



**Stadt Solms
Stadtteil Oberbiel**

Bebauungsplan Nr. 12 „Wetzlarer Straße, 3. Änderung“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

April 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Verkehrerschließung.....	2
1.3.1	Motorisierter Individualverkehr.....	2
1.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte.....	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept	7
4	Planerische Rahmenbedingungen	8
4.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen.....	8
4.1.1	Regionalplan Mittelhessen.....	8
4.1.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	11
4.2	Fachgesetzliche Anforderungen.....	11
4.2.1	Geschützte Biotopkomplexe.....	11
4.2.2	Straßenrechtlicher Rahmen.....	12
4.2.3	Lärmschutz.....	12
5	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA).....	14
5.1.2	Mischgebiet.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse.....	16
5.2.3	Geländehöhen, Höhenlage, Gebäudehöhe.....	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	17
5.4	Verkehrsflächen.....	17
5.4.1	Erforderliche Stellplätze.....	17
5.5	Immissionsschutz.....	17
5.6	Ver- und Entsorgung.....	18
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.7.1	Dachgestaltung.....	19
5.7.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	19
5.8	Grünordnung.....	20
5.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung.....	20
5.8.2	Sicherung wertvoller Biotopstrukturen.....	21
5.8.3	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	21
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	22
6	Flächenbilanz	23
7	Begriffsbestimmungen	23

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS (HVBG).....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)	2
Abbildung 4: RMV – Netzplan (Ausschnitt)	3
Abbildung 5: unbebaute Flächen in Solms- Oberbiel (Quelle: Stadt Solms).....	5
Abbildung 6: Bebauungskonzept (Feldmann Architekten)	7
Abbildungen 7: Konzeptvisualisierung (Feldmann Architekten)	7
Abbildung 8: Regionalplan 2010 - Ausschnitt.....	8
Abbildung 9: Regionalplanentwurf 2025 - Ausschnitt.....	8
Abbildung 10: Flächennutzungsplan vor der Änderung.....	10
Abbildung 11: Flächennutzungsplan nach der Änderung.....	10
Abbildung 12: Plangebiet und rechtskräftige Bebauungspläne (unmaßstäblich)	11
Abbildung 13: NATUREG Viewer – geschützte Biotopkomplexe	12
Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	14

Anlagen

- *Immissionsprognose Nr. 5886/II zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 13.08.2025*

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

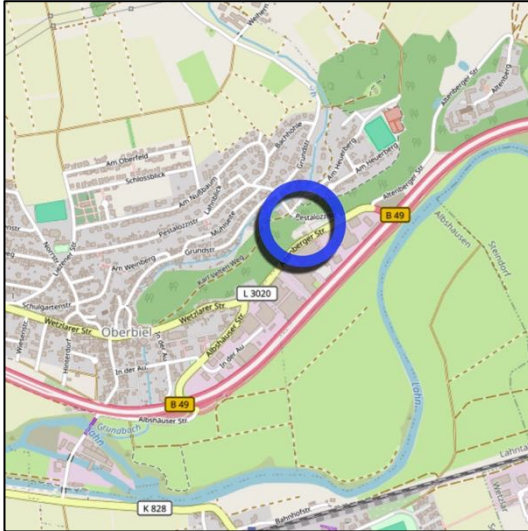


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Ein örtlich ansässiges Unternehmen beabsichtigt die Errichtung mehrerer Wohngebäude mit ca. 30 – 40 Wohneinheiten, u.a. auch zur Deckung des Eigenbedarfs als Mitarbeiterwohnungen, im Stadtteil Oberbiel.

Die hierfür vorgesehenen Flächen liegen im Osten von Oberbiel, gegenüber des Betriebsstandortes (Sport- und Modehaus mit Tennisanlage), zwischen der Altenberger Straße im Süden und der Pestalozzistraße im Nordosten

Das Vorhaben dient der Schaffung dringend benötigtem Wohnraum in verdichteter Bauweise in Siedlungsrandlage. Der Bereich liegt zudem an einer für die Erschließung geeigneten Ortsstraße.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der bereits durch Bebauung geprägte südliche Bereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und der nördliche, bislang noch nicht bebaute Bereich als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Aufgrund der geringen Flächengröße (rd. 0,4 ha) dieses nördlichen Abschnittes und der geplanten Inanspruchnahme zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums ist jedoch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ auszugehen.

Planungsrechtlich liegt der nördliche Abschnitt im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Solms als „Grünfläche – Parkanlage / Grünanlage“ dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung ist daher die Ausweisung eines Baugebietes erforderlich.

Der südliche Teilbereich ist bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“ und als Mischgebiet (MI, gem. § 6 Baunutzungsverordnung - BauNVO) festgesetzt. Die Einbeziehung dieses südlichen Abschnittes in die vorliegende Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die Festsetzungsinhalte an die beabsichtigte Erschließungs- und Baukonzeption anzupassen.

Die Flächen im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die geplante Schaffung von Wohnraum im Segment des Wohnungsbaus, z.T. als Mitarbeiterwohnungen, entspricht der Nachfragesituation im Stadtgebiet und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Solms hat daher zur Entwicklung des Wohngebiets in ihrer Sitzung am 11.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wetzlarer Straße, 3. Änderung" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

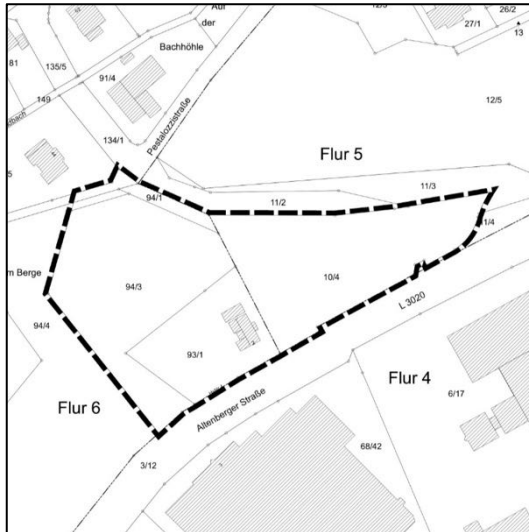


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALKIS (HVBG)



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbild (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Oberbiel in der Schnittstelle zwischen ausgedehnten Wohngebieten im Norden und Nordwesten sowie einem Gewerbeband im Süden, das sich entlang der südlich anschließend verlaufenden Bundesstraße B 49 entlangzieht. Der südliche Abschnitt des Plangebietes entlang der Altenberger Straße ist bereits überwiegend als versiegelte Stellplatzfläche genutzt und im Südwesten z.T. bebaut. Der westliche und nordwestliche Abschnitt ist bewaldet.

Der rd. 1 ha große Geltungsbereich des Plangebiets befindet sich im östlichen Siedlungsabschnitt von Oberbiel und umfasst bzw. tangiert die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Oberbiel

Flur:	Flurstücke:
5	10/4
6	93/1, 94/1, 94/3, 94/4 (tw.), 145/4 (tw.)

1.3 Verkehrserschließung

1.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietsabschnittes im Süden ist über die unmittelbar angrenzend verlaufende Altenberger Straße (L 3020) gesichert. Das nordwestlich anschließend geplante Wohngebiet soll über die im Osten verlaufende Pestalozzistraße erschlossen werden, die eine Verbindung zwischen der Altenberger Straße und der unmittelbar östlich davon befindlichen Anschlussstelle zur 4-spurig ausgebauten Bundesstraße B 49 sowie den im Norden und Nordwesten befindlichen Wohngebieten von Oberbiel darstellt. Die Altenberger Straße geht im weiteren westlichen Verlauf in die Wetzlarer Straße über, die auch die Ortsdurchfahrtsstraße darstellt. Das Plangebiet verfügt daher über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sowohl das Ortszentrum, als auch überörtliche Hauptverkehrsachsen sind auf kürzestem Weg erreichbar.

1.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

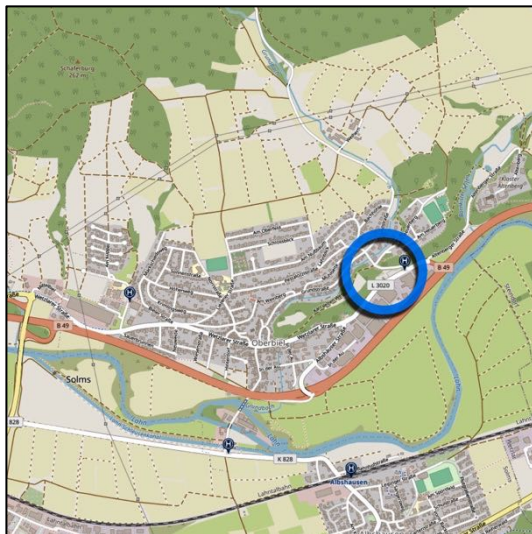


Abbildung 4: RMV – Netzplan (Ausschnitt)

Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich die RMV Haltestelle „Solms-Oberbiel Abzweig Altenberg“.

Das Plangebiet besitzt daher eine sehr gute ÖPNV Anbindung.

2 Verfahren

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Insofern wird der Bebauungsplan im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____.____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der 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 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.*

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

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 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.

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Möglichkeiten der Innenentwicklung

Die Stadt Solms hat in den letzten Jahren durch die Ermittlung von Baulücken und Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in den einzelnen Stadtteilen voranzutreiben.

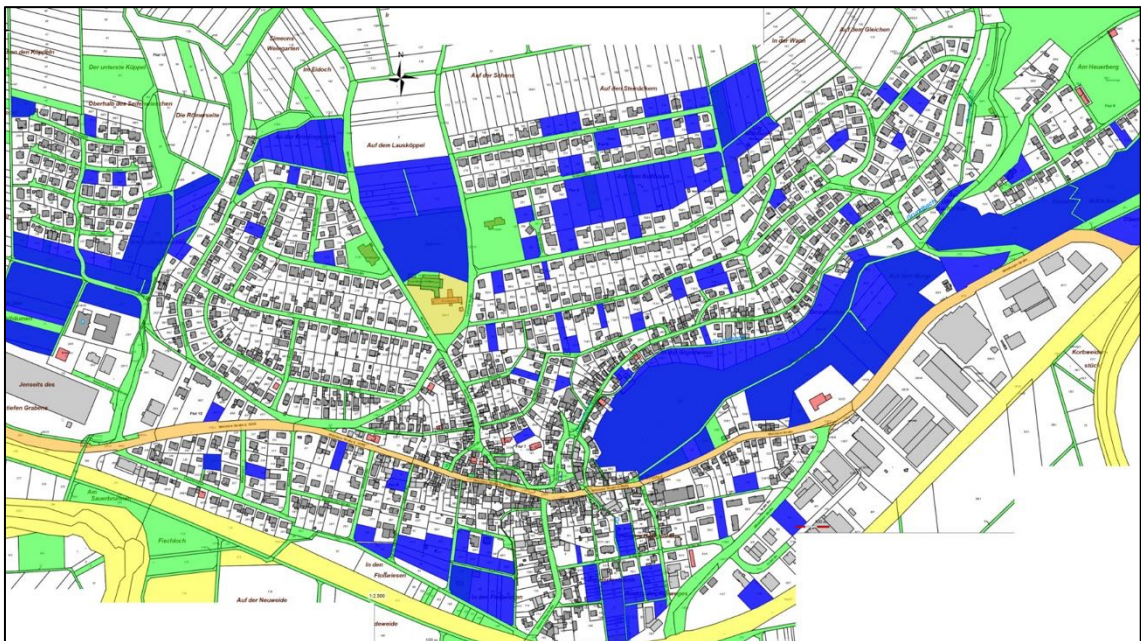


Abbildung 5: unbebaute Flächen in Solms- Oberbiel⁵ (Quelle: Stadt Solms)

Das Baulückenkataster aus dem Jahre 2022 zeigt, dass innerhalb der Stadtteil Oberbiel noch potenzielle Baulücken vorhanden sind. Alle Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten.

Die Stadt Solms hat zuletzt Ende 2022 alle Eigentümer der erfassten Baulücken in Solms – Stadtteil Oberbiel angeschrieben, um deren Verkaufsbereitschaft zu erfragen.

⁵ Anmerkung zu der Abbildung: Die „blau“ gekennzeichneten unbebauten Flächen im Siedlungsbereich, sowie dessen Umfeld sind nur z.T. als „Baulücken“ zu bewerten.

Dabei gab es keine positive Rückmeldung. Die Baulücken stehen demnach für eine strategische Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung.

Dem gegenüber steht eine stetige Nachfrage, die durch die Stadt auf einer Interessentenliste vermerkt werden.

Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Der südliche Abschnitt des Plangebietes ist über die südlich verlaufende Altenberger Straße voll erschlossen, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als „Mischgebiet“ festgesetzt und zu großen Teilen bereits baulich genutzt. In diesem Bereich sind aktuell Mitarbeiterwohnungen zu dem benachbarten Gewerbebetrieb geplant.

Der nordwestliche Teil ist noch unbebaut und bewaldet. Über die im Nordosten angrenzend verlaufende Pestalozzistraße ist der Bereich an das örtliche Straßennetz angebunden und besitzt insofern gute Standortvoraussetzungen für die hier geplante begrenzte Wohnsiedlungsentwicklung. Geplant ist in diesem Bereich die Errichtung von bis zu 3 Mehrparteienhäuser mit jeweils bis zu 5 Wohneinheiten.

Ein in diesem Bereich vorhandener Streuobstbestand kann in die Gebietsentwicklung mit einem Erhaltungsgebot integriert werden.

Der Zugriff auf das gesamte Plangebiet ist gesichert, da die Fläche bereits im Eigentum des Vorhabenträgers ist.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der im nordwestlichen Abschnitt des Plangebietes befindliche Waldbereich ist aufgrund der steilen Topographie und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten wenig interessant.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage, die in Relation zu der hier geplanten kleinflächigen Wohnsiedlungsentwicklung steht, erscheint der Verlust von rd. 0,4 ha Waldfläche, die nach waldrechtlichen Bestimmungen entweder durch Wiederaufforstung an anderer Stelle oder durch Walderhaltungsabgabe zu kompensieren sind, vertretbar.

3 Bauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 6: Bauungskonzept (Feldmann Architekten)

Das Bauungskonzept sieht die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäuderiegels im Süden entlang der Altenberger Straße vor. Ein Teil dieser rd. 20 Wohneinheiten ist für Mitarbeiter vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind östlich und nördlich des Gebäudes vorgesehen.

Im nordwestlich anschließenden Bereich ist aktuell die Errichtung von bis zu 3 Mehrparteienhäuser mit je ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Gebäude sollen je 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss erhalten und in die Topographie eingebunden werden. Zufahrt und Gemeinschaftsstellplätze sind zur Pestalozzistraße orientiert.



Abbildungen 7: Konzeptvisualisierung (Feldmann Architekten)

Die geplante Bebauung, in Verbindung mit den umgebenden Grundstücksfreiflächen sind in einem hohen siedlungsökologischen und wasserwirtschaftlichen Standard vorgesehen:

- Alle Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Dachbegrünungen schaffen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, Puffern anfallendes Niederschlagswasser und reduzieren damit die Abflussmengen und -spitzen. Darüber hinaus reduzieren sie Aufheizungseffekte und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Fußwege und Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Darüber hinaus werden die nicht-überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen gestaltet und durch Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze gegliedert.

Die Planung sieht vor, dass Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Niederschlagswasser wird, um Abflussspitzen zu vermeiden und um das öffentliche Kanalnetz sowie eine örtliche Pumpstation vor Überlastungen zu schützen, zurückgehalten und gedrosselt abgegeben.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

4.1.1 Regionalplan Mittelhessen

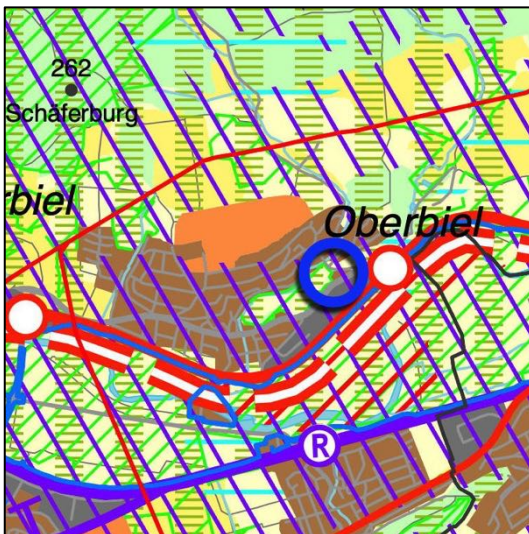


Abbildung 8: Regionalplan 2010 - Ausschnitt

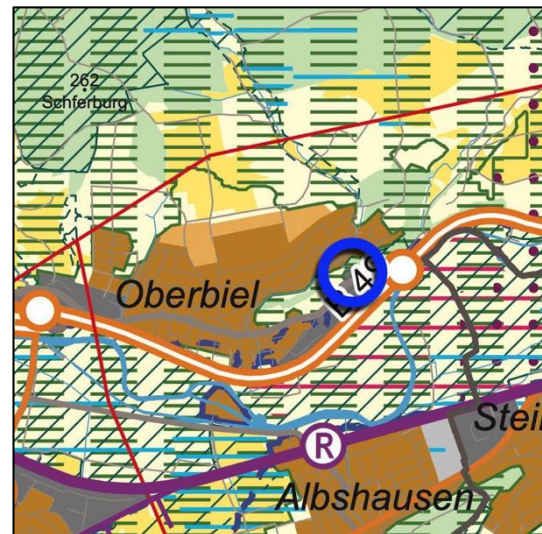


Abbildung 9: Regionalplanentwurf 2025 - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist die Stadt Solms als „Grundzentrum“ im „Verdichtungsraum“ mit Burgsolms als zentralem Ortsteil aus.

Das Plangebiet wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 im südlichen Abschnitt als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ ausgewiesen.

Im Nordwesten und Westen schließt ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ an, welches überlagert wird durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“.

Diese beiden Ausweisungen stehen gem. der dazu geltenden Zieldefinitionen des Regionalplans Mittelhessen 2010 im Konflikt zu einer Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus ist die gesamte Siedlungslage von Oberbiel inkl. weitere Teile der umgebenden Freiflächen mit der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Bei der Überlagerung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ mit „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, d.h. innerhalb der bebauten Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.⁶

Der südliche Teil des Plangebietes ist überwiegend bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wetzlarer Straße“ als Mischgebiet festgesetzt und im Flächennutzungsplan der Stadt Solms als „gemischte Bauflächen“ dargestellt, so dass sich die raumordnerische Beurteilung vorrangig auf die geplante Erweiterung durch ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) im nördlichen Teil des Plangebietes im Umfang von rd. 0,4 ha konzentriert.

Die geplante Bebauung durch bis zu drei Wohngebäude mit je bis zu 5 Wohneinheiten orientiert sich hinsichtlich der Gebäudestellung, ihrer Kubatur und Gebäudehöhe am nördlich angrenzenden Bestand und ergänzt die Straßenrandbebauung in der Pestalozzistraße.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplatzflächen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Erhalt des Streuobstbestandes werden negative stadtklimatische Auswirkungen im Rahmen der baulichen Nachverdichtung minimiert bzw. kompensiert.

Darüber hinaus kann, angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung des Siedlungsbereichs (rd. 4.000 m²) mit kleinflächiger Berührung/Überlagerung mit entgegengesetzten Zielausweisungen und, demgegenüber, der geplanten Schaffung von Zulässigkeiten für Vorhaben, die sich in die angrenzende Nutzungsstruktur einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend⁷* und *Raumbeeinflussend⁸* nicht erfüllt sind.

Das Planvorhaben kann unter diesen Voraussetzungen noch mit den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden.

⁶ zitiert aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.1.3-1

⁷ *Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ *Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus.* (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

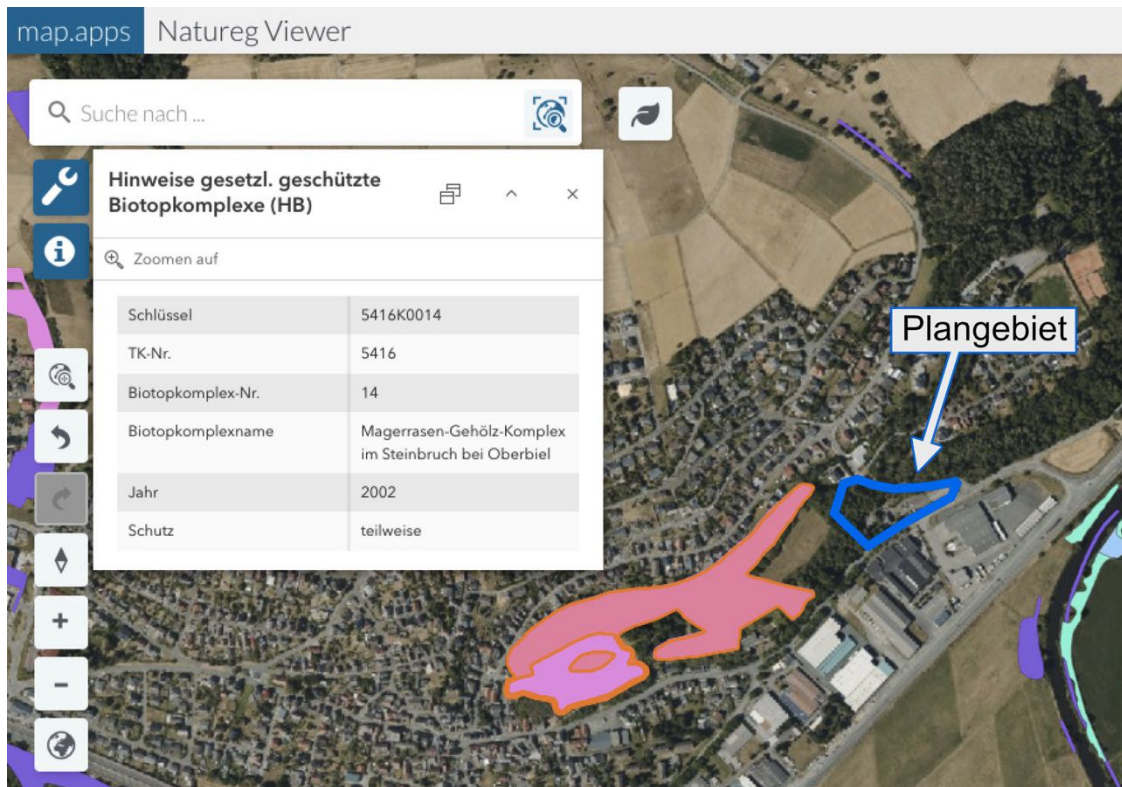


Abbildung 13: NATUREG Viewer – geschützte Biotopkomplexe

4.2.2 Straßenrechtlicher Rahmen

Gemäß im Vorfeld erfolgter Abstimmung mit Hessen Mobil wurde der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Altenberger Straße (L 3020) als „OD-Erschließungsbereich“ festgelegt. Damit liegt dieser Abschnitt nun innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Damit sind die bislang für diesen Streckenabschnitt geltenden Verbote (Bauverbot, Zufahrtsverbot) und Beschränkungen nicht mehr zu berücksichtigen.

4.2.3 Lärmschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ⁹	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag

⁹ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleit-satz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

Aufgrund der beträchtlichen Verkehrsfrequenz auf südlich von Oberbiel verlaufenden Bundesstraße (B 49) sowie der zwischen Plangebiet und B 49 liegenden Gewerbegebietsflächen wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten¹⁰ ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

Auf Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, auf deren Grundlage ein gesundes Wohnen im Plangebiet gewährleistet werden kann.

¹⁰ Anlage zum Bebauungsplan: Immissionsprognose Nr. 5886/II zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 13.08.2025

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹¹ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹²:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Ur. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹³

Sex-Shops¹⁴:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

¹¹ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹² aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹³ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

¹⁴ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) noch nicht voll aus. So soll eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet und gleichzeitig ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden.

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

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

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

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 1 zulässigen Vollgeschoss (I) mit 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei dennoch eine zu starke Verdichtung verhindert wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets.

5.2.3 Geländehöhen, Höhenlage, Gebäudehöhe

Zur Sicherstellung dieser Konzeption werden die geplanten Soll-Geländehöhen in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN) im Plangebiet zur Definition der „Geländeoberfläche“ i.S. des § 6 Abs. 2 Hess. Bauordnung (HBO)¹⁵ bestimmt. In der Umsetzung werden die, zwischen den in der Planzeichnung festgelegten Soll-Höhenpunkten, liegenden Geländehöhen interpoliert.

Die Höhenlage bzw. die Gebäudehöhen werden durch folgende Parameter bestimmt:

- Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normal-Höhen-Null (NHN)
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, ggf. mit zusätzlichem Staffelgeschoss (als „Nicht-Vollgeschoss“)

¹⁵ „Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. ...“

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche eng am aktuellen Bebauungskonzept (siehe Kap. 3) orientiert sind.

Damit im Rahmen der Umsetzungsplanung noch geringfügige Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben werden Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m auf max. 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes zugelassen.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Mischgebietes ist über die im Süden verlaufende Altenberger Straße gewährleistet. Da zwischenzeitlich die ehemals geltenden straßenrechtlichen Verbote (Bauverbot, Zufahrtsverbot) nicht mehr zu berücksichtigen sind, sind direkte Grundstückszu- und -ausfahrten uneingeschränkt zulässig. Ebenso kann eine Bebauung, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Hessischen Bauordnung, dichter an die Straße heranrücken.

Das allgemeine Wohngebiet wird über die in Nordosten tangierende Pestalozzistraße angebunden. Zur Klarstellung, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen, die dem Baufenster 1 zugeordnet sind, über den östlichen Teil des im Norden des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgt, wird dieser Zufahrtsabschnitt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Der weitere Verlauf in westlicher Richtung wird, entsprechend seiner bereits bestehenden Funktion, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

5.4.1 Erforderliche Stellplätze

Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können angrenzend an die jeweiligen Baufenster in Form von drei Stellplatzanlagen nachgewiesen werden. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind zwei Stellplatzbereiche im Nordosten, mit jeweils eigenen Zufahrten zur Pestalozzistraße vorgesehen. Für das im westlichen Teil des Mischgebietes geplante Gebäude sind die Stellplätze nördlich und westlich des geplanten Gebäudes, mit Zufahrt von der Altenberger Straße vorgesehen.

Alle Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Form vorgesehen.

5.5 Immissionsschutz

Aufgrund der beträchtlichen Verkehrsfrequenz auf südlich von Oberbiel verlaufenden Bundesstraße (B 49) sowie der zwischen Plangebiet und B 49 liegenden Gewerbegebietsflächen wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten¹⁶ ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

¹⁶ Anlage zum Bebauungsplan: Immissionsprognose Nr. 5886/II zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Wetzlarer Straße“, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 13.08.2025

Für die Beurteilung stellen die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 die im Städtebau anzustrebenden Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar.

Nach § 1, Absatz 5, BauGB sind in Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. § 1 a sieht vor, dass im Rahmen der Abwägung nach § 1, Absatz 6 die aus dem Immissionschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse und fachgutachterlichen Empfehlungen wurden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Abschirmung der Teilbereiche WA2 und MI vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 49 sind beim Neubau von Gebäuden, zum Schlafen genutzte Räume (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer), außer der von der Bundesstraße abgewandten Fassaden, mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.
- Zur Abschirmung des Teilbereichs WA2 vor dem südlichen Gewerbelärm sind beim Neubau des Staffelgeschosses, außer der vom Gewerbe abgewandten Seiten, die Balkone mit verglastem Geländer auszustatten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur hergestellt werden.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung aufgenommen, gepuffert, durch Verdunstung sowie Aufnahme durch die Pflanzendecke reduziert, und verzögert weitergeleitet.

Sofern erforderlich wird das überschüssige Niederschlagswasser in Rigolen zur Versickerung gebracht oder in Zisternen gesammelt, um es z.B. für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

Flächenbefestigungen für Fußwege, Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig gestaltet.

Ziel ist es, gem. den wasserrechtlichen Vorgaben, dass anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt, dort zur Versickerung gebracht wird oder als Brauchwasser genutzt wird. Lediglich überschüssiges Wasser soll, durch einen Drosselabfluss verzögert, dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden, sodass es zu keiner Abflussverschärfung kommt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

5.7.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung werden aufgrund der vielfältigen siedlungsökologischen und -wasserwirtschaftlichen Funktionen folgende Regelungen getroffen:

- Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 10°.
- Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen.

Ergänzend dazu wird, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB geregelt, dass *bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen in aufgeständerter Form, vorzusehen sind, so dass eine ausreichende Belichtung der Dachbegrünung gewährleistet bleibt.*

In die Ermittlung sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungseinrichtungen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

5.7.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

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

Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten ab bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Solms dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

5.8 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie öffentlichen und privaten Stellplatzflächen
- die Festlegung, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. 25 % der Flächen sind dabei mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Um eine private Sonnenenergienutzung auf Hausdächern zu unterstützen, wird bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen. Innerhalb des Gebiets sollen die Pflanzgebote darum auf strauch- und mittel- bis kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Dachbegrünung

Im gesamten Baugebiet wird die Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben. Dazu wird die zulässige Dachneigung auf ein Spektrum von 0° - 10° beschränkt. Dachbegrünungen schaffen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, puffern anfallendes Niederschlagswasser und reduzieren damit die Abflussmengen und -spitzen, reduzieren Aufheizungseffekte und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls wird auf die bestehenden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) hingewiesen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfen in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

"Sofern nach Satzungsbeschluss eintretende Bauerwartungsbrachen Arten zu einer Ansiedlung veranlassen, wäre die Entwicklung als „Natur auf Zeit“ durch § 40(2) HENatG legitimiert. Berechtigte sind angehalten eine Ausnahme bei der oberen Naturschutzbehörde zu erwirken. Im Falle einer Brutfeststellung wäre eine Verbotverletzung aber auch bereits durch sektorales Zuwarten zu vermeiden. Zur Verbotvermeidung schuldet demnach die jeweils berechnigte oder handelnde Person die Beachtung der fachgesetzlichen Vorschriften." (Anlage 1, S. 9)

5.8.2 Sicherung wertvoller Biotopstrukturen

Der im Rahmen der erfolgten Bestandskartierung festgestellte geschützte Streuobstbestand im Norden des Plangebietes wird aus der bisherigen Festsetzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO herausgenommen und mit einer Fläche von rd. 970 m² als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bestand festgesetzt.

Diese Biotopstrukturen sind bauzeitig strikt zu schützen (z.B. durch Auszäunung vor Baubeginn), so dass keine Beanspruchung der Flächen (keine Überfahung, Baulager, etc.) erfolgt.

5.8.3 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist im Umweltbericht beschrieben. Demnach entsteht bei Umsetzung der Planung und nach Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung ein rechnerisches Defizit von **- 104.250 BWP**.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können demnach nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs abgeleistet werden.

Die Bewältigung dieses Defizites wird im weiteren Verfahren geklärt.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁷.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Die mind. anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Begrünung der Dachflächen dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den

¹⁷ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.

- Auch dienen die Hinweise zum Hellbezugswert der Oberflächen sowie gem. § 35 Abs. 9 HeNatG zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohngebiet WA	3.592 qm	36,3 %
Mischgebiet MI	5.233 qm	52,9 %
Gehölzerhalt	968 qm	9,8 %
Straßenfläche	49 qm	0,5 %
Feldweg	59 qm	0,6 %
GESAMT	9.901 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

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

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

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

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II / III

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

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

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