



**Gemeinde Wölfersheim
Ortsteil Södel**

Bebauungsplan „Kornquartier“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- beschleunigtes Verfahren -

September 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
2	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung	2
2.1	Verkehrerschließung	3
2.1.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	3
2.1.1.1	Verkehrsuntersuchung	3
2.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	4
3	Verfahren	4
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	4
3.2	Verfahrensdokumentation	5
4	Quartierskonzept	6
4.1	Bebauungskonzeption	6
4.2	Stadtökologisches Konzept	7
4.3	Quartierskonzept	7
4.4	Erschließung	8
4.4.1	Berücksichtigung der Fernwasserleitung	8
4.4.2	Verkehrerschließung, Stellplätze	8
4.4.3	Ver-/Entsorgung	9
5	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
5.1	Regionaler Flächennutzungsplan	9
5.2	Planungsrecht im Planungsumfeld	10
5.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	10
5.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	11
5.4	Biotop- und Artenschutz	12
5.4.1	Starkregengefahr	18
5.5	Sonstiges	19
6	Festsetzungsinhalte	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	19
6.2	Maß der baulichen Nutzung	20
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	20
6.2.2	Geschossflächenzahl	20
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	21
6.3	Verkehrerschließung	21
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
6.5	Grünordnung	22
6.5.1	Grünordnungskonzept	23
6.6	Klimaschutz und Klimaanpassung	25
7	Flächenbilanz	25
8	Begriffsbestimmungen	26

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: Blick von Südwesten auf das Plangebiet (Apple Kartendienst)	2
Abbildung 5: RMV - Haltestellen.....	4
Abbildung 6: Entwurfskonzept (studio aw – Architekten und Ingenieure).....	6
Abbildung 7: Straßenansicht mit Turmhaus.....	6
Abbildung 8: Reg FNP – Plangebiet.....	9
Abbildung 9: Plangebiet und B-Plan Nr. 2 „Södel“	10
Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet vom Gartengrundstück aus; Blick-RI SSW (05/2025)	13
Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet vom Mittelwiesenweg aus; Blick-RI W (05/2025) ..	14
Abbildung 12: Einflugloch der Stadtauben im Siloturm (l); Apfelbaum im Plangebiet mit Stammhöhle (r)	15
Abbildung 13: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt.....	18
Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	19
Abbildung 15: Verkehrsanbindung.....	21

Anlagen:

- Bestands- und Konfliktplan zum Kapitel 5.4 „Biotop- und Artenschutz“
- Präsentation „Kornquartier Södel“, studio aw – Architekten I Ingenieure
- „Verkehrsuntersuchung Wölfersheim Kornquartier“, ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, 15.09.2026

Teil B: **Textliche Festsetzungen**

Teil C: **Planteil**

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

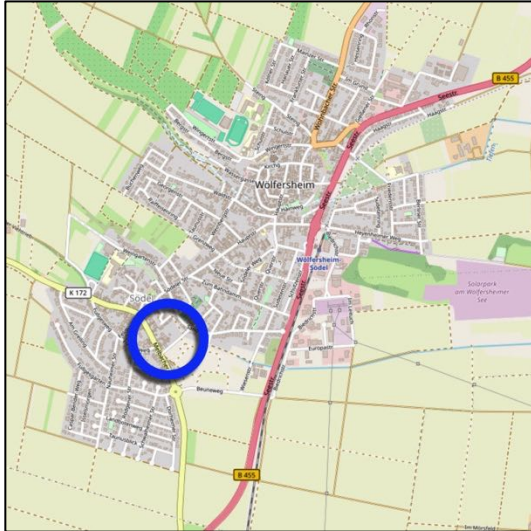


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Ein privater Vorhabenträger hat der Gemeinde gegenüber ein Konzept zur Neubebauung und Umnutzung des Areals eines ehemaligen Landwirtschaftshandels in der Melbacher Straße 20 in Södel zu einem Wohnquartier vorgestellt. Dabei soll der ehemalige Siloturm, der bislang bereits das Ortsbild prägt, am Standort in seiner Struktur erhalten bleiben und zu Wohnzwecken umfunktioniert werden.

Das hierzu entwickelte Konzept sieht aktuell die Schaffung von bis zu 55 Wohneinheiten sowie diversen Gemeinschaftsbereichen, darunter Büroflächen, einem Spielplatz sowie gestaltete Grünflächen vor, die sich um den zu Wohnzwecken umgestalteten, ehemaligen Siloturm gruppieren.

Das neue Quartier soll sich an der Gartenstadtidee orientieren und eine ökologische Ausrichtung (hoher Energieeffizienzstandard, Nutzung erneuerbarer Energien, Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser, stadtklimatisch und stadtoökologisch optimierte Bebauung und Freiflächengestaltung) erhalten.

Die Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Melbacher Straße gesichert.

Zur Schaffung eines klaren planungsrechtlichen Rahmens hat die Gemeinde Wölfersheim die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB erachtet.

Auf Ebene des Bebauungsplans soll das Quartier als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO) ausgewiesen werden. Damit ist das zulässige Nutzungsspektrum auf das Wohnen sowie weitere, das Wohnen nicht störende Nutzungen beschränkt. Gleichzeitig wird mit dieser Gebietsfestlegung, ergänzt durch Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung auch das Einfügen in die angrenzende Bebauungs- und Nutzungsstruktur gewährleistet.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit hohem siedlungsökologischem Anspruch durch Reaktivierung und Neubebauung einer Gewerbebrache im Siedlungszusammenhang ist im öffentlichen Interesse.

Insofern hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim in ihrer Sitzung am 09.12.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kornquartier“ im Ortsteil Södel beschlossen.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

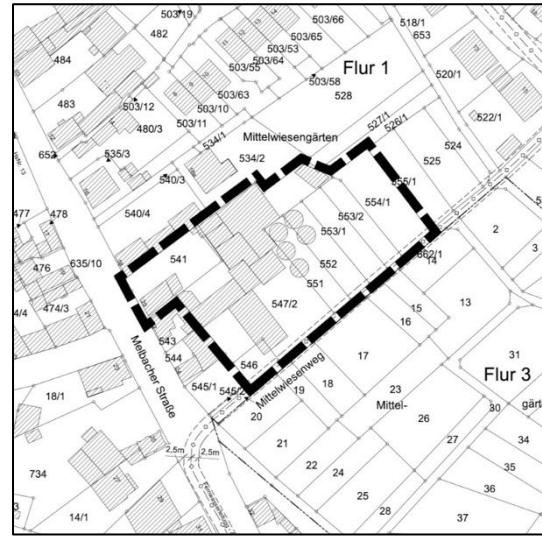


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des historischen Siedlungskerns von Södel. Im Westen verläuft die Melbacher Straße, die als Ortsdurchfahrt dient und in diesem Abschnitt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 172 liegt.

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 0,4 ha, umschließt die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Södel, Flur 1:

Flurstücke: 541, 546, 547/2, 551, 552, 553/1, 553/2 und 554/1.



Abbildung 4: Blick von Südwesten auf das Plangebiet (Apple Kartendienst)

2.1 Verkehrserschließung

2.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die im Westen tangierende Ortsstraße „Melbacher Straße“ (K 172) gesichert. Diese übernimmt die Funktion einer Hauptsammelstraße und dient auch dem Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

2.1.1.1 Verkehrsuntersuchung

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartende Verkehre und der Auswirkungen auf die bestehende Verkehrserschließung wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die Anlage der Planungsunterlagen zum vorliegenden Bebauungsplan ist. Die wesentlichen Kernaussagen der abschließenden Bewertung werden im Folgenden zitiert¹.

- *Für die geplanten bis zu 45 Wohneinheiten wurde ein vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 150 Kfz/24 h ermittelt. Davon entfallen jeweils rund 75 Kfz/24 h auf den Quell- und den Zielverkehr. In den für die Leistungsfähigkeitsbewertung maßgebenden Spitzenstunden ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit 9 Kfz/h in der Morgenspitze und 12 Kfz/h in der Abendspitze vergleichsweise gering.*
- *Die Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit zeigt, dass der Knotenpunkt Melbacher Straße / Füllgesweg bereits im Bestand die Qualitätsstufe A aufweist. Auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030 ergeben sich im Prognosenullfall keine relevanten Veränderungen der Verkehrsqualität. Mit Umsetzung des Kornquartiers bleibt die Qualitätsstufe A sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitze erhalten.*
- *Aufgrund der insgesamt geringen vorhabenbezogenen Verkehrsmengen in den Spitzenstunden ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Verkehre mit zunehmender Entfernung vom Plangebiet weiter im Straßennetz verteilen und dort nur noch geringe Zusatzbelastungen verursachen. Eine weitergehende Untersuchung weiterer Knotenpunkte im Umfeld wird daher aus verkehrlicher Sicht nicht als erforderlich angesehen.*
- *Zusammenfassend ist die geplante Entwicklung des Kornquartiers aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch zu bewerten. Das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering. Sowohl der bestehende Knotenpunkt Melbacher Straße / Füllgesweg als auch die neue Quartierszufahrt weisen auch im Prognoseplanfall eine sehr gute Verkehrsqualität mit ausreichenden Leistungsfähigkeitsreserven auf. Durch die geplante Entwicklung sind somit keine relevanten Beeinträchtigungen der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes zu erwarten.*

¹ aus Anlage: „Verkehrsuntersuchung Wölfersheim Kornquartier“, ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, 15.09.2026, Kapitel 5 - Fazit

2.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

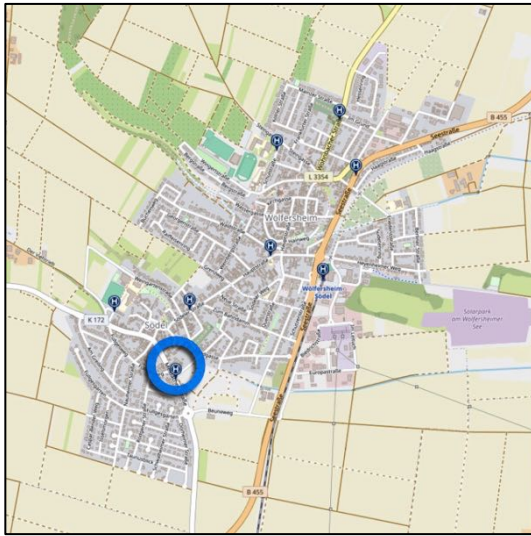


Abbildung 5: RMV - Haltestellen

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die RMV Haltestelle „Mittelwiesenweg“.

Der Bahnhof Wölfersheim-Södel ist zu Fuß in rd. 16 min oder per Bus über die o.g. benachbarte Haltestelle in 7 min erreichbar.

Damit besitzt das Plangebiet eine hervorragende Anbindung zum öffentlichen Personennahverkehr.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein »beschleunigtes Verfahren« eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von

gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	4.075
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	2.445

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2026 bis __.__.2026
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__-__-__
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__-__-__

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

4 Quartierskonzept⁴

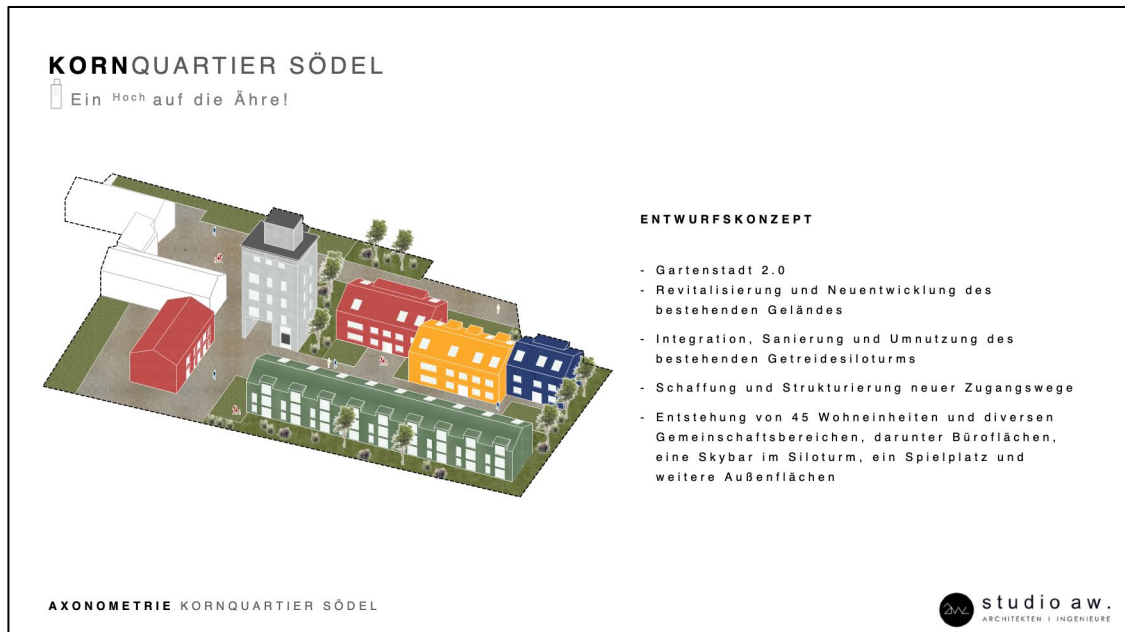


Abbildung 6: Entwurfskonzept (studio aw – Architekten und Ingenieure)

4.1 Bebauungskonzeption

Das geplante Quartier umfasst mehrere Gebäudeteile, die sich aus unterschiedlich typisierten Wohnhäusern sowie einem umgenutzten Siloturm zusammensetzen. Insgesamt entstehen ca. 45 Wohneinheiten im Hauptensemble sowie zusätzlich weitere Wohneinheiten im Turm, sodass sich eine Gesamtzahl von rund 49 Wohneinheiten ergibt.



Abbildung 7: Straßenansicht mit Turmhaus

Die Bebauung gliedert sich in mehrere kleinere Baukörper („grünes, rotes, oranges und blaues Haus“) mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von etwa 18 m² (Pendelwohnung) bis ca. 60 m². Ergänzt wird dies durch kleinere Turmwohnungen.

⁴ Beschreibung inkl. Abbildungen: studio aw – Architekten und Ingenieure

Das Konzept ist als flexibles Wohnmodell angelegt:

- Kleine, kompakte Einheiten ermöglichen flexiblen Wohnraum der bei Bedarf vergrößert werden kann.
- Maisonette- und größere Wohnungen bieten Raum für Familien oder Wohngemeinschaften.
- Die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen erlaubt eine soziale Durchmischung und langfristige Anpassungsfähigkeit an alle Lebensphasen.

4.2 Stadtökologisches Konzept

Das Quartier orientiert sich an der Leitidee einer Gartenstadt. Zentrale Aspekte sind:

- Integration von Grünflächen und Freiräumen zwischen den Gebäuden zur Förderung von Aufenthaltsqualität und Mikroklima
- Wasserdurchlässige Freiflächen und Parkplätze (Rasengittersteine), um Versiegelung zu minimieren und Regenwasser lokal versickern zu lassen.
- Sofern möglich sollen bestehende Strukturen wie das Getreidesilo erhalten bleiben und so einen Beitrag zur ressourcenschonenden Entwicklung leisten
- Die Energieversorgung im Quartier soll zentral organisiert und effizient betrieben werden

Das Quartier versteht sich somit als Verbindung von ökologischer Nachhaltigkeit, Bestandserhalt und qualitätsvollen Außenräumen.

4.3 Quartierskonzept

Das Kornquartier ist als gemeinschaftsorientiertes Wohnquartier konzipiert. Neben den privaten Wohneinheiten entstehen gemeinschaftliche Nutzungen:

- Gemeinschaftsflächen und Aufenthaltsbereiche im Außenraum
- Spielplatz und weitere Freiflächen für soziale Interaktion
- Ein flexibler Gemeinschaftsraum, der sowohl als Begegnungsort, aber auch als Bürofläche genutzt werden kann

Die Struktur folgt einer klaren Zonierung:

- Private Bereiche: einzelne Wohnungen und zugehörige Rückzugsräume
- Halböffentliche Bereiche: Erschließungszonen und gemeinschaftlich genutzte Innen- und Außenflächen
- Öffentliche bzw. gemeinschaftliche Angebote: z. B. Flexibler Gemeinschaftsraum im Turm und Freianlagen

Dadurch entsteht ein ausgewogenes Verhältnis von Rückzug und Gemeinschaft.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens wird über einen Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt. Dieser beinhaltet u.a.:

- die Erarbeitung und Abstimmung eines Verkehrskonzeptes, das insbesondere die Verkehrsführung, die Zufahrt zum Gebiet, die Bauphasenabwicklung, die Erschließungsorganisation sowie mögliche Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz berücksichtigt,
- die Straßenentwässerung beziehungsweise Regenwasserbewirtschaftung,
- die für die Versorgung des Erschließungsgebietes notwendigen Wasserversorgungsanlagen einschließlich Übergabeschacht und interner Verteilung,
- die für die Entsorgung des Erschließungsgebietes notwendigen Entwässerungsanlagen, auf Basis eines durch den Vorhabenträger zu erstellenden Entwässerungskonzeptes einschließlich Übergabeschacht, Rückhaltung und Drosselung,
- die Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse und sonstigen Anschlussleitungen im Zusammenhang mit der Erschließung,
- erforderliche Gutachten, Berechnungen, Nachweise und Abstimmungen, insbesondere zu Verkehr, Wasserversorgung, Löschwasser, Entwässerung und Überflutungsvorsorge,
- erforderliche ökologische Begleitmaßnahmen, soweit diese für das Vorhaben erforderlich werden.

4.4.1 Berücksichtigung der Fernwasserleitung

Die Lage der vorhandenen Fernwasserleitung im Bereich des Mittelwiesenwegs ist bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Eine Annäherung, Kreuzung oder Überbauung ist frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen. Schutzstreifen, technische Vorgaben und sonstige Sicherungsanforderungen des Versorgungsträgers sind einzuhalten.

4.4.2 Verkehrerschließung, Stellplätze

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Melbacher Straße (K 172), die im angrenzenden Abschnitt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD) liegt und auch der direkten Grundstückerschließung dient.

Die Anzahl der Stellplätze ergeben sich dann aus der Planung der entsprechenden Wohneinheiten.

Alle auf den Grundstücken vorgesehenen Stellplätze sollen so hergestellt werden, dass Oberflächenwasser versickern kann. Entweder durch Ausführung mit Rasengittersteinen oder Ableitung in die angrenzenden Grünflächen.

4.4.3 Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet soll an die bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der angrenzenden verlaufenden Straße angeschlossen werden.

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen gesammelt und im Plangebiet genutzt werden (z.B. zur Garten-/Grünflächenbewässerung). Darüber hinaus soll Niederschlagswasser, das keiner Verwertung zugeführt werden kann über die neu geschaffenen unversiegelten und wasserdurchlässigen Grundstücksfreiflächen gepuffert, verdunstet und versickert werden. Lediglich überschüssige Oberflächenwasser können gedrosselt dem örtlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Mischwasserkanals ist die Einleitung von Niederschlagswasser zu begrenzen. Hierbei ist eine Drosselabflussspende von 3 l/s*ha AE,k ($n = 0,5$) einzuhalten, sofern keine abweichenden Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde bestehen.

Die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist durch hydrologische und hydraulische Nachweise zu führen und der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

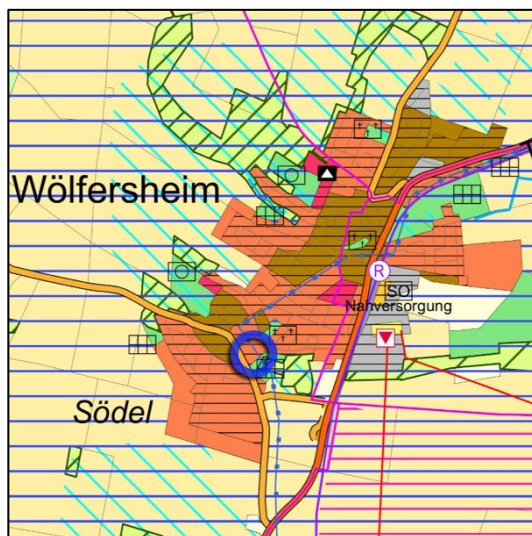


Abbildung 8: Reg FNP – Plangebiet

Der Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (RegFNP) 2010 weist das Plangebiet „Wohnbaufläche – Bestand“ aus.

Die im Rahmen des Bebauungsplans geplante Ausweisung des Plangebiets als „allgemeines Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) entspricht daher dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

5.2 Planungsrecht im Planungsumfeld

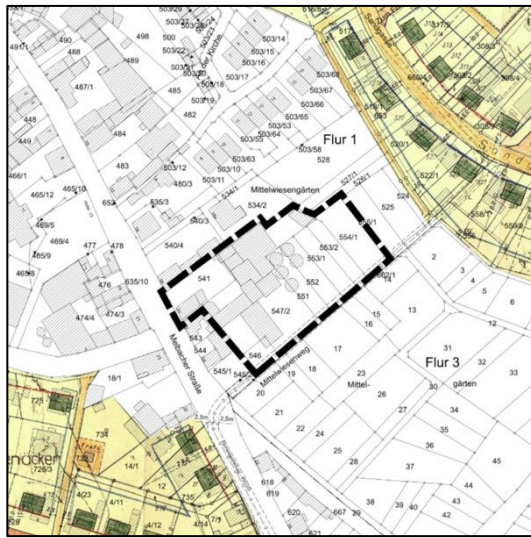


Abbildung 9: Plangebiet und B-Plan Nr. 2 „Södel“

Das Plangebiet ist bislang noch nicht Bestandteil eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 BauGB, wird aber im Nordosten und Südwesten flankiert von 2 Teil-Geltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 2 „Södel“ (rechtskräftig seit 27.11.1968).

Der Bebauungsplan setzt die in Richtung des Plangebietes orientierten Bereiche gem. § 4 BauNVO als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird deutlich niedriger als die südwestlich angrenzende historische Ortskernbebauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (II) und einer Geschossflächenzahl von 0,7 gefasst.

Die Bebauung wurde auf freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Die Dachneigung wurde hingegen, in Anlehnung an den historischen Ortskern, auf eine Spanne von 35° - 45° festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der angrenzend verlaufenden Erschließungsstraßen durch „Baulinien“ oder „Baugrenze“ und in den übrigen Bereichen durch Baugrenzen definiert.

Das vorliegende Plangebiet sowie die im Nordwesten und Südosten anschließenden Flächen sind bislang nicht überplant. Während die durch Bebauung geprägte Siedlungslage im Nordwesten, inkl. des vorliegenden Plangebietes, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ nach § 34 BauGB einzustufen ist, sind die durch Gartennutzung geprägten Grünflächen im Südosten überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

5.3 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.“⁵*

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“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den 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“.⁸*

5.3.1 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.

⁵Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

⁶ § 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.“

⁷ § 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.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen im Siedlungsgebiet durch Flächenrecycling geschaffen werden. Die Fläche ist über die westlich tangierende Melbacher Straße sowie die darin bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits erschlossen.

Landwirtschaftliche oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Planung entspricht daher vollumfänglich der Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel.

5.4 Biotop- und Artenschutz

Zur Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Relevanz wurden zum Bebauungsplan ökologische Erhebungen im Rahmen von drei Übersichtsbegehungen im phänologischen Vollfrühling und Frühsommer durchgeführt.

Erhebungstermine

- 05.05.2025	14.00 bis 15.00	bewölkt bis sonnig, 2 Bft, 12°C
- 08.05.2025	07.30 bis 08.00	sonnig, 2 Bft, 7°C
- 18.06.2025	06.55 bis 07.10	sonnig, 0 Bft, 15°C

Biotope und Vegetation

Die Kartierung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgte Anfang Mai 2025. Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der Artenausstattung. Die Zuordnung der Kartiereinheiten basiert auf Anlage 3 der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand 11/2018).

Flächenmäßig wird der Geltungsbereich von den stark versiegelten Gewerbeflächen (Typ-Nr. 10.510, 10.520, 10.715) des ehemaligen Landwirtschaftshandels, in die sich im äußersten Süden und Nordosten ruderalisierte Grünflächen einfügen (Typ-Nr. 11.225, Mulchmahd A05). Im Nordosten sind Container gelagert. Bestimmend für die Grünbestände ist das Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) neben dem sich weitere stark wüchsige Gräser wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) etablieren können. Weiterhin wurden die Ruderalarten Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Brennessel (*Urtica dioica*), Kleb-Labkraut (*Galium aparine*), Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*) und Weißes Labkraut (*Galium album*) festgestellt. Abzugrenzen sind Dominanzbestände der nitrophytischen Brennessel (Typ-Nr. 09.123) mit aufkommendem Holunder (*Sambucus nigra*, Typ-Nr. 02.200). Kleinere Offenstellen des stark versiegelten Betriebsgeländes werden von Fingerhut (*Digitalis purpurea*), Weidenblättriger Wolfsmilch (*Euphorbia salicifolia*), Wegerauke (*Sysimbrium officinale*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*).

Im Nordosten schließt eine mit Obstbäumen und Einzelbäumen (Typ-Nr. 04.110) bestückte, als Kurzschnittrasen (Typ-Nr. 11.224) gepflegte und mit Maschendrahtzaun eingefasste, Gartenparzelle an. Hier kann sich gelegentlich der Verhagerungszeiger Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) halten. Weiterhin festgestellt wurden Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Brennessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*)

und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*). Der Obstbaumbestand wird von Kernobst niedrig- bis mittelstämmiger Sortenware bestimmt. Jüngst wurden Nachpflanzungen vorgenommen. Eine Zuordnung als Streuobstwiese kommt aufgrund der Sortenware und Flächengröße nicht in Betracht.

Anforderungen an die Planung: Pflanzenmaterial invasiver Arten und deren kontaminiertes Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen (siehe Bestands- und Konfliktplan).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Lebensraumtypen nach Anhang 1 EU-FFH Richtlinie, sowie besonders geschützte oder seltene Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Strukturdiagnose

Bei der Strukturdiagnose für die Bauleitplanung werden regelmäßig folgende Strukturen nachgesucht.

1. Ast- und Stammhöhlungen sowie Holz- und Rindenspalten, aber auch künstliche Nisthilfen die als Vogel- und Fledermausbrutplätze, Zwischenquartiere oder auch Überwinterungsquartiere dienen können (Sichtung von Besiedlungshinweisen wie Fährten, Nistmaterial, Verkotung, Nahrungsreste, Betalungen).
2. Stehendes und liegendes, vorrangig starkstämmiges Totholz als Brutstätte für Kerbtiere (oberflächliches Absuchen von Fraßgängen, Auswurf, Tierreste).
3. Ansammlungen aus Kompostmaterial, die als Brutstätte für Kerfe und als Rückzugs- und Überwinterungsort für Igel oder Kriechtiere dienen können (Anheben von Belägen, Schürfe).
4. Aufheizpunkte an Gesteinshaufen, Schalungen, oberflächlich erkennbare Erdbauten, erforderlichenfalls mit Endoskopie.
5. Wasserflächen in Gräben, Pfützen Tümpeln, Stillgewässern, ggf. mit Käscherung und Durchörterung von Deckschichten (Pfahlschaber).



Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet vom Gartengrundstück aus; Blick-Ri SSW (05/2025)

Hinweis: Die größeren Hallen und der Siloturm waren durch verschlossene Tore und schweres gelagertes Baumaterial nicht zugänglich. Die Gebäude wurden übersichtsweise von außen mit einem leistungsstarken Fernglas (8x42) abgesucht. Vor Beanspruchung sind die Gebäude durch eine geschulte Fachkraft auf tatsächliche Lebensstättennutzungen zu überprüfen (siehe unten).



Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet vom Mittelwiesenweg aus; Blick-RI W (05/2025)

Gebäudequartiere, Einflugmöglichkeiten:	Auf etwa 16 m Höhe des Siloturms befindet sich ein verkotetes Fassadenloch, welches bei allen Begehungsterminen von der Stadtaube genutzt wurde (siehe unten). An den NO- und SO-Flanken wurden zahlreiche größere Einflugmöglichkeiten (Fassadenlöcher, offene Scheunenfenster, Löcher im Scheunentor, offene Rolltore) gesichtet. Daneben sind die Gebäude mit zahlreichen nutzbaren Kleinstrukturen (Welleternit, Holzvorsprünge und -verschalungen, Rollladenkästen, Dachziegel) ausgestattet. Spuren, wie etwa Betalkungen, die auf eine regelmäßige Nutzung hindeuten würden, wurden nicht festgestellt. Am Dachvorsprung einer Scheune befindet sich ein ungenutztes Nest.
Gehölze mit Totholz oder Höhlen:	Unterhalb des Kronenansatz eines älteren Apfelbaums befindet sich eine südwestexponierte Kleinhöhle. Im Garten des Geltungsbereichs ist Brennholz gelagert.
Großhorste/Kobel:	Nicht festgestellt.
Tierreste, Fraßspuren Speiballen/ Kotlager:	Es wurden keine Auffälligkeiten beobachtet.
Offenwasser:	Keines
Sonnstellen, Gärhaufen:	Die besonnten Abdeckungen und Plattenränder wurden beobachtet. Es wurden keine sonnenden Reptilien beobachtet.

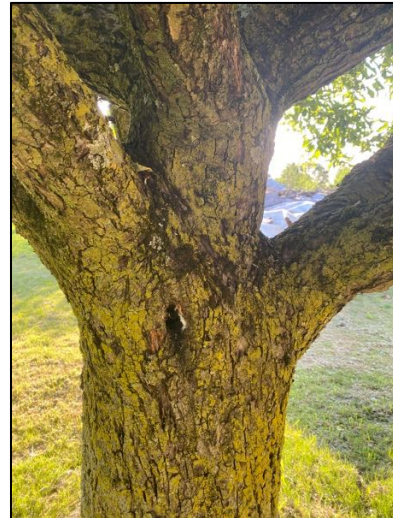
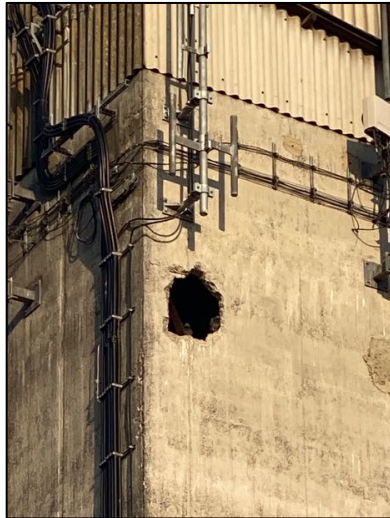


Abbildung 12: Einflugloch der Stadttauben im Siloturm (l); Apfelbaum im Plangebiet mit Stammhöhle (r)

Anforderungen an die Planung: Vor der baulichen Beanspruchung sind die Gebäude durch eine fachlich geschulte Person zu untersuchen. Ggf. sind Erhaltungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu definieren (bspw. architektonische Einbindung von Fledermausquartieren, Schaffung von Ausgleichskapazitäten in/an anderen Gebäuden). Die verloren gegangenen Kapazitäten durch Beanspruchung des Höhlenbaums sind durch anbringen von Nisthilfen (1x Nistkasten Kleinhöhlenbrüter, 1x Fledermauskasten) zu ersetzen.

Vögel

An zwei Erhebungsterminen (8. Mai, 16. Juni) mit Schwerpunkt Avifauna wurden insgesamt 19 Vogelarten erfasst. Die Gehölz-Freibrüter Amsel und Heckenbraunelle sowie die Höhlen- und Nischenbrüter Dohle, Hausrotschwanz und Kohlmeise wurden im Geltungsbereich bei der Nahrungssuche beobachtet. Die Gebäudebrüter Mehl- und Rauchschwalbe wurden im freien Luftraum jagend beobachtet. Der Gehölz-Freibrüter Elster wurde einzeln futtertragend sowie an einem weiteren Beobachtungstermin als Pärchen auf den Dächern des Geltungsbereichs festgestellt. Auch mehrere Stadttauben wurden auf einem Dach im Geltungsbereich beobachtet. Zudem wurde bei allen Begehungsterminen ein Stadttaubenpärchen in ein Loch im Turm des Geltungsbereichs fliegend erfasst. Der Turm wurde außerdem von einem Turmfalken als Ansitzwarte genutzt.

Die Arten Grünfink, Haussperling, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Star, Stieglitz und Zilpzalp wurden in den benachbarten Gärten der Siedlung singend, rufend oder als Nahrungsgäste erfasst. Rabenkrähen wurden über den Geltungsbereich überfliegend festgestellt.

Risikoeinschätzung: Bruthinweise planungsrelevanter Arten innerhalb des Geltungsbereichs wurden nicht festgestellt. Die mit hoher Wahrscheinlichkeit im Siloturm brütende Stadtaube hat aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bewandnis. Für alle weiteren Arten hat das Plangebiet als Mosaiksteinchen der durchgrünten Siedlungslage zu gelten, zu denen allgemeine Nahrungsbeziehungen bestehen. Örtlich sind die Gartenanlagen der *Mittelwiesen* und *Mittelgärten* als Vorranghabitat der festgestellten Arten zu nennen,

welche durch die Planung allenfalls geringfügig beansprucht werden. In den Einzelbäumen des Geltungsbereichs können grundsätzlich Brut- anspruchloserer Gehölz-freibrüter und Kleinhöhlenbrüter auftreten. Turm und Dachflächen bleiben als Ansitz- und Ruhewarten weiterhin geeignet.

Anforderungen an die Planung: Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.

Fledermäuse

Im Obstbaumbestand wurde zur Registrierung von Fledermausaktivitäten ein automatisierter Fledermausdetektor installiert. Die Erfassung beschränkte sich stichprobenhaft auf die Dämmerungs- und Nachtzeiten des 5.5.2025 15:00 Uhr bis 04:15 des Folgetags. Nach standardisierter Auswertung mittels Analyseprogramm *bcAnalyze4* in *bcAdmin4* wurde vor allem die Artengruppe Pipistrelloide festgestellt, dessen Aktivitäten sich nach Lage des Plangebiets der ebenfalls sicher festgestellten synanthropen Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zugeschlagen werden können.

Grundsätzlich erhärtet sich durch die Aktivitäten der Verdacht auf eine Gebäudequartiernutzung. Hinsichtlich der Jagdgründe sind für die stark durchgrüneten Fluren *Mittelwiesen* und *Mittelgärten* örtlich erhöhte Qualitäten festzustellen, die durch die Planung aber nicht im erheblichen Maße beschnitten werden.

Anforderungen an die Planung: Vor der baulichen Beanspruchung sind die Gebäude durch eine fachlich geschulte Person zu untersuchen. Ggf. sind Erhaltungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu definieren (bspw. architektonische Einbindung von Fledermausquartieren, Schaffung von Ausgleichskapazitäten in/an anderen Gebäuden).

Reptilien

Auf den stark versiegelten Flächen finden sich zahlreiche Versteck- und Aufheizmöglichkeiten, jedoch keine grabbaren, für eine Überwinterung oder Eiablage geeigneten Böden. Auch die Grünbestände sind durch einen Mulchschnitt Anfang Mai und die intensive Scherrasennutzung noch vor Mai für eine Besiedlung ungeeignet. Ein Vorkommen der planungsrelevanten Zauneidechse wäre demnach nur in unbeanspruchten Randbereichen (Altgrassäume der Containeraufstellflächen, Zäune) möglich. Individuen wurden im Rahmen der drei Begehungen nicht festgestellt.

Anforderungen an die Planung: Vorbereitend ist das Aufkommen geeigneter Strukturen zu vermeiden (intensive Rasenpflege, keine Schutt- und Totholzlager). Aufräumarbeiten sind umsichtig durchzuführen. Sollten wider Erwarten Reptilien auftauchen, ist unmittelbar Kontakt zur zuständigen Naturschutzbehörde aufzunehmen!

Zusammenfassung artenschutzrechtlicher Anforderungen:

- 1.) Fachgerechte Entsorgung invasiven Pflanzenmaterials (Flieder) und kontaminierter Böden.
- 2.) Inspektion der Gebäude vor Beanspruchung durch eine Fachperson, welche ggf. Erhaltungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen festlegt (bspw. architektonische Integration, Ersatz in anderen Gebäuden).

- 3.) Ersatz des Höhlenbaumverlusts durch Anbringen von Ersatzstrukturen im räumlichen Zusammenhang noch vor Beanspruchung des Baums (1x Nistkasten Kleinhöhlenbrüter, 1x Fledermauskasten).
- 4.) Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.
- 5.) Vermeidung von Aufkommen reptilienrelevanter Strukturen (Ruderalflächen, Schutt- und Totholzlager), sowie artengruppenbezogen umsichtiges Arbeiten. Sollten Reptilien wider Erwarten gefunden werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde unmittelbar zu konsultieren!

Abschließende Einschätzung der biologischen Planungsrisiken:

Gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen.

National geschützte oder dem Natura-2000-Netzwerk zugehörige Gebiete befinden sich nicht im Wirkraum.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird unter Einbeziehung vermeidender Planbestandteile keine Verbotsverletzung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die einschlägigen Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, die bereits für den ganzen Siedlungsraum Södels gelten.

Mit der Planung vorbereitete Eingriffe sind durch die planungsrechtliche Verfahrenswahl freigestellt und müssen nicht kompensiert werden.

Die Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung wird empfohlen.

5.4.1 Starkregengefähr

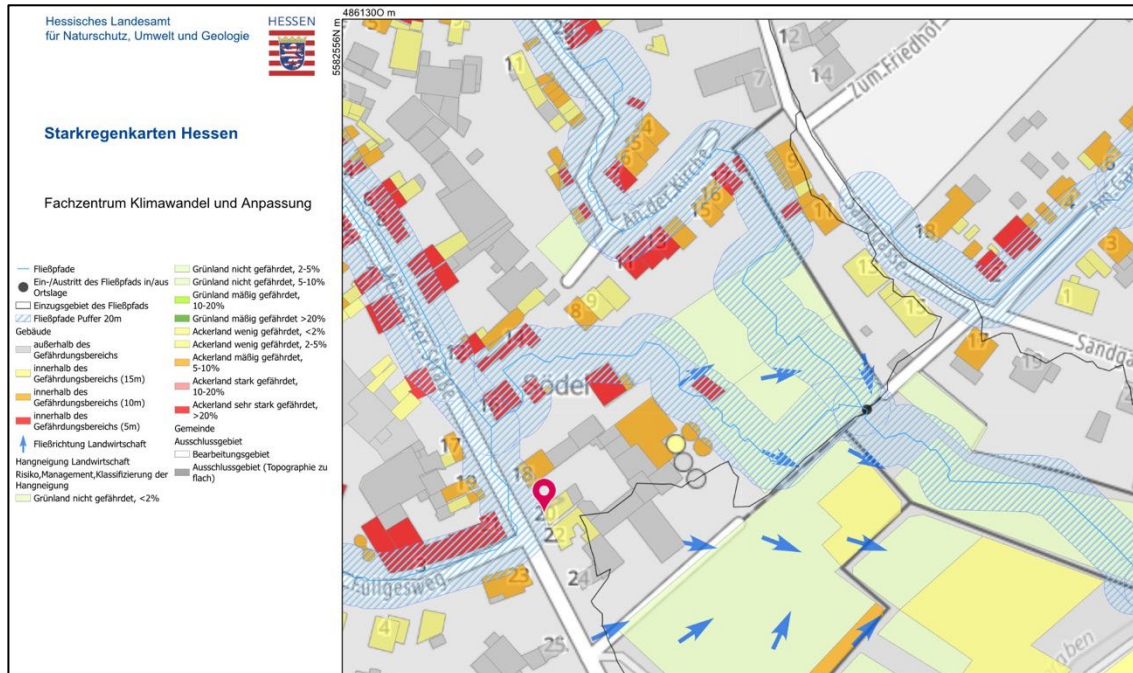


Abbildung 13: Starkregenvier HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich randlich tangiert von einem Fließpfad mit 20m breiten Pufferstreifen.

Wie die Fließpfadkarte des Starkregenviers Hessen zeigt, liegt das Plangebiet außerhalb eines Gefährdungsbereichs.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

*Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.*⁹

Bei der im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung sind Topographie sowie Fließpfade in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

Über einen Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger wird u.a. geregelt, dass für das Erschließungsgebiet ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen und der Gemeinde vorzulegen ist.

⁹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

5.5 Sonstiges

Auf Basis folgender Quellen sind über die u.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuvviewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, regionaler Flächennutzungsplan.

6 Festsetzungsinhalte

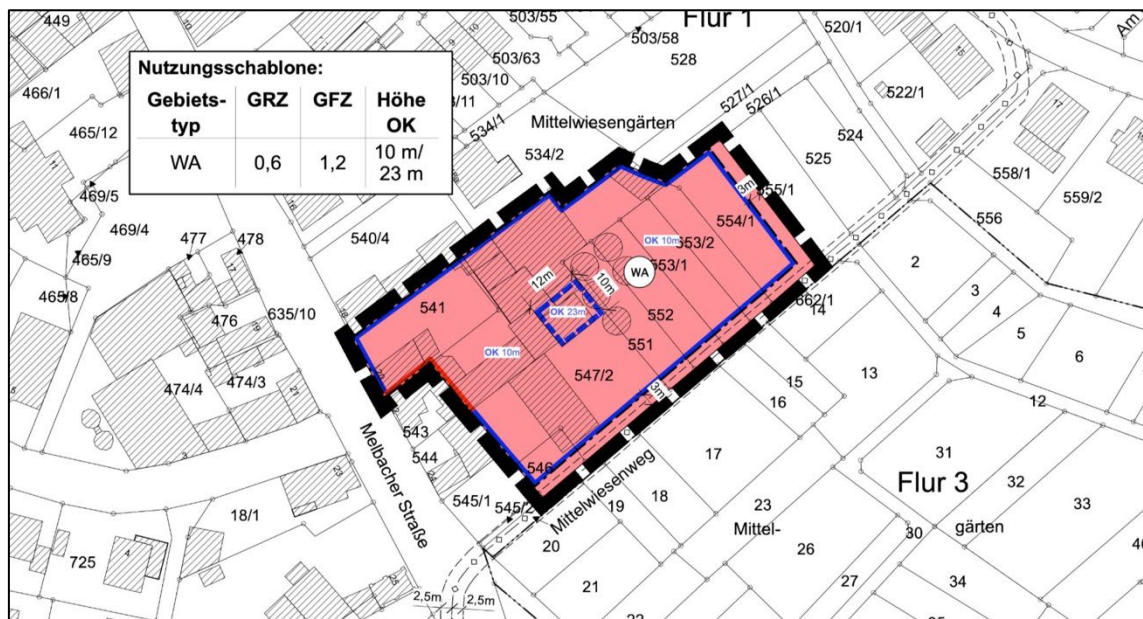


Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Die in § 4 (3) BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie geeignet sind, den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und überschreitet den Orientierungswert für diesen Gebietstyp von 0,4 nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Diese Überschreitung ist begründet in dem verdichteten Bebauungskonzept, das sich strukturell an die Bebauungsdichte im historischen Ortskern anlehnt und darüber hinaus auch der „Bodenschutzklausel“ entspricht, der zufolge *„mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; 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.“* (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB wird ergänzend bestimmt, dass Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig sind, sofern diese in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) hergestellt werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,2 als Obergrenze für das Baugebiet festgesetzt. Hierdurch wird die Bebauung auf ein verträgliches Maß begrenzt und auch eine zukünftig ausreichende Durchlüftung sichergestellt.

Nach § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das geplante Wohnquartier ist als Gebäudeensemble mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und flexibel gestaltbaren Einheiten mit maximal 2 Vollgeschossen (II) plus Obergeschoss vorgesehen. Hierdurch wird ein „Einfügen“ in die angrenzende Bebauungsstruktur der Ortslage gewährleistet.

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen

Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe (FH) von 10 m. Diese wird definiert bei Gebäuden mit Pultdach durch die Oberkante der höher liegenden Hauptfirstlinie.

Dreh- und Angelpunkt bzw. städtebaulicher Orientierungspunkt bleibt der Siloturm, der zu Wohnzwecken um- bzw. in gleicher Kubatur neu gebaut werden soll. Dessen Höhe wird, entsprechend dem aktuellen Bestand auf max. 23 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der talseitigen Außenwand mit dem anstehenden natürlichen Gelände (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen. Die daraus resultierenden Höhen sind mit der Meldung „Fertigstellung Rohbau“ durch den Planer/Bauleiter bei der Gemeinde nachzuweisen).

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 1 m durch erforderliche Dachaufbauten (z.B. zur Be-/Entlüftung) sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, die im Sinne des Bodenschutzes eine maximale Ausnutzbarkeit des Plangebietes gewährleisten sollen.

Im Bereich des Anschlusses an die angrenzende Straßenrandbebauung (Flurstücke 534 und 544) sind Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, damit, nach Abbruch der bisherigen Anbauten, die Neubebauung wieder an die Bestandsbebauung in gleicher Weise anschließen muss.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3 Verkehrserschließung



Abbildung 15: Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzend verlaufende Melbacher Straße.

Im inneren Bereich des Quartieres gruppieren sich die verschiedenen Gebäudeeinheiten um multifunktional angelegte Freiflächen, die gleichermaßen der inneren Verkehrserschließung mit randlich integrierten Stellplatzflächen sowie auch als Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen, die durch Grünzonen sowie punktuelle Grünelemente gegliedert werden.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen sollen vorrangig grobe Verunstaltungen verhindert werden.

Dachneigung / Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind flache und flachgeneigte Dächer, aus stadtklimatischer, stad ökologischer und aus wasserwirtschaftlicher Sicht, mindestens extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen sind hinaus anteilig mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überstellen. Im Falle von begrünten Dächern ist durch eine aufgeständerte Bauweise zu gewährleisten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Ausschluss von Schottergärten

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.

In diesem Zusammenhang wird die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kies-schüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Der Ausschluss von Schottergärten dient, neben der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes auch den nachfolgend stad ökologischen Zielen:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der begrünten Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

6.5 Grünordnung

Durch das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung sollen die Städte und Gemeinden durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – um damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB,

welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

6.5.1 Grünordnungskonzept

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

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 privaten Stellplatzflächen

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Dabei sollte auf ausbreitungsaggressive invasive Arten verzichtet werden. Hierzu gehören insbesondere:

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Insektenschutz/Artenschutz

Es wird diesbezüglich auf die im Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) enthaltenen Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen, 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.

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) hingewiesen.

Klimaschutz / Klimaanpassung

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0° - 10°) im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Damit tragen diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt bei und dienen verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat.

Ergänzend dazu sind Wege-, Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine) sowie die nicht von baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen (Hof- und Stellplatzflächen inkl. Zufahrten) genutzten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu überstellen.

Diese Maßnahmen tragen zu einer Minderung von Aufheizungseffekten und damit auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung bei.

Anteilige Nutzung regenerativer Energiequellen

Darüber hinaus sind die Dachflächen anteilig mit für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Im Falle begrünter Dachflächen sind diese Solaranlagen in aufgeständerter Form so zu errichten, dass die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung erhalten gewährleistet bleibt (ausreichende Belüftung, Besonnung und Beregnung).

Grundwasserschutz

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

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

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

EingriffsAusgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.6 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 sollen¹⁰. 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 werden. 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.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.075 qm	100,0 %
GESAMT	4.075 qm	100,0 %

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. 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.

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)

Baulinie

„Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 2 BauNVO)