

STADT Bad Soden-Salmünster
Stadtteil Alsberg



Bebauungsplan
„Am Golfplatz“

Begründung
- Vorentwurf -

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	5
1.1. Rechtliche Grundlagen	5
1.2. Veranlassung und Planziel	5
1.3. Räumliche Lage	6
1.4. Geltungsbereich	6
1.5. Nähere Umgebung	7
1.6. Bestand im Plangebiet	7
1.6.1. Topographische Gegebenheiten	8
1.7. Nahversorgung	8
1.8. Verkehrliche Erschließung	8
1.8.1. ÖPNV	9
2. Plangrundlagen	10
2.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
2.1.1. Ziele der Raumordnung	10
2.1.2. Siedlungsdichte	11
2.1.3. Gesetzlicher Schutzstatus	11
2.1.4. Regionalplan Südhessen 2010	11
2.2. Kommunale Satzungen	12
2.2.1. Bebauungspläne	12
2.2.2. Stellplatzsatzung	12
3. Planung	13
3.1. Planungsalternativen	13
3.2. Städtebauliches Konzept	13
3.3. Erschließung	14
3.3.1. Zugänglichkeit des Gebietes	14
3.3.2. Mobilitätskonzept	14
3.4. Ver- und Entsorgung	15
3.4.1. Trinkwasserversorgung	15
3.4.2. Entwässerung/ Versickerung	15
4. Verfahren	16
4.1. Art des Verfahrens	16
4.2. Aufstellungsbeschluss	16
4.3. Boden und Grundwasser	16
4.3.1. Boden und Freiflächen	16
4.3.2. Altlasten	16
4.3.3. Kampfmittel	16
4.3.4. Grundwasserschutz	16
4.3.5. Denkmalschutz	16

5. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB).....	17
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
1. 5.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	17
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3. S. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO).....	17
2. 5.1.2.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)	17
3. 5.1.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	17
5.1.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 BauNVO)	18
5.1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)	18
5.1.5. Flächen für den Verkehr sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	18
5.1.6. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 3 HBO und § 22 Abs. 1 BImSchG)	19
5.1.7. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 14 und 25 BauGB)	19
5.1.8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1. Nr. 14 sowie 25a BauGB).....	20
5.1.9. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)	20
5.2. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 2 HBO)	21
5.2.1. Dachgestaltung	21
5.2.2. Dacheindeckung/Farbe	21
4. 5.2.2.1. Solaranlagen	21
5.2.3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)	21
5.2.4. Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO).....	22
5. 5.2.4.1. Schottergärten	22
5.2.5. Einfriedung	22
6. Planungen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 44 BNatschG)	23
6.1. Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	23
7. Umweltbericht	23
Verzeichnis der Abbildungen	
Abbildung 1: Verortung des Plangebiets im Luftbild, ohne Maßstab, genordet. (Quelle: Geoportal-Hessen-2024.) Rot umrandet: Verortung Plangebiet.....	6
Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen.	

Modifiziert).....	6
Abbildung 3: Einblicke in das Plangebiet und Umgebung (eigene Aufnahmen).....	7
Abbildung 4: Vermessung. Nicht genordet. (Quelle: M&R Vermessungsingenieure) mit Fließpfaden und Fließrichtung. Genordet. (Quelle: HLNUG).....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen. Zentrale Orte und Strukturräume. Landesplanung Hessen.	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen. Landesplanung Hessen.	10
Abbildung 7: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010. Sowie ein Auszug aus dem aktuellen FNP mit integriertem Landschaftsplan 2005 (bekannt gemacht am 24.06.2006) der Stadt Bad Soden-Salmünster.	11
Abbildung 8: Auszug aus der Stellplatzsatzung Bad Soden-Salmünster 2019. (Quelle: Bad Soden-Salmünster)	12
Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungskonzepts, ohne Maßstab (Konzept: Herrmann Real Estate Services)	13
Abbildung 10: Zugänglichkeit Feuerwehr (3-Achsiges Fahrzeug). (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Flurstückkarte Bad Soden-Salmünster).....	14

1. EINLEITUNG

1.1. Rechtliche Grundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1.2. Veranlassung und Planziel

Das aktuell als Grünfläche genutzte Gebiet am östlichen Ortsrand von Alsberg stellt im südlichen Bereich eine Baulücke zwischen Birkenhainer Str. 21 und der Höhenstraße Nr. 27 dar (siehe Abbildung 2) und soll nun durch einen Investor wohnbaulich erschlossen werden.

Geplant ist eine Wohnbebauung im Stil eines „Modern Living Park“ mit Modulhäusern für unterschiedliche Haushaltsgrößen vom Einpersonenhaushalt bis zur Familie mit Kindern. Berücksichtigt werden dabei auch barrierefreie Wohneinheiten, die besonders auch für Senioren geeignet sind und generationsübergreifendes Wohnen in der Wohnanlage ermöglichen. Damit wird in attraktiver Lage Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe geschaffen. Flankierende Maßnahmen, wie bspw. ein Car-sharing-Angebot, sollen zudem einen positiven Effekt auf die Ortsentwicklung in Alsberg insgesamt haben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll für das Vorhaben das Planungsrecht geschaffen- und damit auch Planungssicherheit für das gesamte Areal erlangt werden.

1.3. Räumliche Lage



Abbildung 1: Verortung des Plangebiets im Luftbild, ohne Maßstab, genordet. (Quelle: Geoportal-Hessen-2024.) Rot umrandet: Verortung Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Teilbereich des Stadtteils Alsberg auf der Gemarkung Bad Soden-Salmünster zwischen der Höhenstraße im Süden und einer Zufahrtsstraße zu der Golfanlage im Südosten.

1.4. Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Alsberg, Flur 2, Flurstücke 26/3 und Teile von Flurstück 14/18.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Hessen. Modifiziert)

1.5. Nähere Umgebung

Das Gebiet bildet in diesem Bereich gemeinsam mit dem Wohngebäude Birkenhainer Str. 21 den östlichen Ortsrand des Ortsteils Alsberg. Östlich grenzt die Zufahrtsstraße zur Golfanlage an, ehe das Gebiet in private Grün- und Agrarflächen übergeht.

Nach Norden schließt die Golfanlage von Alsberg an. In westlicher Nachbarschaft liegt ein Versorgungsgebäude der Golfanlage, sowie Wohnbebauung.

1.6. Bestand im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine weitgehend ungenutzte Grünfläche, die regelmäßiger Grünpflege unterzogen wird.

Der Grasbewuchs wird von keinen größeren Gehölzen unterbrochen. Im Norden angrenzend befinden sich mehrere Kirschbäume mit Streuobstwiesencharakter.



Abbildung 3: Einblicke in das Plangebiet und Umgebung (eigene Aufnahmen)

1.6.1. Topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet besitzt einen topographischen Höhenverlauf ohne signifikante Unterbrechungen von Süd nach Nord abfallend. Durch die Hangneigung erfolgt der Abfluss bei Starkregenereignissen primär gen Nord-Westen des Gebietes.

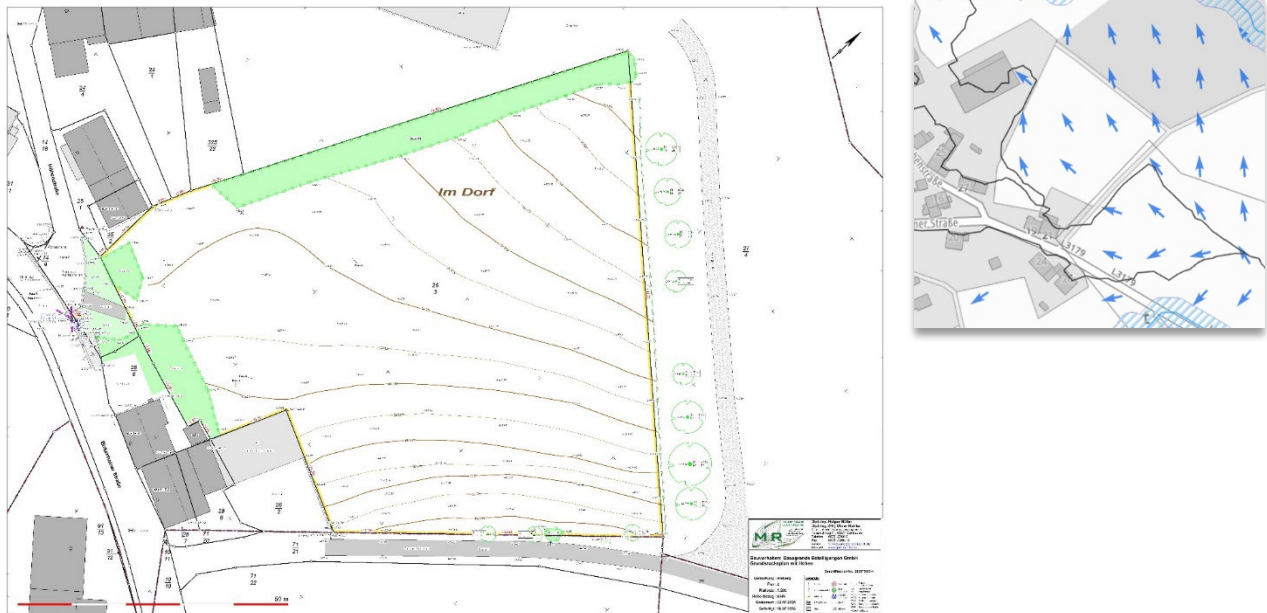


Abbildung 4: Vermessung. Nicht genordet. (Quelle: M&R Vermessungsingenieure) mit Fließpfaden und Fließrichtung. Genordet. (Quelle: HLNUG)

1.7. Nahversorgung

Im Ortsteil Alsberg bestehen zurzeit keine Möglichkeiten zur Nahversorgung. Die nächstmöglichen Versorgungsmöglichkeiten in Form von Supermärkten, Drogerien, sowie medizinische Einrichtungen liegen in Bad Soden Salmünster. Dieses ist mit dem PKW sowie dem ÖPNV erreichbar (Siehe Kapitel 1.8). Eine Fußläufige Anbindung ist auf Grund des Zeitaufwandes von über einer Stunde für den normalen Alltagsbedarf unattraktiv.

1.8. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Birkenhainer Straße / Höhenstraße erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bad Soden-Salmünster-Alsberg Birkenhainer Straße“ liegt ca. 270 m vom Eingang des Gebietes an der Höhenstraße entfernt (ca. 5 Minuten Laufweg).

Der nächste Bahnhof, „Bad Soden-Salmünster“, befindet sich in ca. 5,9 km Entfernung und ist mit dem Bus innerhalb von zwischen 35 bis 45 Minuten erreichbar (Linie 94). Mit dem Auto sind es ca. 10 Minuten. Dort besteht Anschluss an Nächstgrößere Oberzentren (Siehe Kapitel 1.8.1).

Die Autobahnauffahrt für die A66 in Bad Soden-Salmünster ist innerhalb von 7 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auf Grund der topographischen Lage des Ortsteiles Alsberg, ist eine Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden, sowie Bad Soden-Salmünster mit herkömmlichen Fahrrädern nicht uneingeschränkt möglich, und die Fahrzeit variiert je nach Streckenverlauf. Beispielsweise kann der Weg nach Bad Soden Salmünster in unter 30 Minuten zurückgelegt werden, jedoch muss die Steigung beim Rückweg in der Wegzeit miteingerechnet werden.

Mit E-Bikes, bei denen die topographischen Unterschiede nicht ganz so schwer ins Gewicht fallen, vergrößert sich die Erreichbarkeit.

Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei den Radwegen in der Umgebung vor allem um Freizeitwegen handelt.

1.8.1. ÖPNV

Die Anbindung an dem ÖPNV ist durch die nächstgelegene Bushaltestelle „Bad Soden-Salmünster-Alsberg Birkenhainer Straße“ bedingt gewährleistet. Diese liegt ca. 270 m von der Erschließungsfläche im Süden des Gebietes (ca. 5 min Laufweg). Hiermit werden die umliegenden Ortschaften erreicht, allen voran Bad Soden-Salmünster. Die Haltestelle bedient allerdings hauptsächlich den Schulverkehr und ist für weitere Nutzer aufgrund der geringen Taktung (alle ein bis zwei Stunden) wenig attraktiv.

Der nächste Bahnhof, „Bad Soden-Salmünster“, befindet sich in ca. 5,9 km Entfernung und ist mit dem Bus innerhalb von zwischen 35 bis 45 Minuten erreichbar (Linie 94). Dort besteht Anschluss an die Regionalbahnen nach Fulda, Hanau und Frankfurt am Main.

2. PLANGRUNDLAGEN

2.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

2.1.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesentwicklungsplans (LEP) liegt Bad Soden Salmünster auf einer Überregionalen Entwicklungsachse und wird als verdichteter Raum definiert.

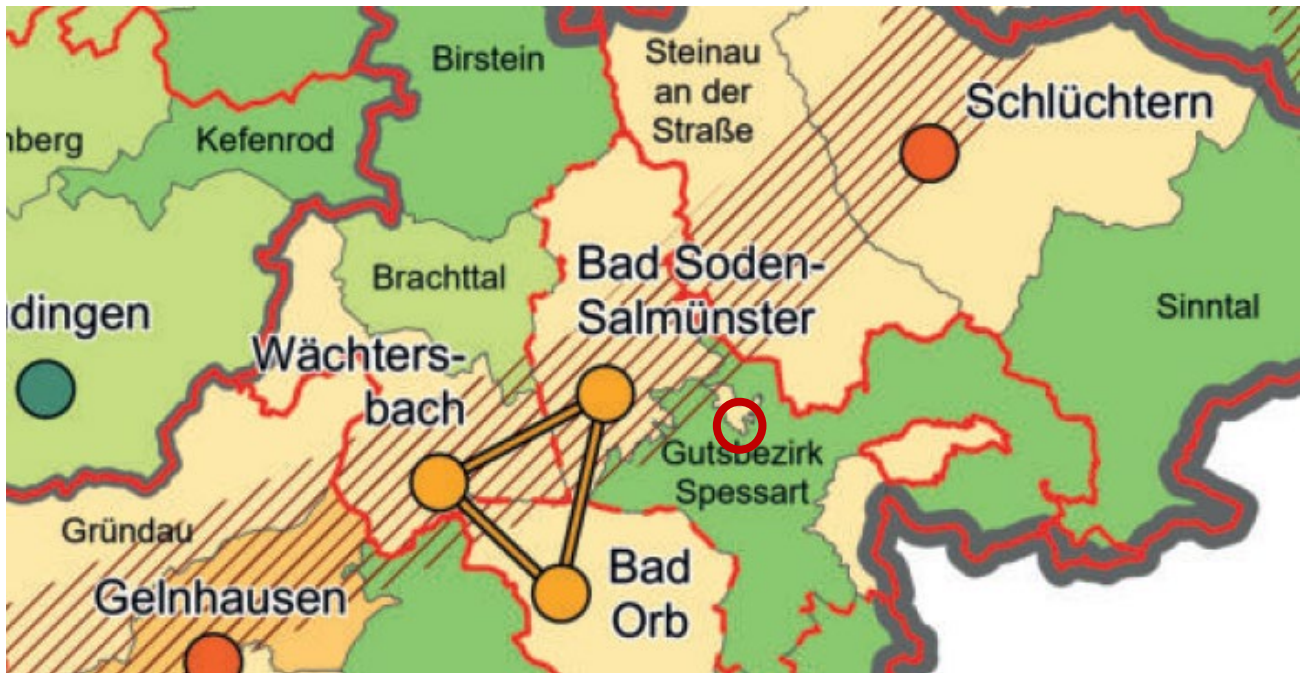


Abbildung 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen. Zentrale Orte und Strukturräume. Landesplanung Hessen.



Abbildung 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hessen. Landesplanung Hessen.

Verdichtete Räume haben gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2020 das Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit „als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes“ zu erhalten und auszubauen. „Die polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten und durch systematische Schwerpunktbildungen bezogen auf Zentren, Achsen und Außenbereiche weiterentwickelt werden.“ (LEP 2020, Kapitel 1.3: Verdichtungsräume).

Dennoch muss ortsspezifisch der jeweilige Charakter der Gemeinde mitbedacht werden, in diesem Fall die dezentrale Lage und aufgelockerte städtebauliche Ordnung des Dorfes Alsberg mit einer historischen geringen Dichte.

2.1.2. Siedlungsdichte

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2020 weist einen Basisdichtewert für Gemeinden im verdichteten Raum (VR) von 30 WE/ha Wohnsiedlungsfläche aus.

Durch die Kombination unterschiedlich dimensionierter Modulhäuser ergibt sich für das Plangebiet eine Anzahl von 17 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 0,67 ha, was einem errechneten Wohndichtewert von ca. 25 WE/ha entspricht.

Zu beachten ist, dass die Konzeption bewusst dem Standort am Dorfrand des ländlichsten Stadtteils von Bad Soden-Salmünster Rechnung trägt: Anstelle einer maximalen Ausnutzung wird daher auf eine reduzierte Dichte mit großzügiger Randeingrünung gesetzt.

2.1.3. Gesetzlicher Schutzstatus

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Hessischer Spessart. Im Plangebiet selbst liegen keine gesetzlich geschützten Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich jedoch eine in der Hessischen Biotopkartierung 1992-2006 erfasste Kirschenreihe. Auch nördlich grenzt eine ebenfalls schützenswerte Gehölzstruktur mit Alleecharakter an.

2.1.4. Regionalplan Südhessen 2010

In dem von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossenen und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachten Regionalplan Südhessen 2010 (RPS/RegFNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Landwirtschaft“, sowie teilweise als „Vorranggebiet Siedlung“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster zeigt als Art der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes hingegen eine „Wohnbaufläche“ und im südlichen Bereich eine „Gemischte Baufläche“ an.



Abbildung 7: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010. Sowie ein Auszug aus dem aktuellen FNP mit integriertem Landschaftsplan 2005 (bekannt gemacht am 24.06.2006) der Stadt Bad Soden-Salmünster.

2.2. Kommunale Satzungen

2.2.1. Bebauungspläne

Weder für das Plangebiet selbst noch für die angrenzenden Umgebung liegen Bebauungspläne vor.

2.2.2. Stellplatzsatzung

Gebäudetyp	Anzahl Pkw-Stellplätze	Anzahl Fahrradabstellanlagen
1.1 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	1,5 STP je Wohnung	3 je Wohnung

Abbildung 8: Auszug aus der Stellplatzsatzung Bad Soden-Salmünster 2019. (Quelle: Bad Soden-Salmünster)

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Soden Salmünster vom 21.05.2029 regelt den Bedarf an Stellplätzen für Wohngebäude (siehe Abb. 7). Demnach gilt die Regelung von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Diese pauschale Vorgabe wird für das Plangebiet aufgegriffen und auf Basis eines für die Gebietsentwicklung erarbeitetes Mobilitätskonzept angepasst. Siehe hierzu Kapitel 3.3.2

3. PLANUNG

3.1. Planungsalternativen

Das geplante Grundstück liegt in einer Baulücke am Ortsrand von Alsberg und stellt damit gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung eine städtebaulich zu bevorzugende Entwicklungsfläche dar. Es handelt sich zudem um einen projektbezogenen Angebots-Bebauungsplan, dem eine konkrete Planungsabsicht zugrunde liegt. Die Eckdaten der angedachten Entwicklung werden ergänzend zu dem Bebauungsplan auch über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert. Das vorliegende Konzept wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung von Bad Soden-Salmünster erarbeitet.

Andere Standorte oder Nutzungen kamen daher nicht infrage.

3.2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist auf einer Gesamtfläche von ca. 0,67 ha = ca. 6700 m² geplant. Es entsteht ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.



Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungskonzepts, ohne Maßstab
(Konzept: Herrmann Real Estate Services)

Unter der Überschrift „Alsberg Lodges - Modern Living“ soll eine Modulhaussiedlung entstehen, die Wohnraum schaffen soll für ca. 17 Wohneinheiten. Durch unterschiedlich dimensionierte Haustypen richten sich diese flexibel an die Bedarfe von sowohl kleineren Haushalten als auch Familien. Die Modulbauweise soll dabei auch eine kostengünstige und moderne Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum bereitstellen. Die Dichtewerte bleiben dabei in einem moderaten und für Alsberg verhältnismäßigen Bereich.

Eine Besonderheit stellt das Mobilitätskonzept dar: sämtliche für das Gebiet notwendigen Stellplätze werden auf einem zentralen Parkplatz im südlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesen. Dort ist zudem ein Carsharing-Angebot angedacht (vertiefend siehe Kapitel 3.3.2).

Auch die Müllentsorgung erfolgt an zentraler Stelle im Süden (siehe Planbild in der Anlage). Das innere Plangebiet ist dafür als autofreies Quartier konzipiert. Abgesehen von Zufahrten wird das Plangebiet rundherum mit einem Grünstreifen versehen, der sowohl die angrenzenden Baumbestände schützt als auch eine Städtebauliche Einrahmung bietet. Durch den Anteil an Grün-/Freiflächen, wird so in attraktiver Lage qualitativ hochwertiges familienfreundliches Wohnen für verschiedene Haushaltsgrößen geschaffen.

3.3. Erschließung

3.3.1. Zugänglichkeit des Gebietes

Für die geplante Wohnbebauung erfolgt die Erschließung über die südliche Höhenstraße.

Durch die Auslagerung der PKW auf einen zentralen Parkplatz im südlichen Gebietsabschnitt, wird der autoreduzierte Charakter des Gebietes ermöglicht und ein ruhiges Quartier ermöglicht.

Die Erreichbarkeit der Wohnbebauung durch Feuerwehr und Rettungskräfte wird durch die zentrale Erschließungsstraße gewährleistet, die ansonsten für PKW gesperrt ist. Die Erschließungsstraße benötigt einen entsprechenden Ausbau auf mindestens 3 m Breite und ist durchgängig für Rettungsmittel befahrbar zu halten.

Die Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsdienste wird über den südlich gelegenen Parkplatz und die nach Norden angrenzende Zubringerstraße gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt über zentrale Sammelstellen auf dem Parkplatz.

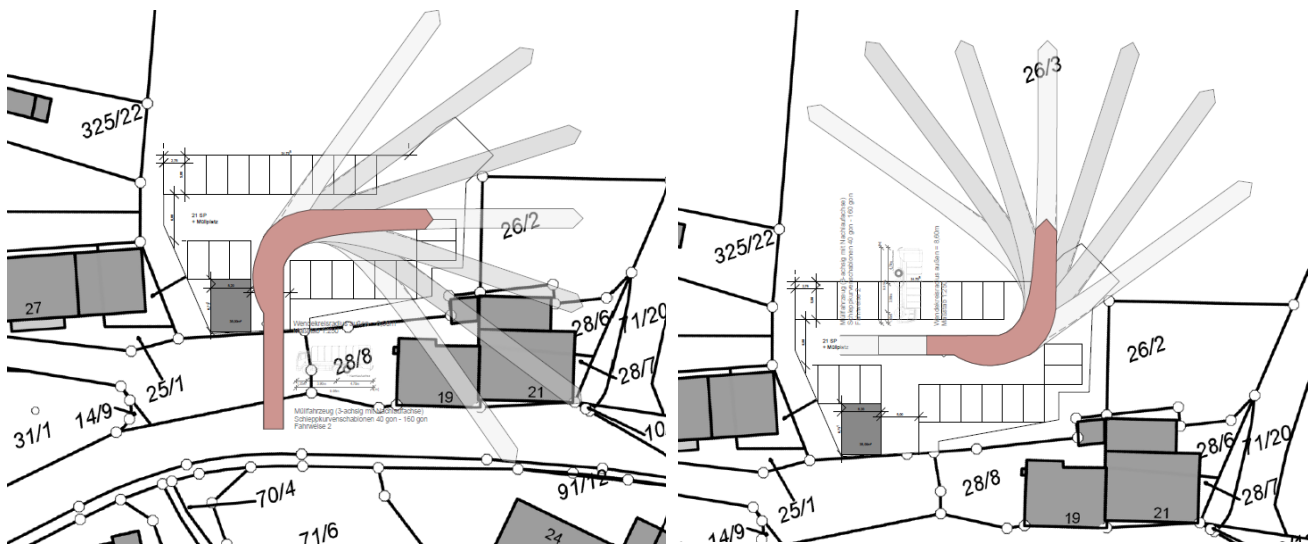


Abbildung 10: Zugänglichkeit Feuerwehr (3-Achsiges Fahrzeug). (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Flurstückkarte Bad Soden-Salmünster)

3.3.2. Mobilitätskonzept

Die besondere städtebauliche Konzeption des Plangebiets wird unterstützt durch ein flankierend erarbeitetes Mobilitätskonzept. Dieses analysiert die Situation vor Ort und zielt darauf ab, nachhaltigere Mobilitätsformen wie Sharing-Angebote zu etablieren.

Auf Basis der Analyse des Standorts wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgeschlagen, also insgesamt 17 private Stellplätze. Dies begründet sich insbesondere durch die besondere Typologie der Modulhäuser, die sich häufig an kleine Haushalte richten. Das Baukonzept sieht jedoch explizit auch Grundrisse für Familien vor. Um auch diese mit ihrem zu erwartenden erhöhten Mobilitätsbedarf bedienen zu können, schlägt das Mobilitätskonzept die Errichtung eines Carsharing-Angebots auf dem zentralen Parkplatz im Plangebiet vor. Auf diesem Parkplatz werden auch die weiteren notwendigen Stellplätze zentral nachgewiesen und bei Bedarf für beispielsweise Besucherverkehr erweitert.

Angedacht ist, dass sämtliche Stellplätze gemäß den Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) mit entsprechender Leitungsinfrastruktur ausgestattet werden. Dabei ist vorgesehen, dass mindestens 20 % der Stellplätze unmittelbar mit Ladeinfrastruktur versehen werden, um die Elektromobilität aktiv zu fördern.

Für den Wohnbereich sollen ausreichend Fahrradabstellanlagen bereitgestellt werden (Empfehlung: ein Stellplatz pro Person). Empfohlen wird, diese witterungsgeschützt und eingangsnah in den Außenflächen der jeweiligen Grundstücke zu verorten. Angesichts des steigenden Anteils von E-Bikes am Fahrradbestand (über 10 %) sowie der topographischen Lage des Gebietes wird die Installation von Steckdosen an den Fahrradstellplätzen angestrebt, um die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften mit dem Fahrrad zu fördern. Ergänzend ist eine zentral gelegene Fahrrad-Servicestation im Außenbereich vorgesehen, die zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs beiträgt.

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und zur Förderung gemeinschaftlicher Mobilitätsformen wird ein attraktives Angebot an Sharing-Fahrzeugen (Carsharing und E-Bikesharing) für die Bewohnenden empfohlen. Die Fahrzeuge können auf den vorgesehenen Stellplatzflächen verortet werden. Die Sharing-Angebote sollen auch für Bewohnenden außerhalb des Plangebietes nutzbar sein.

Die Bereitstellung einer Mobilitätsmappe und digitalen Mobilitätsplattform für die Bewohnenden dient der transparenten Information über die verfügbaren Mobilitätsangebote und eine einfache Möglichkeit diese zu buchen.

3.4. Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes erfolgt durch Anschlüsse in der Höhenstraße / Birkenhainer Straße, wobei die Festlegung eines zentralen Übergabepunktes von Strom und Wasser erfolgt. Aus gestalterischen Gründen sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß dem Stand der Technik unterirdisch zu verlegen. Während des Bauprozesses sind Bestandsleitungen, die es zu erhalten gilt, zu schützen und Änderungen der Kanäle und Leitungen sind rechtzeitig bei den zuständigen Behörden und Institutionen anzuzeigen. Vor Abstellung bzw. Deinstallation ist entsprechender Ersatz zu errichten.

Für die Abfallentsorgung ist im südlichen Plangebiet eine zentrale Müllsammelstelle vorgesehen, die über die Höhenstraße angedient wird. Die privaten Straßen innerhalb des Plangebiets müssen damit nicht von dem Entsorgungsunternehmen befahren werden. Anlagen für die Abfallbeseitigung sind nach § 3 HBO so einzufrieden, dass eine Geruchsbelästigung der angrenzenden Grundstücke nach DIN 4109 ausgeschlossen ist (§ 22 Abs. 1 BImSchG).

3.4.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den vorhandenen Anschluss sichergestellt werden.

3.4.2. Entwässerung/ Versickerung

Ein Zuführen von anfallendem Oberflächenwasser in die Kanalisation der Höhenstraße ist nicht angedacht. Dieses wird entweder vor Ort zurückgehalten und versickert oder wird die natürliche

Hangneigung nutzend nach Nord-Westen in den bestehenden Teich auf der Golfanlage abgeführt. Es dient damit nachhaltigen Wassernutzungskonzepten.

Zur Regenwasserrückhaltung sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° für das gesamte Plangebiet Dachbegrünung von einer Mindeststärke von mindestens 8 cm speicherstarker Bodensubstrate festgesetzt. Satteldächer können ebenfalls zu diesem Zweck begrünt werden.

4. VERFAHREN

4.1. Art des Verfahrens

Die Durchführung der Planung erfolgt im Regelverfahren unter Berücksichtigung der § 3 und 4 BauGB.

4.2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Am Golfplatz“ am 11.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 26.09.2024 öffentlich gemacht.

4.3. Boden und Grundwasser

4.3.1. Boden und Freiflächen

Auf dem Gebiet befindet sich, mit Ausnahme des Erschließungsansatzes im Anschluss an die Höhenstraße, eine unversiegelte Grünfläche, mit einzelnen Gehölzstrukturen am östlichen Gebietsrand.

4.3.2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Golfplatz“ sind keine Altlasten bekannt.

4.3.3. Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.

4.3.4. Grundwasserschutz

Es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor.

4.3.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Golfplatz“ sind keine Kultur- oder Naturdenkmäler bekannt. Bodendenkmäler oder sonstige Funde sind nicht bekannt. Der Umgang mit möglichen Funden ist durch einen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 BAUGB)

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Wohnbaufläche wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Auch Räume für freie Berufe sind gem. § 13 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs 2 Nr. 2), da sie dem ruhigen Charakter des Gebietes nicht gerecht werden. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO wie Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da es sich dabei um publikumsintensive Einrichtungen handelt, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen hervorrufen würden und damit eine an dieser Stelle nicht vertretbare zusätzliche Belastung der Wohnsituation und des Stadtteils insgesamt zur Folge hätte.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3. S. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt oder Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

5.1.2.1. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Vorhaben liegt am Ortsrand des ländlich geprägten Stadtteils Alsberg mit ca. 150 Einwohnern. Geplant wird ein kleines Neubaugebiet im Innenbereich, das sich aus kleinteiligen einzelnen Modulbauten zusammensetzen soll. Der ländlichen Prägung und dem aufgelockerten Bebauungsstil entsprechend wird ein reduzierter Dichtewert gewählt: Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

5.1.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Um die städtebauliche Verträglichkeit sicher zu stellen, wird die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Dies ermöglicht einen effizienten Umgang mit der endlichen Ressource

Boden bei gleichzeitiger Wahrung der Verhältnismäßigkeit unter Berücksichtigung der Lage. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend auf 0,6 festgesetzt.

5.1.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, um den ortstypischen Charakter aufzugreifen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind für Biodiversitäts-, Wasserwirtschafts- und Nachhaltigkeitszwecke des Gebietes, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

5.1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

Um den bewohnten nördlichen Bereich des Gebietes verkehrsarm zu gestalten, sind Stellplätze und Garagen nur in dem dafür ausgewiesenen Bereich besonderer Zweckbestimmung zulässig. Dieser befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes, und wird unmittelbar angrenzend an die Höhenstraße erschlossen.

Vorgesehen sind in Kombination mit der Möglichkeit des Carsharings 18 Stellplätze.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung des gestalterischen Gesamtkonzepts ist die Errichtung von Gartenhäusern und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich direkt angrenzend an die jeweilige Hauptwohnbebauung zulässig. Um die Hierarchisierung der Gebäude im Kontext zum Modulhaus-Charakter hervorzuheben, sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 1 hierbei Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 4 m², einem begrünten Flachdach und einer Traufhöhe von max. 2,10 m gestattet.

5.1.5. Flächen für den Verkehr sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Nur der südliche Teil des Plangebiets ist für den PKW-Verkehr freigegeben, während der nördliche Abschnitt autofrei zu halten ist. Golfmobile oder vergleichbare Kleinfahrzeuge, die den Fußgängerverkehr nicht behindern, sind davon ausgenommen.

Um die Zugänglichkeit von Feuerwehr und Rettungsmitteln zu gewährleisten, ist eine zentrale Erschließungsachse vorgesehen, die eine Durchfahrt von Süd nach Nord gewährleistet. Diese Feuerwehrezufahrt benötigt eine Breite von mindestens drei Metern, um die Befahrbarkeit von dreiachsigen Feuerwehrfahrzeugen zu gewährleisten. Zu Sicherheitszwecken ist es notwendig, dass die Zufahrt tags und nachts befahrbar ist.

5.1.6. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 3 HBO und § 22 Abs. 1 BImSchG)

Um das Gebiet möglichst fahrzeugfrei zu halten und die Abfallbeseitigung konfliktfrei zu gestalten, ist im Süden des Plangebietes eine zentrale Müllsammelstelle angedacht. Müllfahrzeuge können diese von der Höhenstraße aus anfahren. Die Sammelstelle ist nach Stand der aktuellen Technik so einzufrieden, dass eine Geruchsbelästigung der angrenzenden Grundstücke nach DIN 4109 ist (§ 3 HBO; § 22 Abs. 1 BImSchG).

5.1.7. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 14 und 25 BauGB)

5.1.7.1 Grüngestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Haupt- und Nebenanlagen dienen, sind gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Strukturierung der Freiflächen durch heimische Gehölze, Stauden, Gräser und Rasenflächen dient der optischen Vielfalt, sowie der Biodiversität des Gebietes.

Durch einen 3 Meter breiten Grünstreifen an den Außenrändern des Gebietes soll dieses in die umliegende Umgebung eingebettet werden. Um den Grünstreifen langfristig zu sichern, ist dieser dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie nicht baulich zu durchbrechen. Ausnahmen bilden die eingezeichneten Zufahrten, die Müllsammelstelle im Süden sowie eine ggf. bei Bedarf im Osten herzustellende zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit, um die Flexibilität der Bebauung, sowie Zugänglichkeit des Gebietes zu gewährleisten.

5.1.7.2 Dachbegrünung

Zur Förderung der Wasserrückhaltung sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Um einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten und Regenwasser dezentral zurückzuhalten, ist eine Vegetationsschichtstärke von mindestens 8 cm aufzuweisen.

Auch Satteldächer dürfen begrünt werden, auch hierbei ist die entsprechende Vegetationsschicht einzuhalten.

5.1.7.3 Anpflanzung von Bäumen

Zur Förderung der Durchgrünung und Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet ist je Grundstückspartelle mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und im Falle eines Verlustes zeitnah zu ersetzen.

5.1.7.4 Verwendung umweltfreundlicher Arten

Bei der Auswahl, der neu zu pflanzenden oder zu ersetzenden Gehölze, sind klimaresistente sowie insektenfreundliche Arten zu bevorzugen. Ziel ist die Förderung der Biodiversität und die Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen. Für die Anpflanzung von Bäumen wird mindestens ein Stammumfang von 14-16 cm als Empfehlung angegeben.

Es wird empfohlen, sich bei der Auswahl an den aktuellen Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) zu orientieren.

5.1.8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1. Nr. 14 sowie 25a BauGB)

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung ist das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes entweder ortsnah zu sammeln, zu versickern oder kontrolliert dem nördlich angrenzenden Löschteich auf dem Gelände des Golfplatzes zuzuführen.

Dabei ist sicherzustellen, dass der Löschteich über eine ausreichende Aufnahmekapazität verfügt, um die anfallenden Wassermengen dauerhaft aufnehmen zu können. Die Funktionsfähigkeit der Anlage muss aus Dauer sichergestellt werden, um die Nachhaltigkeit der Planung zu gewährleisten zu können.

5.1.9. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 13 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen zentralen Übergabepunkt für sämtliche Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen. Alle Leitungen für die Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme sowie für die Entsorgung von Abwasser und sonstigen Medien sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik unterirdisch zu verlegen.

Diese Maßnahme dient der Sicherstellung einer geordneten technischen Infrastruktur, der Minimierung visueller Beeinträchtigungen im Straßen- und Freiraum sowie dem Schutz vor äußeren Einflüssen.

5.2. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

5.2.1. Dachgestaltung

Das Plangebiet weicht durch die modulare Bauweise von der im sonstigen Stadtteil vorherrschenden historischen Prägung mit größeren Einzelhäusern und landwirtschaftlich geprägten Bebauungsstrukturen ab. Der in sich geschlossene Siedlungscharakter des Neubaugebiets am Ortsrand bietet die Möglichkeit, diese Sonderstellung auch städtebaulich aufzugreifen. Abweichend von der vorherrschenden Dachform des Satteldachs sind für das Plangebiet daher sowohl Satteldächer mit max. 35 Grad als auch Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad zulässig.

Auch Nebenanlagen und Garagen sind mit einem Flachdach zu versehen, um die städtebauliche Ordnung der untergeordneten Nebengebäude zu unterstützen.

Eine Überschreitung der vorgegebenen 2 Vollgeschosse durch ein ergänzendes Staffelgeschoss wird ausgeschlossen.

5.2.2. Dacheindeckung/Farbe

Bei der Wahl der Dacheindeckung sind an das Ortsbild angepasste gedeckte Farben und nicht reflektierendes Material zu verwenden, um die Blendwirkung auszuschließen. Alternativ können auch Satteldächer begrünt werden, um die Wasserrückhaltung sowie das Mikroklima zu fördern.

Um die ökologische Funktion zu stärken, sind Flachdächer der Hauptgebäude, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

5.2.2.1. Solaranlagen

Im gesamten Plangebiet sind Solaranlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung zulässig.

Zur Vermeidung unzumutbarer Blendwirkungen auf angrenzende Grundstücke, öffentliche Verkehrsflächen sowie Aufenthaltsbereiche sind Solaranlagen hinsichtlich ihrer Anordnung, Neigung und Materialwahl so auszubilden, dass Reflexionen auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Dies ist insbesondere durch die Verwendung geeigneter, blendarmer Module sowie durch eine optimierte Ausrichtung und Neigungswahl sicherzustellen.

Solaranlagen sind in geschlossener rechteckiger oder quadratischer Form zu gestalten. Der Abstand zu First, Traufe und Ortgang muss mindestens 50 cm betragen. Diese Abstandsvorgabe entfällt bei in die Dachfläche integrierten Kollektoren (Indachmontage).

5.2.3. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO)

Das erstellte Mobilitätskonzept aufgreifend und zur Reduzierung des MIV-Verkehres ist abweichend von der Stellplatzsatzung ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Um den nördlichen Teil des Gebietes von motorisiertem Durchgangsverkehr freizuhalten, werden die notwendigen Stellplätze gesammelt im Süden des Gebietes auf einer zentralen Stellplatzfläche bereitgestellt.

5.2.4. Freiflächengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 2 HBO)

5.2.4.1. Schottergärten

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Schüttungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer ökologisch wirksamen Freiraumgestaltung im Plangebiet. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten tragen nicht zur Erhaltung der biologischen Vielfalt bei und haben im Vergleich zu begrünten Freiflächen deutlich geringere ökologische Funktionen. Insbesondere fehlen Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere, zudem wirken solche Flächen stark versiegelnd und heizen sich im Sommer erheblich auf. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des örtlichen Mikroklimas und kann den negativen Folgen des Klimawandels, wie Überhitzung und Starkregenereignissen, Vorschub leisten.

Durch die Vermeidung solcher Gestaltungen wird die Durchgrünung des Baugebietes gefördert, ein Beitrag zum Artenschutz und zur Biodiversität geleistet sowie die Regenwasserversickerung verbessert. Darüber hinaus entsprechen begrünte Gärten dem Ziel einer klimaangepassten, nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

5.2.5. Einfriedung

Zur optischen Gliederung und Abgrenzung privater Grundstücke ist die Errichtung von Sichtschutzelementen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedung kann in Form eines Zaunes z.B. mit einem Mauersockel, einer Natursteinmauer oder einer begrünten Hecke aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten erfolgen.

Um den Eindruck einer abgeschotteten Bebauung zu vermeiden, sind Einfriedungen grundsätzlich blickdurchlässig zu gestalten. Materialien mit geschlossener, nicht durchlässiger Oberfläche sind unzulässig.

Insbesondere sind Sichtschutzsysteme aus Kunststoff ausgeschlossen, um die Freiraumqualität zu erhalten und die Freisetzung von Mikroplastik in die Umgebung zu vermeiden.

6. PLANUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1 ABS. 5 BAUGB; § 44 BNATSCHG)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan die von ihm bereitete nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter anderem auch mit den umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringen, um so eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Damit die städtebauliche Planung diesen Anforderungen insgesamt gerecht werden kann, sind die umweltrechtlichen Auswirkungen festzustellen und Maßnahmen bereits auf der Planungsebene zu ergreifen, die die Umweltbelange ausreichend berücksichtigt.

6.1. Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Es liegt eine Natur- und Artenschutzfachlichen Stellungnahme vom August 2025 vor. Dieser ist zu entnehmen, dass insgesamt keine Konflikte vorliegen, die nicht ausgeglichen werden könnten. Es gibt jedoch Besonderheiten, die im Zuge des weiteren Verfahrens näher zu beachten sind.

So wird darauf hingewiesen, dass ein lockerer Steinhaufen auf dem Gelände vorhanden ist. Möglicherweise ist dieser durch Steinlese im Zuge von Grünpflegearbeiten entstanden. Die Steinanhäufung bietet ein Potenzial für Reptilien wie die Waldeidechse. Eine Zufallssichtung in der näheren Umgebung hat diese Möglichkeit bestätigt. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, ob weitergehende Untersuchungen notwendig sind.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zu Hecken- und Saumbereiche, die in der Hessischen Biotopkartierung aufgeführt werden. Ist bei der Umsetzung der Planung von einer Beeinträchtigung dieses Bereiches auszugehen, so ist eine tiefergehende Prüfung dieser Areale notwendig. In diesem Fall sollte, ergänzend zu den bereits genannten Artengruppen, auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (in den großen und älteren Baumstrukturen, speziell im nordwestlichen Bereich) sowie Kleinsäugern (nach der Winterruhe ab April) in den Saum- und Heckenbereichen geprüft werden.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gebüschrodungen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. So wird z.B. vermieden, dass brütende Vögel gestört/getötet werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan im Normalverfahren handelt, wird ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung angefertigt.

Die Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

7. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet