

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Bad Soden

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan "Wohnen am Huttenschloss"**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Planstand: 14.11.2018

**Entwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	6
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010.....	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	8
1.4.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.6	Verfahren.....	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.2.1	Grundflächenzahl.....	12
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4	Zulässige Haustypen.....	13
3.5	Abstandsflächen.....	14
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	14
3.7	Verkehrsflächen .....	14
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>14</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	14
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	15
4.3	Einfriedungen .....	15
4.4	Pkw-Stellplätze.....	15
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>18</b>

<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>18</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	19
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	19
10.2.1	Bedarfsermittlung	19
10.2.2	Deckungsnachweis	19
10.2.3	Technische Anlagen	19
10.2.4	Schutz des Grundwassers	19
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	19
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	19
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	20
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	20
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	20
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	20
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	20
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	20
10.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	21
10.3.1	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	21
10.3.2	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	21
10.3.3	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	21
10.4	Abwasserbeseitigung	21
10.4.1	Gesicherte Erschließung	21
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	21
10.4.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	22
10.4.4	Reduzieren der Abwassermenge	22
10.4.5	Versickerung des Niederschlagswassers	22
10.4.6	Entwässerung	22
10.4.7	Zeitplan und Kosten	22
10.5	Abflussregelung	22
10.5.1	Abflussregelung	22
10.5.2	Vorflutverhältnisse	23
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	23
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	23
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	23
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>24</b>

**17 Verfahrensstand..... 25**

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Bad Soden-Salmünster möchte das seit Jahren ungenutzte Gelände der früheren Conti Elektra Heizelemente GmbH einer sinnvollen Nutzung zuführen und dafür gleichzeitig einen dem steigenden Bedarf an preiswertem Wohnraum entsprechende Baufläche zur Verfügung stellen.

Der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich *Wohnbaufläche – Bestand* dar.

Auf dem Gelände soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Die Planung und Umsetzung erfolgt durch die Heinrich Wengerter Projektbau GmbH, Klingenberg, als Vorhabenträgerin. Nördlich verläuft die Pacificusstraße, westlich befindet sich das historische Huttenschloss und Wohn-/Mischbauflächen. Im Osten und Südosten befinden sich zwei Reha-Kliniken, im Süden verläuft der Mühlgraben mit anschließenden Kleingartenanlagen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Knotenpunkt Romsthaler Straße“ geregelte Zufahrtssituation im Südwesten zum Plangebiet sichert die erforderliche Erschließung auch für den Teilbereich des Grundstückes, der nach § 34 BauGB bebaut werden kann; der Geltungsbereich des zur Rede stehenden Bebauungsplanes schließt unmittelbar dort an.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat in ihrer Sitzung am 07.05.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Planziel des Bebauungsplans „Wohnen am Huttenschloss“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das frühere Betriebsgelände liegt nordöstlich der Romsthaler Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Bad Soden, Flur 15, Flurstück Nr. 22/13 (tlw.).

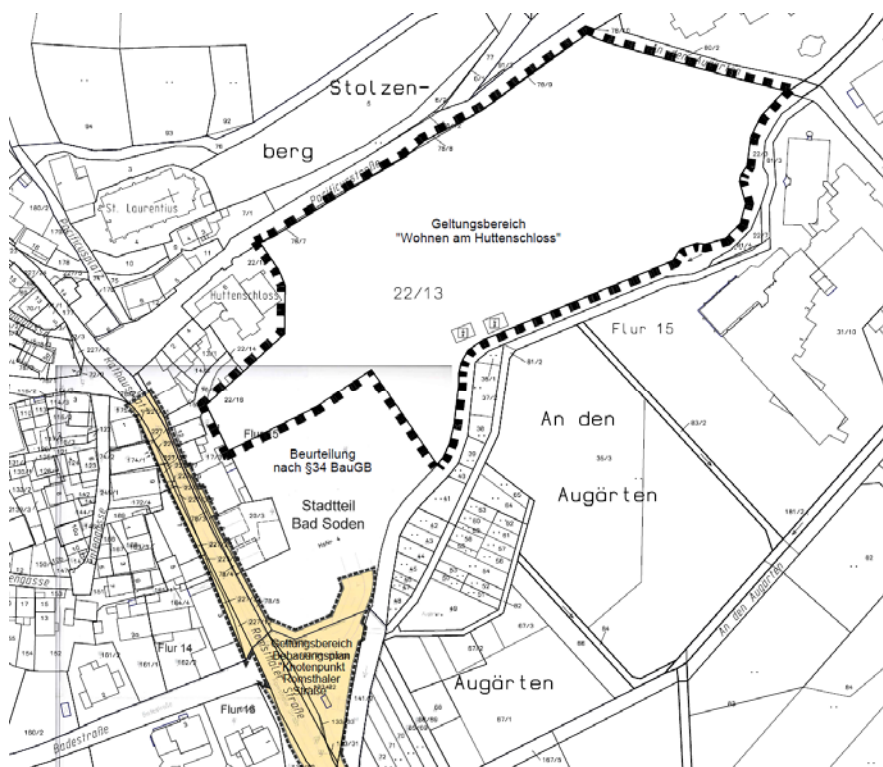


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 15.692 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet 11.167 m<sup>2</sup>, die Verkehrsflächen 2.114 m<sup>2</sup> und die Grünflächen 2.411 m<sup>2</sup>. Davon wird der Uferrandstreifen überwiegend dem Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen 2010/Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich *Wohnbaufläche – Bestand* dar.

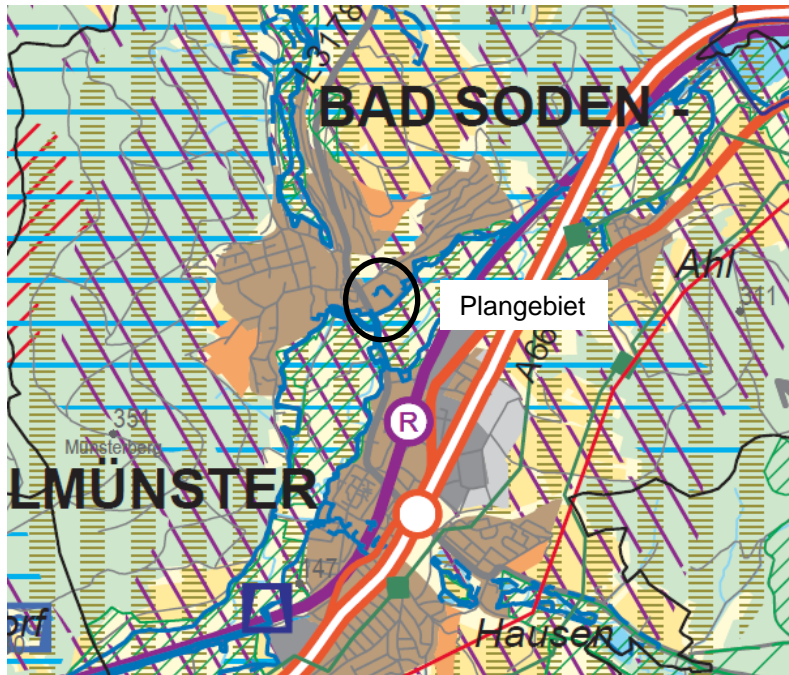


Abb. 2: Auszug aus dem RPS 2010/RegFNP 2010 - ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster weist das Gebiet als *Wohnbaufläche Bestand* aus, somit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Bad Soden-Salmünster ist Mittelzentrum im Ordnungsraum. Nach kontinuierlichem Bevölkerungswachstum hat die Stadt mit ihren zehn Stadtteilen inzwischen 13.700 (01.11.2017) Einwohner. Bad Soden-Salmünster verfügt über eine gute Verkehrslage und -infrastruktur mit einem Bahn-Haltepunkt sowie direkten Anschlüssen an das überregionale Straßennetz (A 66).

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. (zur Dichte des Baugebietes siehe Kapitel 2).

#### 1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Wohnen am Huttenschloss“ schafft somit erstmals Baurecht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat in der Sitzung am 07.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan gefasst.



### 1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Zone II (Neufestsetzungsverfahren). Der Uferrandstreifen des Mühlgrabens ist im Naturschutzregister Hessen als gesetzlich geschütztes Biotop namens „Ufergehölzsaum am Mühlgraben beim Huttenschloss in Bad Soden“ ausgewiesen. Weiter werden keine Schutzgebiete berührt.

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

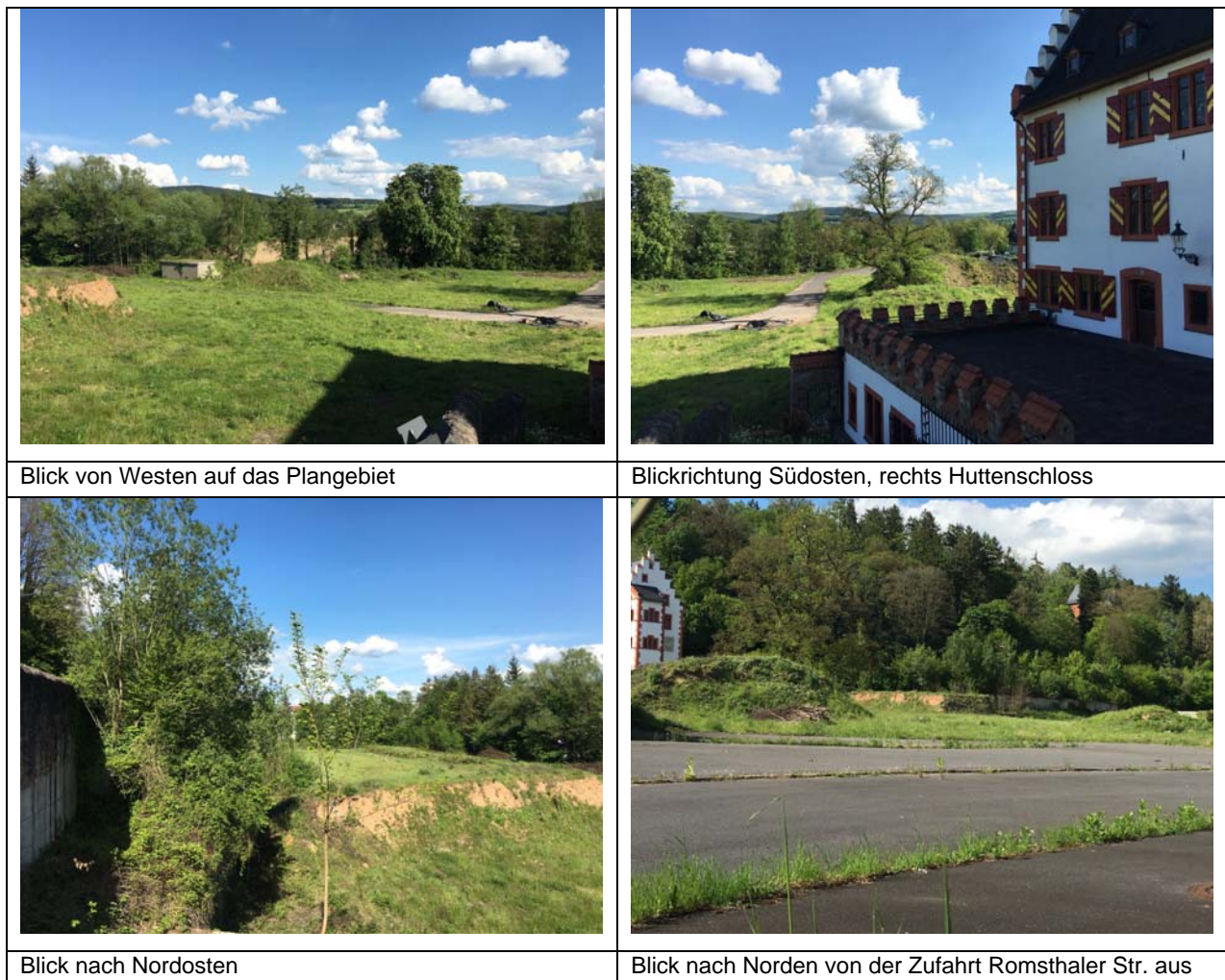
Das Plangebiet liegt von Süden her weitgehend eben bei um 150 – 151 müNN und steigt dann nach Norden auf ca. 160 m ü NN an, dabei weist das Gelände insbesondere im Nordosten eine stärkere Böschung auf. Die nördliche Grundstücksgrenze ist entlang der Pacificusstraße durch eine Natursteinmauer gefasst.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Für die geplante Wohnbaufläche wird das Flurstück 22/13 nur teilweise (Summe 15.692 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen. Die früheren Werksgebäude wurden bereits vor einigen Jahren abgerissen, das Gelände wurde saniert und ist altlastenfrei, ein entsprechender Bescheid liegt vor. Die beiden nicht mehr genutzten Trafohäuschen wurden mittlerweile ebenfalls abgebrochen. Liegenschaften befinden sich insofern keine mehr auf dem Grundstück.

Fotos

Eigene Fotos: Juli 2017



### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Bad Soden-Salmünster ist mit guten Verbindungen zur Autobahn A66, Bus- und Bahnlinien (Verbindung mit Fulda und Frankfurt) verkehrlich gut erschlossen.

#### Anbindung an das Straßennetz

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist Bestand und erfolgt über eine Anbindung an die Romsthaler Straße im Süden und die Straße „An den Augärten“ im Norden an die Pacificusstraße.

#### Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandene Bushaltestelle „Badestraße“ in der Romsthaler Straße gegeben. Eine Bahnhaltestelle der Strecke Fulda-Frankfurt befindet sich in Bad Soden-Salmünster und ist über die Buslinien angeschlossen.

### 1.4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Die Flächen befinden sich im Privatbesitz, die späteren Parzellen (Sondernutzungsrechte nach WohnungseigentumsGesetz) werden vom Eigentümer direkt an die Käufer veräußert. Die Vorhabenträgerin, die Heinrich Wengert Projektbau GmbH, übernimmt die Projektsteuerung, den Vertrieb und die Ausführung der Bebauung. Die Fläche der geplanten Parkanlage, die Zufahrt zum Huttenschloss und die Straßenverkehrsfläche werden an die Stadt Bad Soden-Salmünster übergeben.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*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.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das hier in Rede stehende Plangebiet wurde früher gewerblich genutzt und ist seit einiger Zeit eine Brachfläche. Es wird von drei Seiten von bestehender Wohn- und Mischbebauung umgeben und im Süden durch den Mühlgraben begrenzt.



Der Bebauungsplan entspricht insofern den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich und auf vormals anderweitig genutzten Flächen aufzustellen.

## 1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen am Huttenschloss“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Brachfläche handelt, aufgrund der geringen Größe (rd. 15.700 m<sup>2</sup>) des ehemaligen Gewerbebetriebes und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht auf der rd. 15.700 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche eine Einzel- bzw. Doppelhaus-/Reihenhausbebauung mit insgesamt 48 Baugrundstücken in WEG-Teilung (Wohnungseigentumsgesetz) und der erforderlichen inneren Erschließung vor. Die Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 110 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung bzw. Doppelhaushälften oder auch Reihenhäuser mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Maßstab ist hier die Umgebungsbebauung. Die untenstehende Skizze ist der nach der Erschließungsplanung konkretisierte Entwurf. Eine Durchfahrtsstraße stellt die Verbindung zwischen der Romsthaler Straße und der Straße „An den Augär-

ten“ her und sichert gleichzeitig Rettungswege für u.a. Feuerwehrfahrzeuge und die Müllentsorgung. Es ist der Bau einer Heiz- und Technikzentrale geplant, die Wärmeversorgung des Gebietes erfolgt über eine Pelletsanlage. Die Teilfläche südlich des Huttenschlosses wird parkartig angelegt und für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Sie wird in das Eigentum der Stadt übergehen und dient u.a. als Erweiterungsfläche des Schlossinnenhofes für Veranstaltungen. Eine separate Zufahrtsfläche ermöglicht es zukünftig auch körperlich eingeschränkten Personen, in die Schlossanlage zu gelangen. Die Straßenverkehrsfläche bis einschließlich der Schlosszufahrt werden ebenfalls an die Stadt übergeben. Die unmittelbar südwestlich angrenzende Fläche, die noch innerhalb des Flurstückes liegt, ist für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt mit darüberliegender Wohnnutzung vorgesehen. Diese Fläche wird nach § 34 BauGB beurteilt und liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abbildung 3 – Skizze zur Entwicklung des Grundstücks



ohne Maßstab

Städtebauliche Konzeptskizze, Stand August 2018, Heinrich Wengert Projektbau GmbH, Klingenberg

#### *Zur baulichen Dichte*

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.1 Regionalplanung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Die Bruttobaulandfläche (ohne die Straßenverkehrsfläche und die Parkanlage) beträgt ca. 13.490 m<sup>2</sup> → gerundet ca. 1,35 ha.

Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit als obere Dichtegrenze 68 WE und als untere 47 Wohneinheiten zulässig.

#### **Berechnung für die Gesamtfläche:**

*Allgemeines Wohngebiet (EDH – Einzel-/Doppelhäuser/Hausgruppen):*

*min. 30 - max. 48 Einzel-/Doppel-/Reihenhäuser á 1 - 2 WE → min. 30 - max. 96 WE*

Im Ergebnis werden im Baugebiet „Wohnen am Huttenschloss“ rein rechnerisch maximal rd. 96 WE realisiert. Damit läge die durch den Bebauungsplan vorbereitete maximale Baudichte mit rd. 71 WE/ha über der Obergrenze des Regionalplans von 50 WE/ha. Die rechnerisch ermittelten Schwellenwerte sind für den Vollzug nicht realistisch. Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

#### Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. GF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Reihenhäuser	12 Stück	1 bzw. 2	100 % 1 WE	12
Doppelhäuser	36 Stück	1 bzw. 2	25 % 2 WE	45
<b>Summe WE Gesamtgebiet</b>				<b>57</b>

Gesamtfläche 1,35 ha

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 42 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereichs.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

#### **3.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschoss-

flächenzahl von GFZ = 0,8 fest und bleibt insofern überwiegend unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine 2-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Traufhöhe von TH<sub>max.</sub> = 7,5 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m bei Flachdächern bzw. max. 13,0 m bei geneigten Dächern aufgenommen. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Ausnahme bilden Bauteile oder Gebäudeteile, die im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind, diese dürfen die Baugrenze um max. 1,50 m überschreiten. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

### 3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Bad Soden-Salmünster Rechnung.

### 3.5 Abstandsflächen

Die Mindestabstände der HBO dürfen innerhalb des Baugebiets zwischen den benachbarten Giebelflächen unterschritten werden. Der Abstand zwischen den Gebäuden in diesem Bereich darf jedoch das Maß von 6,0 m nicht unterschreiten. Der Mindestbrandabstand von 5,0 m wird dadurch eingehalten. Diese Festsetzung hat keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele des § 6 HBO Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Nachbarfrieden. Die Giebelhöhen der geplanten standardisierten Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten bedingen eine rechnerische Abstandsfläche von bis zu 3,30 m, die zulässige Reduzierung bewegt sich somit in einem vertretbaren Umfang. Bei der geplanten Parzellierung handelt es sich nicht um eine Realteilung, sondern um eine sog. WEG-Teilung. Die Wohnhäuser stehen somit auf einem Gemeinschaftsgrundstück.

### 3.6 Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften - zulässig sind. Garagen sind dabei mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßengrenzlinie zulässig.

Nebenanlagen und Gartenhütten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Gartenhütten zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. von 3,0 m zum Gewässerrand eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 30,00 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Die Festsetzung dient einer moderaten und geordneten Anordnung von Gartenhütten u.ä. in den Freiflächen, insbesondere in der Nähe des Gewässers und der Verkehrsflächen.

### 3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest, die die interne Planstraße umfassen, die die Anbindung an die bestehende Wegeparzelle der Straße „An den Augärten“ im Osten sowie an die bestehende Wegeführung im Südwesten des Grundstückes mit Anschluss an die Romsthaler Straße umfassen.

## 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

### 4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und

somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, bei Doppel- und Reihenhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

#### **4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. sollen durch Pergolen oder Müllbehälterschranken gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden. Auf den Wertstoff-Abholplätzen, die nur für den Abfuhrtag zur Sammlung der Behälter dienen, ist dies nicht erforderlich.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen.

Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im sichtexponierten Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken zulässig sind.

Um individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Topographie ermöglichen zu können, sind L-Steine, Betonstützwände, Gabionen etc. und Abtreppungen zur Hangabfangung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppel- und Reihenhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppel- bzw. Reihenhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 4 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen. Im Falle eines Höhenversatzes innerhalb des Doppelhaus- bzw. Reihenhausblockes ist dies auf das höhergelegene Erdgeschoss zu beziehen.

#### **4.4 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Romsthaler Straße und die Straße „An den Augärten“. Ein weitergehender grundsätzlicher Ausbau ist bis auf die Herstellung der Erschließungsstraße nicht vorgesehen.

### **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr.



4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup>. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist insofern lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

Zum Bebauungsplan „Wohnen am Huttenschloss“ wurden ein landschaftspflegerischer und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie faunistische Untersuchungen erstellt, welche der Begründung als Anlagen beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die faunistische Bewertung des Plangebiets erfolgte aufgrund der vorhandenen Struktur durch die systematische Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, der Haselmaus, von Reptilien und Amphibien von Mai bis Juli 2018:

*Das vorliegende Gutachten überprüft, ob durch das geplante Bauvorhaben geschützte Arten betroffen sind. Falls dies der Fall ist, ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.*

*Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien und Amphibien auf.*

*Haselmäuse wurden nicht festgestellt und die gefundenen Reptilien- und Amphibienarten sind aufgrund ihres Stutzstatus artenschutzrechtlich nicht relevant.*

*Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Breitflügelfledermaus, der Großer Abendsegler und die Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.*

#### Stieglitz und Wacholderdrossel

*Stieglitz und Wacholderdrossel weisen Reviere am Rande des Geltungsbereichs, jedoch nicht innerhalb des Eingriffsbereichs auf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Art werden durch die Planung nicht direkt berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich.*

*Erhebliche Beeinträchtigungen der Arten sind nicht zu erwarten, da weder der Stieglitz noch die Wacholderdrossel als störanfällig eingestuft werden. Man findet beide Arten regelmäßig in belebten Siedlungsbereichen. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.*

#### Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus

*Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Quartiere identifiziert werden. Aufgrund der aktuell angebotenen Habitatvoraussetzungen im Eingriffsbereich werden Quartiere ausgeschlossen.*

*Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine gewisse Bedeutung als Nahrungsraum. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen wird, gilt als extrem anpassungsfähig.*

*Der üblicherweise in großen Höhen jagende Große Abendsegler sowie die Breitflügelfledermaus, die zudem nur mit einem Einzelkontakt im Rahmen der Bat-Recorder-Erfassung nachgewiesen wurden, weisen keine Bindung zum Geltungsbereich auf.*

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“).*

*Es besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.*

## **7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## **8 Klimaschutz**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (kurz: EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen

Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. festschreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **9 Baugrund und Boden**

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Die Bodenfunktionen sind durch die ehemalige Nutzung (Betriebsgelände einer Firma für Heizelemente, nach Aufgabe des Betriebes Sanierung des Geländes) bereits vorbelastet und beeinträchtigt. Die Altlastenfeststellung vom 06.11.1997 aufgrund sanierungsbedürftiger Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen wurde nach der Sanierung mit Bescheid vom 28.07.2015 aufgehoben. Es fand zwischen 2012 und 2013 eine Sanierung durch Bodenaushub statt, anschließend wurde bis Mai 2014 eine Grundwassersanierung betrieben. Ein anschließendes Monitoring bis Oktober 2014 belegte den Erfolg der Boden- und Grundwassersanierung. (Zitat aus dem o.g. Bescheid der Bodenschutzbehörde beim RP Darmstadt, näheres siehe auch unter Kap. 11).

Für die Erschließung des Gebietes müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sie erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

### **10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

#### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 48 Baugrundstücken mit max. je einer Wohneinheit jeweils á 4 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 8.760 cbm/a.

#### **10.2.2 Deckungsnachweis**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt Bad Soden-Salmünster gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

#### **10.2.3 Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Es sind keine Umbaumaßnahmen oder Erweiterungen des Anlagenbestands erforderlich.

#### **10.2.4 Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

#### **10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Zone II (Neufestsetzungsverfahren), jedoch außerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

#### **10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

#### **10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

#### **10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Kellergeschosse neuer Gebäude sind dabei unter Berücksichtigung der örtlichen Grundwasserverhältnisse druckwasserdicht auszubilden. In der zugrundeliegenden Planung sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Kellergeschosse der Wohngebäude geplant.

In diesem Plangebiet wurden noch keine Grundwasserstände gemessen.

#### **10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### **10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

Der Stadt Bad Soden-Salmünster sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

#### **10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung ggf. geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppel-/Reihenhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

#### **10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser**

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und ggf. das Einbringen von Kellern beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### **10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

#### **10.3.1 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### **10.3.2 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer.

Südlich grenzt der Mühlgraben an. Der Bebauungsplan berücksichtigt einen 5m-Abstand der Bebauung zum Gewässerrand, dieser ist eingemessen. Zwischen dem Mühlgraben und der Wohnbebauung befindet sich ein 4 m breiter bewachsener Gewässerrandstreifen, der zum Erhalt festgesetzt wurde. Der geplante Schmutzwasserkanal führt im Bereich der Südspitze des Plangebietes auf einer Länge von rund 40 m partiell durch den Gewässerrandstreifen. Negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten, die Verlegung soll möglichst flächensparend erfolgen und die betroffenen Bereiche nach Fertigstellung der Verlegearbeiten wieder in entsprechender Art und Weise bepflanzt werden.

#### **10.3.3 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es einer Kompensation, bei der jedoch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

### **10.4 Abwasserbeseitigung**

#### **10.4.1 Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

#### **10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

### 10.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren davon ausgegangen, dass diese an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden können. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Planverfahren, deren Ergebnisse Eingang in den Entwurf finden werden.

### 10.4.4 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

### 10.4.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

### 10.4.6 Entwässerung

Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt durch einen Anschluss an die bestehenden Netze. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Planverfahren, deren Ergebnisse Eingang in den Entwurf finden werden.

Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdränagen ist nicht zulässig.

### 10.4.7 Zeitplan und Kosten

Ziel der Stadt Bad Soden-Salmünster ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2019. Kosten der erforderlichen Maßnahmen werden von der Vorhabenträgerin getragen.

## 10.5 Abflussregelung

### 10.5.1 Abflussregelung

Es ist gewünscht, die Baugebietsentwässerung im Trennsystem zu entwickeln. Vorgabe der Regenentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auf der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche je



nach Erfordernis durch eine Rückhaltung und gedrosselt in den Vorfluter Mühlgraben einzuleiten. Eine Prüfung erfolgt im weiteren Planverfahren, deren Ergebnisse Eingang in den Entwurf finden werden.

#### **10.5.2 Vorflutverhältnisse**

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht zu einer erhöhten Abflussmenge führen. Die Einleitmengen entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde werden berücksichtigt. Eine weitergehende Prüfung erfolgt im Verfahren.

#### **10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

Im Baugebiet sollen alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen werden, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

#### **10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

#### **10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege). Eine Prüfung und abschließende Festlegung erfolgt im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgungsplanung.

### **11 Altablagerungen und Altlasten**

Das Gelände wurde als Betriebsgelände für ein Heizelemente-Werk genutzt. Nach Stilllegung und Aufgabe des Betriebes fanden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen statt:

*Das o.a. Grundstück wurde mit Bescheid vom 06.11.1997 aufgrund sanierungsbedürftiger Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen zur Altlast erklärt. Das Gelände wurde zwischen 2012 und 2013 durch Bodenaushub saniert. Nachfolgend wurde bis Mai 2014 eine Grundwassersanierung betrieben, um aus bautechnischen Gründen verbliebene geringfügige Restbelastungen zu beseitigen. Ein anschließendes Monitoring bis Oktober 2014 belegte den Erfolg der Boden- und Grundwassersanierung. (...) Die Sanierung und das anschließende Monitoring sind inzwischen erfolgreich/bescheidskonform abgeschlossen und dem Antrag auf Rückbau der Brunnen wurde mit Bescheid vom 05.01.2015 zugestimmt. Das Gelände kann nach dem Informationsstand der Bodenschutzbehörde uneingeschränkt bebaut, gestaltet und genutzt werden.*

*Die Altlastenfeststellung vom 06.11.1997 war demnach gemäß § 49 Abs. 1 Hessisches Verwaltungsvorgangsgesetz aufzuheben. (...)*

(Zitat aus dem Altlastenaufhebungsbescheid der Bodenschutzbehörde beim RP Darmstadt vom 28.07.2015)

## **12 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

## **13 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **14 Kosten**

Der Stadt Bad Soden-Salmünster entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## **15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- Vorgaben zur Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern

## **16 Verzeichnis der Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, planÖ, Biebertal, Oktober 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, planÖ, Biebertal, Oktober 2018
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebietes an die Romsthaler Straße L3178, Prof. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, September 2018

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.05.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung:  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-  
schreiben: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

aufgestellt:

aufgestellt:

---

**/Anlagen** (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)