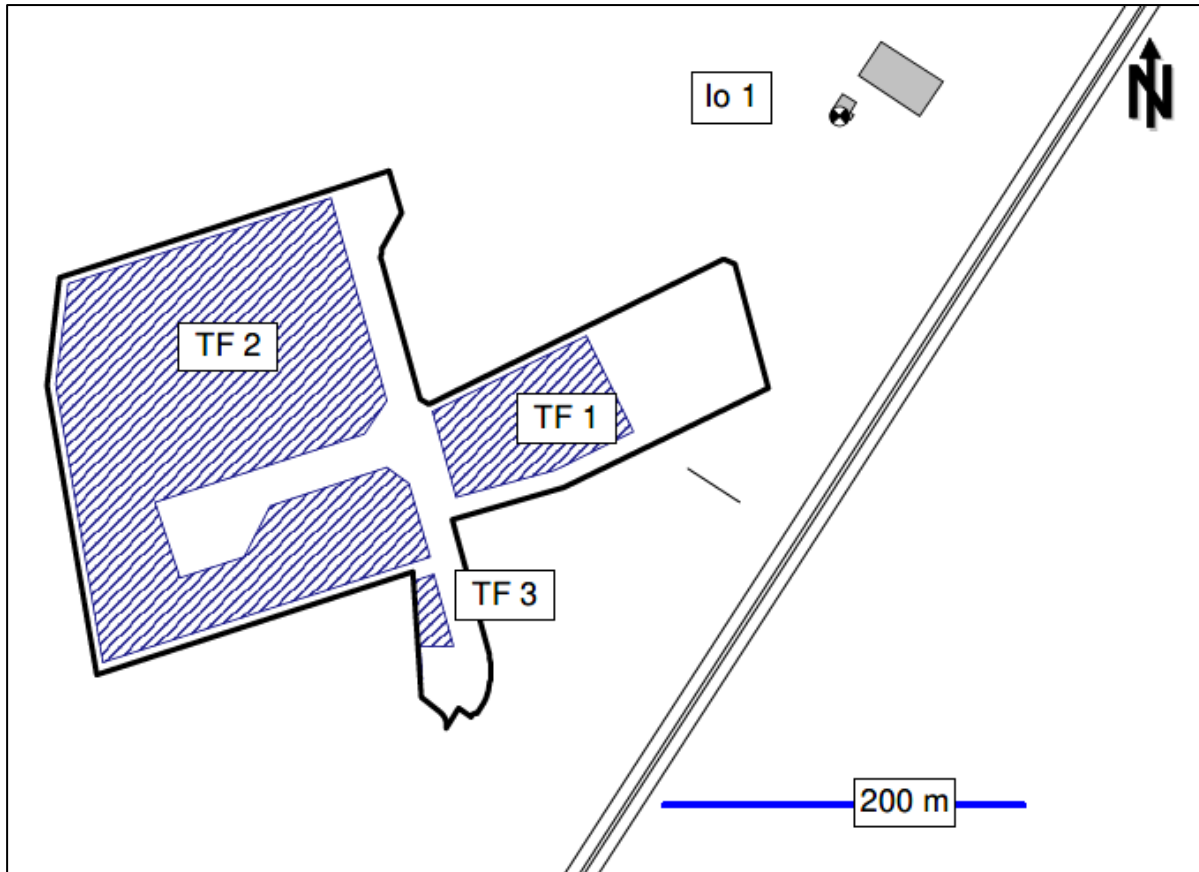
Lediglich für Maßnahmen des Artenschutzes wird zur Herstellung einer Ersatzfläche für den Feldlerchenschutz (Nutzungsextensivierung und Blühstreifen) eine zusätzliche Kompensationsfläche (Plankarte 2) benötigt.

4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung, dass es in der östlich des Plangebiets bestehenden Wohnnutzung (Wohnhaus eines außenliegenden Landwirtschaftsbetriebs) nicht zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten kommt, wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage der

Geräuschimmissionsprognose gegliedert und für die Teilflächen werden Geräuschemissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Unterbuchst. bb BauGB) festgesetzt. Für die Nachtzeit werden die zulässigen Emissionswerte herabgesetzt und damit die Einhaltung der der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm am Immissionsort gewährleistet.

Abbildung 9: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Gewerbegebiets und Lage des Immissionsortes“



Bildquelle: Immissionsberechnung Nr. 7090 zum Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 23.06.2026

4.8 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien sind auf bauleitplanerischer Ebene ein Beitrag zum Klimaschutz bzw. zur Klimaanpassung. Sie ergänzen Bestimmungen des Klimafachrechts. Mit der Bestimmung wird ein Mindestanteil zur Nutzung regenerativer Energie erreicht, auch wenn - abweichend von den Bestimmungen des Hessischen Energiegesetzes - eine Photovoltaiknutzung über Stellplatzflächen nicht möglich ist (§ 12 Hessisches Energiegesetz).

5 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)	47.454	75,5 %
Überbaubare Fläche in Baugrenzen	40.053	
Nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen	7.401	
Verkehrsfläche - Straße	6.425	10,2 %
Verkehrsfläche - Landwirtschaftswege	1.336	2,1 %
Versorgungsflächen	5.719	9,1 %
Grünflächen (Verkehrsgrün)	233	0,4 %
externe Ausgleichsfläche	1.676	2,7 %
	62.843	100 %