

**STADT Bad Soden-Salmünster**  
**ST Hausen**



**Bebauungsplan**  
**„Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“**

**Begründung**  
**- Satzung -**

Stand: 08.09.2021



Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	6
1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.2. Veranlassung und Planziel .....	7
1.3. Bauleitplanverfahren.....	9
1.3.1. Bebauungsplan.....	9
1.4. Rechtliche Grundlagen .....	9
1.5. Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	10
1.6. Übergeordnete Planungen.....	11
1.6.1. Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010 .....	11
1.6.2. Gesetzlicher Schutzstatus .....	12
1.7. Verfahrensablauf .....	13
2. BESTANDSSITUATION .....	15
2.1. Nutzung, Grundstück und Bebauung .....	15
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	16
2.3. Ver- und Entsorgung.....	16
2.4. Löschwasser .....	16
2.5. Immissionssituation .....	16
2.6. Boden und Freiflächen.....	16
2.7. Altlasten .....	17
2.8. Denkmäler .....	17
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT .....	18
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	18
3.1.1. Städtebauliche Eckdaten .....	18
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet .....	18
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse .....	19
3.2.2. Geschossigkeit .....	19
3.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) .....	19
3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen	20
3.4. Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).....	20
3.5. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen.....	21
3.6. Erschließung .....	21
3.6.1. Kfz- und Fußverkehr .....	21
3.6.2. ÖPNV .....	22
3.7. Ver- und Entsorgung.....	22
3.7.1. Trinkwasserversorgung .....	22
3.7.2. Löschwasser.....	22
3.7.3. Entwässerung / Versickerung .....	22
3.7.4. Regenwasserrückhaltung .....	23

3.7.5. Telemedien.....	23
3.7.6. Solarenergie .....	23
3.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	23
3.9. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Erhaltung von Bepflanzungen .....	23
3.9.1. Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen.....	23
3.9.2. Private Grünfläche – Hecken-/Strauchpflanzung .....	24
3.9.3. halböffentliche und private Grundstücksfreiflächen.....	24
3.9.4. Bestandsbäume.....	24
3.9.5. Pflanzliste .....	24
3.9.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ...	25
Gewässerrandstreifen .....	25
Naturschutzrechtliche Forderungen Flurstück 54.....	25
3.9.7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).....	26
3.9.8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	26
Dachbegrünung .....	26
3.10. Artenschutz nach § 44 BNatSchG .....	26
3.10.1. Maßnahmenplanung.....	28
3.11. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
3.11.1. Bodenschutz.....	29
3.11.2. Vorsorgender Bodenschutz .....	31
3.12. Immissionsschutz.....	31
3.12.1. Passive Schallschutzmaßnahmen .....	31
3.12.2. Luftreinhaltung/Lärmemissionen.....	33
3.12.3. Licht.....	33
4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT.....	34
4.1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO) .....	34
4.2. Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 52 Abs. 1 HBO) .....	34
4.3. Abstandsflächen (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	34
4.4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO).....	35
4.4.1. Dachform.....	35
4.4.2. Dachaufbauten .....	35
4.4.3. Dacheindeckung/Dachfarbe.....	35
4.4.4. Werbeanlagen .....	35
4.4.5. Einfriedung .....	35
5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	35
5.1. Artenschutz .....	35
5.2. Denkmalschutz (§ 21 Hess. Denkmalschutzgesetz) .....	35
5.3. Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs.	

1 HDSchG).....	36
5.4. Regelung für Baunebenanlagen im Gewässerrandstreifen (§ 25 BauNVO) .....	36
6. SONSTIGE REGELUNGEN.....	37
6.1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel.....	37
6.2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen .....	37
6.3. Schutz der Bestandsbäume.....	37
6.4. Heilquellenschutzgebiet (HQSG) .....	37
6.5. Baumaterialien .....	38
6.6. Mühlbach und Gewässerrandstreifen .....	38
6.7. Solaranlagen .....	38
6.8. Städtebauliche Dichte.....	38
6.9. Einsicht DIN-Vorschriften u. ä. ....	39

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.08.2020, eigene Darstellung).....	6
Abb. 2: Entwurf: Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ – Planbild, ohne Maßstab (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) .....	7
Abb. 3: Entwurf: Beispielhaftes Bebauungskonzept zum Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ vor und nach Aufgabe des Gewerbebetriebs – Planbild, genordet, ohne Maßstab .....	8
Abb. 4: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) .....	10
Abb. 5: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010 – Stadtteil Hausen sowie Teilauszug aus dem FNP Bad Soden-Salmünster .....	11
Abb. 6: Darstellung des Überschwemmungsgebiets – HQ <sub>100</sub> gem. HWG (Datengrundlage: Geoportal Hessen).....	12
Abb. 7: Luftbild mit Katastergrundlage (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; .....	15
Abb. 8: Darstellung der Abstandsflächen des Kulturdenkmals, genordet – ohne Maßstab (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Darstellung) .....	34

## 1. EINLEITUNG

### 1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bad Soden-Salmünster im Stadtteil Hausen. Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich grenzt an die Hauptverkehrsader Spessartstraße, an der sich nach Norden ein Wohngebiet erstreckt. Westlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen und verschiedene gewerbliche Nutzung, die durch den Mühlbach vom Geltungsbereich abgegrenzt werden. Die Fläche liegt teilweise im Außenbereich, wodurch ein normales Bebauungsplanverfahren anzuwenden ist.

Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst die Bebauung der Spessartstraße Nummer 40, 42 und 44 (Flurstücke 53/A, 53/B, 53/C, 53/D, 53/7, 54, 55 und 56 ganz oder teilweise) (s. Abb. 1).



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.08.2020, eigene Darstellung)

## 1.2. Veranlassung und Planziel

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bien Immobilien GMBH & CO. KG möchte auf dem Grundstück der Spessartstraße Nr. 42 ein Wohnvorhaben mit drei Gebäuden und insgesamt 24 Wohneinheiten errichten. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück eine brachgefallene Scheune sowie ein intaktes Wohnhaus. Ein faktischer Gewerbebetrieb mit Schuttgutlager sowie Werkstatt und Getränkehandel befindet sich nordwestlich an das Grundstück der Spessartstraße 42 angrenzend. Dieser hat sich innerhalb der letzten 30 bis 40 Jahre im angrenzenden Außenbereich entwickelt. Für den Gewerbebetrieb soll durch eine Überplanung die baurechtliche Sicherung und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Angedacht ist die Entwicklung von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) im rückwärtigen Bereich sowie eine klare Zonierung der Lagerflächen, die für den Gewerbebetrieb Korn-Transporte notwendig sind. Da der Standort des Gewerbebetriebs in den nächsten sechs bis zwölf Monaten aufgegeben wird, wird der Gewerbebetrieb für diese Zeit mittels einer Fremdkörperfestsetzung gesichert und bei Aufgabe für Wohnnutzung umgewidmet. Nach Aufgabe des Gewerbebetriebs gilt das neue Planbild.

Des Weiteren grenzt die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“ östlich an das Grundstück der Projektentwicklungsgesellschaft an. Die Gaststätte erfährt über den Bebauungsplan ebenfalls eine rechtliche Sicherung.

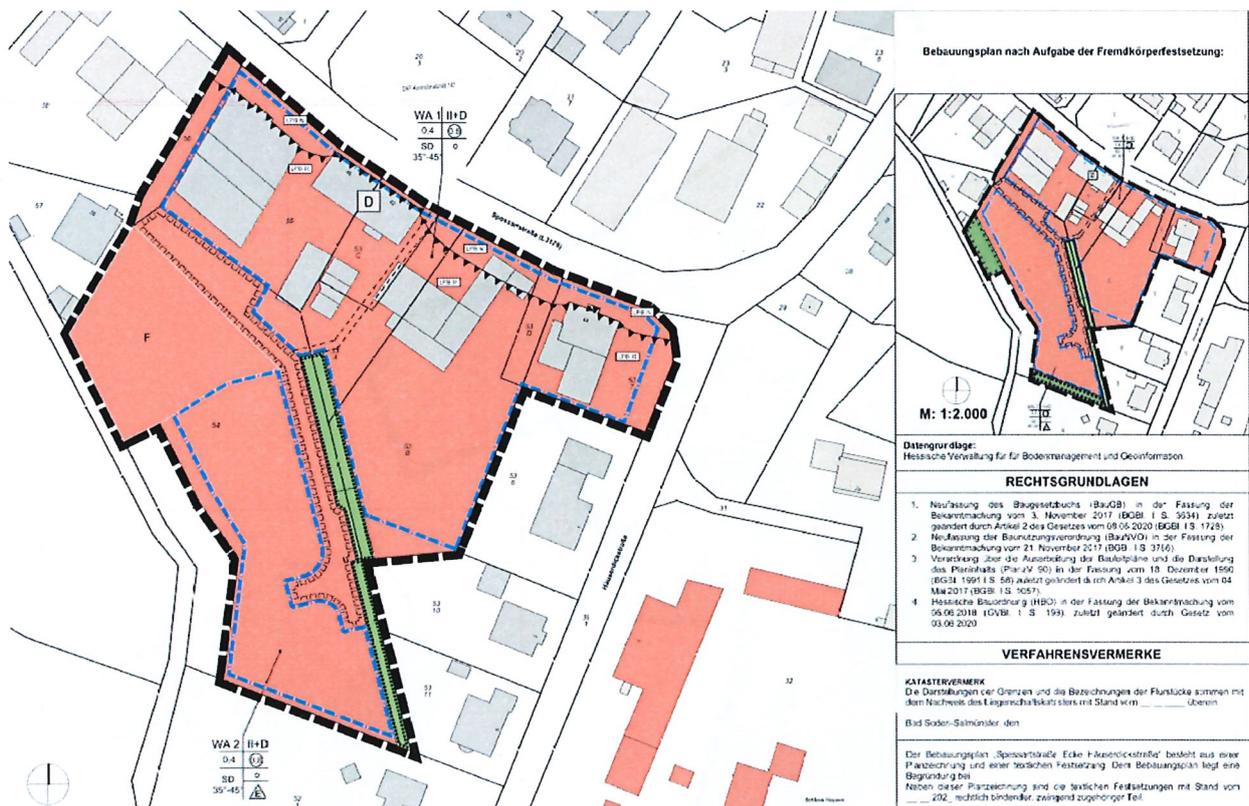


Abb. 2: Entwurf: Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ – Planbild, ohne Maßstab (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die geplante Mehrfamilienhausbebauung wird von Norden über das Flurstück 53/A erschlossen. Eine private Grundstückszufahrt bindet die geplante Wohnbebauung an die Spessartstraße an. Durch die private Grundstückszufahrt wird die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ermöglicht.

Der Gewerbebetrieb Korn-Transporte liegt direkt an der Spessartstraße. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erschließung des hinteren Bereiches der Firma für zukünftig Wohnbauvorhaben gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht schließt an das Flurstück 56, eine Zufahrt in Form einer Stichstraße mit Anbindung an die Spessartstraße, an. Die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“ ist durch die Lage, angrenzend an die Spessartstraße sowie die Häuserdickstraße ebenfalls erschlossen.

Das entwickelte städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung, zusätzlich mit einem Dachgeschoss, vor.

Für die Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze entlang der innenliegenden Erschließung sowie entlang der Spessartstraße vorgesehen. Bei der Firma Korn-Transporte ist im rückwärtigen Bereich die Bebauung von Einfamilienhäusern vorgesehen die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück selbst. Die Gaststätte weist 18 Stellplätze auf dem angrenzenden Parkplatz auf.



Abb. 3: Entwurf: Beispielhaftes Bebauungskonzept zum Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ vor und nach Aufgabe des Gewerbebetriebs – Planbild, genordet, ohne Maßstab

Mit dem neuen Angebot an Wohnbebauung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes sichergestellt werden. Zudem wird durch den Rückbau der Scheune eine ansonsten ungenutzte Fläche wiedernutzbar gemacht bzw. einer neuen Nutzung zugeführt und der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung gestellt. Wohnraum ist ein knappes Gut, gerade in Städten besteht eine hohe Nachfrage danach.

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Vorliegend sollen in einem Bebauungsplan, entsprechend den obigen Ausführungen, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 6 BauNVO sowie eine private und halböffentliche<sup>1</sup> Grünfläche festgesetzt werden.

### **1.3. Bauleitplanverfahren**

#### **1.3.1. Bebauungsplan**

Dem Plangebiet des Bebauungsplanes „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ liegt kein Bebauungsplan zugrunde, nach Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gemischte Bauflächen“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ definiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird der Bebauungsplan im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.

### **1.4. Rechtliche Grundlagen**

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020.
- Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster (samt Anlage zur Stellplatzsatzung) in der Fassung wie beschlossen am 20. Mai 2019.

---

<sup>1</sup> Die als halböffentlich gekennzeichneten Grünflächen sind nicht im Eigentum der Stadt Bad Soden-Salmünster. Es handelt sich hierbei um Grünflächen, die nicht privat zugeordnet werden, sondern von allen Bewohnern der z.B. Mehrfamilienhäuser genutzt werden können.

### 1.5. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Bad Soden-Salmünster im ST Hausen zwischen der Spessartstraße im Norden und dem Mühlbach im Südwesten.



Abb. 4: Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Hausen folgende Flurstücke: Flur 1 und die Flurstücke 53/A, 53/B, 53/C, 53/D, 53/7, 54, 55 und 56 ganz oder teilweise (s. Abb. 3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans misst eine Größe von ungefähr 1,17 ha.

## 1.6. Übergeordnete Planungen

### 1.6.1. Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010

Der von der Regionalversammlung Südhessen am 17.12.2010 beschlossene und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17. Oktober 2011 bekannt gemachte Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung (Bestand), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dar (s. Abb. 5). Der FNP der Stadt Bad Soden-Salmünster zeigt in diesem Bereich „Gemischte Bauflächen“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“. Da das Vorhaben nicht der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gemischte Baufläche“ entspricht, ist eine FNP-Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen, um die Fläche ebenfalls als „Wohnbaufläche“ festzusetzen.

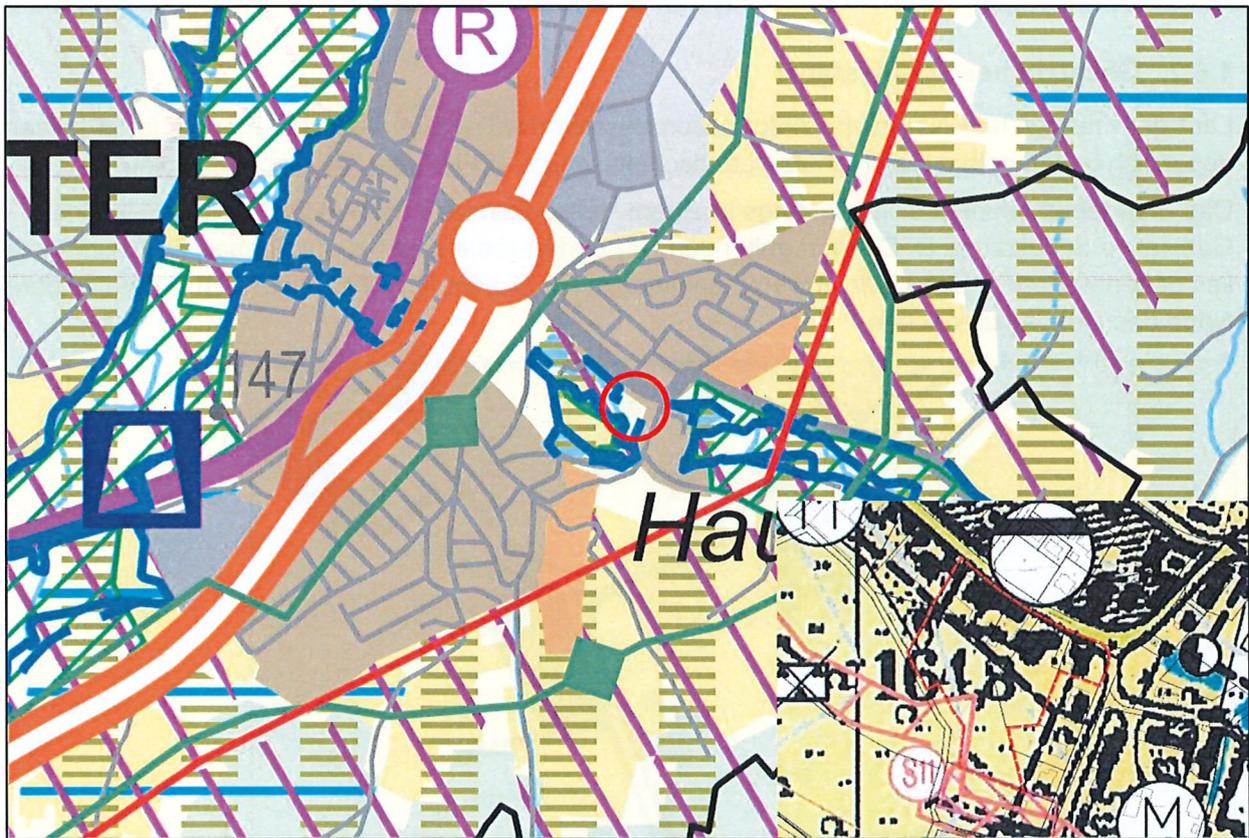


Abb. 5: Auszug aus der Teilkarte 2 - Regionalplan Südhessen 2010 – Stadtteil Hausen sowie Teilauszug aus dem FNP Bad Soden-Salmünster

Bei entsprechender Überlagerung mit dem Flächennutzungsplan im Bereich des Stadtteils Hausen wird ersichtlich, dass es hinsichtlich der festgesetzten Flächennutzung im Plangebiet zu Abweichungen kommt. Die Abweichungen können dahingehend begründet werden, dass der Flächennutzungsplan sowie der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) nicht parzellenscharf sind. Zudem ist die Fläche für „Gemischt Baufläche“ aus dem FNP Bad Soden-Salmünster nicht vollständig in dem Regionalplan Südhessen/Regionaler

Flächennutzungsplan 2010 eingetragen.

Die Fläche ist bereits von allen Seiten mit Bebauung umschlossen sowie südwestlich durch den Mühlbach und dessen Gewässerrandstreifen begrenzt, eine landwirtschaftliche Nutzung dieser ist nicht mehr zeitgemäß.

Der Bebauungsplan sieht, nach Aufgabe des Gewerbebetriebs, die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens von 10,00 m vor. Des Weiteren befinden sich bereits Wohngebäude in der Flucht der geplanten Bebauung. Derzeit wird die Fläche als Lager für Schüttgut genutzt. Der ca. 1,17 ha große Planungsbereich liegt zudem unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt daher keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Die Fläche „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ überlagert in diesem Fall das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ der Flächenverlust des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ ist an entsprechender Stelle auszugleichen. Hierzu sind Gespräche mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu führen.

### 1.6.2. Gesetzlicher Schutzstatus

Laut dem hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) liegt das Plangebiet in keinem gesetzlich geschütztem Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich allerdings in einem Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster – Qualitative Schutzzone D. Die dort geltenden Ge- und Verbote sowie die Vorgaben für Baumaterialien gelten weiterhin. Das Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> gem. HWG befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches.

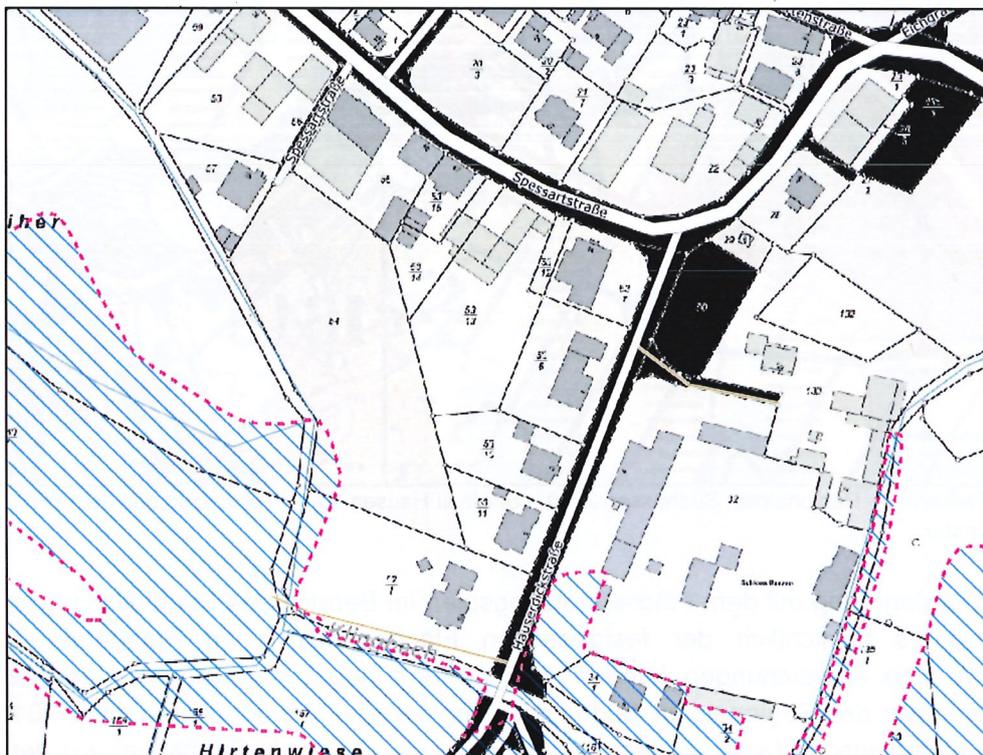


Abb. 6: Darstellung des Überschwemmungsgebiets – HQ<sub>100</sub> gem. HWG (Datengrundlage: Geoportal Hessen)

## 1.7. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster (Eilentscheidung des Haupt- und Finanzausschuss gemäß § 51a HGO) hat in ihrer Sitzung am 09.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ im normalen Verfahren beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021. Die Bekanntmachung hierzu wurde in der „Bad Soden-Salmünster – Bürger- und Gästezeitung aktuell“ vom 19.11.2020 veröffentlicht. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Unter Berücksichtigung erster Fachgutachten wie z.B. zum Emissionsschutz und zum Arten- und Naturschutz sowie des Umweltberichtes.

Von den 34 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 15 Schreiben mit Äußerungen zum Verfahren ein. Weitere 4 Träger hatten keine Anregungen zur Planung geäußert. Von Seiten der Öffentlichkeit sind hingegen keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt zum Schutz des Gewässerrandstreifens, den Geltungsbereich im südwestlichen Bereich zu reduzieren. Zusätzlich wird aufgrund der mittelfristigen Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebs die Nutzung vom Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

Am 31.05.2021 wurde die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen sowie Entwurfs- und Offenlagebeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021. Die Bekanntmachung hierzu wurde in der „Bad Soden-Salmünster – Bürger- und Gästezeitung aktuell“ vom 17.06.2021 veröffentlicht. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Von den 35 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange gingen 18 Schreiben zum Verfahren ein. Die Prüfung der in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen führte zu redaktionellen Anpassungen des Bauleitplanentwurfes und des zugehörigen Durchführungsvertrages.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat am 27.09.2021 den Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ in der Fassung vom 08.09.2021 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat am 27.09.2021 die örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) zum Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ in der Fassung vom 08.09.2021 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Beschluss der örtlichen Bauvorschriften wurden am \_\_.\_\_.\_\_. im \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften traten damit in Kraft.

## 2. BESTANDSSITUATION

### 2.1. Nutzung, Grundstück und Bebauung

Der Geltungsbereich liegt an der südöstlichen Ortsrandlage von Bad Soden-Salmünster im Stadtteil Hausen. Im Norden grenzt das Grundstück an die Spessartstraße und im Westen an den Mühlbach sowie an dessen Gewässerrandstreifen. Südöstlich und nordwestlich folgen jeweils Nachbargrundstücke mit Wohnbebauung und Gärten.



Abb. 7: Luftbild mit Katastergrundlage (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Google Earth Bildaufnahme vom 05.08.2020, eigene Darstellung)

Aktuell befinden sich im Geltungsbereich folgende Bestandsgebäude (von rechts nach links): die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“, eine Scheune und drei Wohngebäude auf den Flurstücken 53/C und 55 entlang der Spessartstraße. Die Firmengebäude von Korn-Transporte sowie der Getränkemarkt befinden sich ebenfalls auf dem Flurstück 55 jedoch im rückliegenden Bereich. Hierbei handelt es sich um zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und Krüppelwalmdach. Hinzu kommen Nebengebäude und eine Werkstatt mit Flachdach.

Die unversiegelten Freiflächen des Flurstücks 53/B zeigen Baum- und Strauchbewuchs und sind ansonsten als Rasenflächen angelegt. Die versiegelten Flächen sind überwiegend asphaltiert, teilweise auch mit Verbundpflaster belegt. Bei dem abzubrechenden Gebäude handelt es sich um eine alte brachliegende Scheune.

Das Flurstück 54 besteht überwiegend aus verdichtetem Boden und wird als Lagerfläche für Schüttgut sowie als Stellfläche für LKW's genutzt. Lediglich im Bereich von ca. 30,00 m entlang des Mühlbachs sind Schüttboxen errichtet, diese wurden 1973 vom Kreisausschuss des Landkreises Schlüchtern genehmigt und fallen unter den Bestandsschutz. Des Weiteren ist ein Waschplatz im Jahr 2000 ebenfalls genehmigt worden. Bei dem Flurstück 56 handelt es sich um eine befestigte Stichstraße.

## **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Bestandsgebäude liegen entlang der Spessartstraße und sind daher direkt erschlossen. Lediglich bei Flurstück 55 wird die rückwärtige Bebauung über die Hoffläche oder die linksgelegene Grundstückszufahrt in Form einer Stichstraße (Flurstück 56) an die Spessartstraße angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Spessarttor“ unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich.

Der nächste Bahnhof, „Bad Soden-Salmünster“, befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung. Mit dem Bus ist der Bahnhof innerhalb von vier Minuten zu erreichen. Dort besteht Anschluss an die Regionalbahnen nach Fulda, Hanau und Frankfurt am Main.

## **2.3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung (Wasserver- und -entsorgung, Energie und Breitband) des Plangebiets ist bereits über die vorhandenen Anschlüsse sichergestellt. Durch das Flurstück 53/B verläuft ein Abwasserkanal.

Die Wohngebäude entlang der Spessartstraße verfügen über Anschlüsse der Deutschen Telekom Technik GmbH, Mainkinzig Netzdienst GmbH und Vodafone Hessen GmbH & Co. KG.

## **2.4. Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung kann mit 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden sichergestellt werden.

## **2.5. Immissionssituation**

Die Spessartstraße, die im Norden an das Plangebiet angrenzt, ist als Lärmquelle einzustufen.

## **2.6. Boden und Freiflächen**

Ein Großteil des Bodens ist im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und der gewerblichen Nutzung verdichtet (überwiegend asphaltiert / teilweise mit Verbundpflaster belegt / Schottertragschicht). Die unversiegelten Freiflächen, entlang der Grundstücksgrenze von Flurstück 53/B zu

54, zeigen Baum- und Strauchbewuchs. Zudem befindet sich eine größere Wiesenfläche auf dem Flurstück 53/B, diese umfasst insgesamt ca. 0,21 ha.

## **2.7. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ sind keine Altlasten bekannt. Der Umgang mit möglichen Funden ist jedoch durch einen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

## **2.8. Denkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ befindet sich ein Kulturdenkmal. Das Denkmal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei dem Denkmal handelt es sich um die ehemalige Amtskellerei.

Bodendenkmäler oder sonstige Funde sind nicht bekannt. Der Umgang mit entsprechenden Funden ist jedoch durch einen Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt.

### 3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1. Städtebauliche Eckdaten

Das Plangebiet ist auf einer Gesamtfläche von ca. 1,17 ha = ca. 11.694 m<sup>2</sup> geplant. Die genaue Flächeneinteilung gliedert sich wie folgt:

Vor Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebs:

Allgemeines Wohngebiet (inkl. Erschließungsfläche)	ca. 9.889 m <sup>2</sup>
Fläche Gewerbegebiet (Fremdkörperfestsetzung)	ca. 1.364 m <sup>2</sup>
halböffentliche Grünfläche	ca. 441 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche	ca. 11.694 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------------

Nach Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebs:

Allgemeines Wohngebiet (inkl. Erschließungsfläche)	ca. 10.682 m <sup>2</sup>
private Grünflächen (Gewässerrandstreifen, Heckenpflanzung)	ca. 571 m <sup>2</sup>
halböffentliche Grünfläche	ca. 441 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche	ca. 11.694 m <sup>2</sup>
--------------	---------------------------

##### 3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Aufgrund seiner unterschiedlichen Festsetzungen, z. B. im Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise, wird es in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 untergliedert. Bei dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 handelt es sich überwiegend um Bestandsbebauung entlang der Spessartstraße sowie einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung. WA 2 beinhaltet den Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Darüber hinaus werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des

Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen.

Ebenfalls sind Räume für freie Berufe in den Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls zulässig (§ 13 BauNVO).

Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wurden ausgeschlossen, da es sich dabei um publikumsintensive Einrichtungen handelt, die ein höheres inneres Verkehrsaufkommen hervorrufen würden. Dies soll jedoch niedrig gehalten werden, um keine zusätzliche Belastung der Wohnsituation, z. B. durch erhöhten Lärm, hervorzurufen.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 und 2 mit 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) darf in den WA 1 und 2 nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) um 50 % überschritten werden maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II).

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der GRZ I bis 0,6 (GRZ II) zulässig. Diese Überschreitung ermöglicht den ruhenden Verkehr auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zudem kann, um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu verhindern, im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen werden.

Da es sich bei dem Planvorhaben teilweise um eine Überplanung handelt, werden an der aktuellen Nutzung und dem Versiegelungsgrad keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, der Bestand weist Bestandsschutz auf. Die Festsetzungen gelten demnach nur für geplante Neubauten und umfangreiche Änderungen. Der jetzigen Nutzung sowie dem Bestand sollen durch die Festsetzungen keine Einschränkungen entstehen.

#### **3.2.2. Geschossigkeit**

Aus nachbarschaftlichen und städtebaulichen Gründen erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung zzgl. der Errichtung eines Dachgeschosses.

#### **3.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Im WA 1 wird eine maximale Firsthöhe (als Höchstmaß) von 12,70 m festgelegt.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (als Höchstmaß) ist die Oberkante des Kanaldeckels in der Spessartstraße auf Höhe des Kulturdenkmals (OKKD). Durch die Festsetzung der Firsthöhe wird ermöglicht, dass das Kulturdenkmal nicht durch die neue Bebauung überragt wird.

### **3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen**

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, damit sich das Vorhaben in den Bestand einfügt. Zusätzlich ist für das WA 2 die Errichtung von einer Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden und Gebäudeteilen geringfügig überschritten werden. Mit Ausnahme entlang der Spessartstraße, dort ist eine Überschreitung der Baugrenzen aufgrund der Verkehrssicherheit unzulässig.

Die Baugrenzen orientieren sich an der Spessartstraße, an Grundstücksgrenzen und der inneren Erschließung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **3.4. Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Der vorhandene Gewerbebetrieb wird spätestens in einem Jahr den Standort aufgeben. Die geplante Nutzung als Mischgebiet kann aufgrund der Aufgabe des Gewerbebetriebs langfristig nicht mehr gewährleistet werden. Der Charakter entspricht folglich ohne den Gewerbebetrieb, dem eines Allgemeinen Wohngebietes. Für den Übergang wird daher die Fremdkörperfestsetzung herangezogen.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Nach Aufgabe des Gewerbebetriebs der Firma Korn, erlischt die Fremdkörperfestsetzung. Die Fläche wird direkt zur Wohnbaufläche mit Baugrenzen und Gewässerrandstreifen umgewidmet – das neue Planbild des Bebauungsplans greift.

In die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine sog. Fremdkörperfestsetzung aufgenommen. Ziel dieser Festsetzung ist ein über den formellen Bestandsschutz hinausgehender erweiterter Bestandsschutz des im Bestand vorhandenen Betriebes für Schuttgut und Fuhrunternehmen, der ein gewerbegebietstypisches Emissionsverhalten aufweist und damit in einem Wohngebiet unzulässig wäre. Ohne eine derartige Fremdkörperfestsetzung hätte die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Folge, dass der Betrieb auf den passiven Bestandsschutz beschränkt wäre und im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsaufwand betreiben dürfte, wohingegen eine Neuerrichtung einer gleichartigen Anlage gleicher Nutzungsart nach Verfall, Zerstörung oder Beseitigung unzulässig wäre. Betriebserweiterungen, die zu einem verstärkten Emissionsverhalten führen würden, sind von der Fremdkörperfestsetzung nicht abgedeckt, so dass sich diese auf Neuerrichtungen und Erneuerungen des genehmigten Bestandes beschränkt.

Mit der Festsetzung der Fremdkörperfestsetzung ist gewährleistet, dass bauplanungsrechtlich eine

„gewerbegebietstypische (heutige) Nutzung weiter ausgeübt werden kann, für eine andere als die ausgeübte Nutzung aber der Nachweis der Verträglichkeit aufgrund der faktischen Situation im Umfeld des Betriebes geführt werden muss.

Anwendbarkeit § 1 Abs. 10 BauNVO: Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- *Es muss sich um überwiegend bebautes Gebiet handeln; es können auch unbebaute Flächen vorhanden sein.* Bei Betrachtung des Zusammenhanges wird deutliche, dass es sich um überwiegend bebautes Gebiet handelt, mit Nachverdichtungspotenzial.
- *Es müssen bauliche oder sonstige Anlagen bereits vorhanden sein. Diese müssen zu irgendeinem Zeitpunkt baurechtlich oder immissionsschutzrechtlich genehmigt worden sein.* Die vorhandenen Schüttgutlager wurden im Jahr 1973 genehmigt. Der vorhandene Waschplatz im Jahr 2000.
- *Die Anwendung setzt voraus, dass die vorhandenen Anlagen bei der Überplanung durch ein Baugebiet unzulässig werden.* Durch die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Zulässigkeit eines störenden Gewerbebetriebs nicht möglich.
- *Die allgemeine Zweckbestimmung muss gewahrt bleiben – die Bereiche, die nicht von Sonderregelungen erfasst werden, müssen noch die der jeweiligen Baugebietskategorie zugeordnete Gebietscharakteristik wahren.* Dies ist im Plangebiet der Fall, denn der Anteil des Baugrundstücks mit Fremdkörperfestsetzung im Plangebiet ist räumlich deutlich untergeordnet.
- *Verbesserung der gegenwärtigen Situation oder zumindest keine Verschlechterung.* Durch die Fremdkörperfestsetzung für den bestehenden Gewerbebetrieb werden keine neuen negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

### **3.5. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen**

Zur flexiblen Anordnung des ruhenden Verkehrs sowie von Nebenanlagen sind Müllstandorte, Fahrradabstellplätze, Stellplätze inkl. deren Zufahrten, Garagen und Carports und Terrassen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **3.6. Erschließung**

#### **3.6.1. Kfz- und Fußverkehr**

Die Bestandsgebäude liegen entlang der Spessartstraße und sind daher direkt erschlossen. Lediglich bei Flurstück 55 wird die rückwärtige Bebauung über die Hoffläche oder die linksgelegene Grundstückszufahrt, einer Stichstraße, an die Spessartstraße angebunden.

Für die geplante Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück 53/B erfolgt die Erschließung über eine private innere Erschließungsstraße, die an die Spessartstraße über eine Grundstückszufahrt anbindet. Die geplant Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 54 wird ebenfalls über eine private innere Erschließungsstraße erschlossen. Die Erschließung auf dem Flurstück 54 wird zusätzlich mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, welches an das Flurstück 56 anbindet.

### **3.6.2. ÖPNV**

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die angrenzende Bushaltestelle „Spessarttor“ und dem Bahnhof „Bad Soden-Salmünster“ der sich in ca. 1,4 km Entfernung befindet gegeben. Weitere Anbindungen sind somit nicht erforderlich.

### **3.7. Ver- und Entsorgung**

Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes ist durch Anschlüsse in der Spessartstraße sowie einem Abwasserkanal der über das Flurstück 53/B führt gesichert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Bestandsleitungen, die es zu erhalten gilt, sind während der Bauzeit zu schützen. Änderungen der Kanäle und Leitungen sind rechtzeitig bei den zuständigen Behörden und Institutionen anzuzeigen. Vor Abstellung bzw. Deinstallation ist entsprechender Ersatz zu errichten. Die Leerung der Mülltonnen erfolgt entlang der Spessartstraße, sodass die privaten Straßen nicht von dem Entsorgungsunternehmen befahren werden müssen.

#### **3.7.1. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann durch den vorhandenen Anschluss sichergestellt werden.

#### **3.7.2. Löschwasser**

Die benötigte Löschwassermenge beläuft sich auf mindestens 1.600 l/min (96m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden, bei einem Druck von mindestens 2 Bar, als Grundschutz.

Dies kann ebenfalls durch den vorhandenen Anschluss in der Spessartstraße sichergestellt werden. Zur inneren Absicherung sind entsprechend Hydranten im Plangebiet im Rahmen der Erschließungsplanung nachzurüsten. Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 80 m besitzen.

#### **3.7.3. Entwässerung / Versickerung**

Aufgrund des anstehenden Grundwassers, welches bei Bohrungen im Rahmen der Untersuchungen zum Bodengutachten in 2,20 bis 2.70 m u. GOK angetroffen wurde, ist eine Versickerung im Plangebiet nur schwer möglich.

Es besteht die Möglichkeit, nach Beantragung einer wasserschutzrechtlichen Genehmigung, das Niederschlagswasser des WA 2 im Trennsystem über einen Regenwasserkanal in das nächstgelegene Oberflächengewässer, den Mühlbach, einzuleiten.

Die Entwässerung des WA 1 erfolgt in einem Mischsystem an einen vorhandenen Mischwasserkanal in der Spessartstraße (Anschlusspunkt).

Eine genaue Aussage zur Niederschlagsversickerung ist im Rahmen des Bauantrags nachzuliefern. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits in der SMUSI-Berechnung enthalten. Lediglich Flurstück 54 ist zu einem Teil nicht in der SMUSI-Berechnung enthalten. Im Rahmen des Bauantrags sind hier die entsprechenden Einzelnachweise zu erbringen.

### **3.7.4. Regenwasserrückhaltung**

Zur Regenrückhaltung sind auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° von Nebenanlagen, Carports, Garagen o.ä. für das gesamte Plangebiet Dachbegrünungen von einer Mindeststärke von 8 cm speicherstarker Bodensubstrate vorzusehen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist aufgrund des anstehenden Grundwassers eine Versickerung nur schwer möglich. Aus diesem Grund sind keine Mulden oder Rigolen im Plangebiet vorgesehen.

Zisternen sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorgesehen. Durch das anstehende Grundwasser können diese auftreiben. Dadurch kann es zu Problemen und Schäden an der Zisterne selbst kommen, daher ist von einem Gebrauch ebenfalls abzusehen.

### **3.7.5. Telemedien**

Leitungen der Kabel- und Telekommunikationsmedien werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

### **3.7.6. Solarenergie**

Im Plangebiet sind Solaranlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung zulässig. Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so zu gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen oder Gebäude ist aus Sicherheitsaspekten auszuschließen.

## **3.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist im Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zukünftigen Anlieger und Versorger zulässig. Es handelt sich hierbei um eine private Erschließungsstraße, die am östlichen Rand des Flurstücks 54 verläuft und an die westlich gelegene Stichstraße anschließt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist notwendig, um eine Erschließung und Versorgung des Grundstückes dauerhaft zu gewährleisten und somit die Voraussetzung für eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs sicherstellt.

Zusätzlich erfolgt ein Leitungsrecht zugunsten der „OsthessenNetz“ GmbH, zur Verlegung eines Stromversorgungskabels von der Spessartstraße auf direktem Wege in den südlichen Planbereich.

## **3.9. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Erhaltung von Bepflanzungen**

### **3.9.1. Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen**

Nach Aufgabe des Gewerbebetriebs ist im Nordwesten des Plangebiets ein Gewässerrandstreifen herzustellen. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich von der vorhandenen Böschungsoberkante 10,00 m landeinwärts. Innerhalb der 10,00 m sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist den privaten Grünflächen zugeordnet und muss gewässerökologisch gestaltet und gepflegt werden. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Vorhabenträger. Eine Regelung ist an dieser Stelle im städtebaulichen Vertrag zu treffen.

### 3.9.2. Private Grünfläche – Hecken-/Strauchpflanzung

Auf der privaten Grünfläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind in dem im Planbild gekennzeichneten Bereich mit Pflanzbindung Sträucher nach der Pflanzliste unter 3.9.5. anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

### 3.9.3. halböffentliche und private Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen dienen, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren.

Durch die Begründung ergibt sich eine ökologische und gestalterische Aufwertung für das Plangebiet.

### 3.9.4. Bestandsbäume

Im Bebauungsplan sind keine Bestandsbäume konkret festgesetzt. Die Bestandsbäume innerhalb der halböffentlichen Grünfläche sind jedoch dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume standortnah zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung zur Ersatzpflanzung trägt dazu bei, dass bei Abgängigkeit eines Bestandsbaums ein standortgerechter Baum standortnah ersetzt wird und dadurch die vorhandene Quantität und Qualität des Baumbestandes aufrechterhalten wird.

### 3.9.5. Pflanzliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzen sollten nachweislich aus gesunden Beständen stammen.

Für die Anpflanzung von Bäumen wird mindestens ein Stammumfang von 14-16 cm als Empfehlung angegeben.

Obstbäume und Obststräucher in Sorten sind zulässig.

#### Bäume:

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudeplatanus (Bergahorn)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)
tilia platyphyllos (Sommerlinde)	Ulmus glabra (Bergulme)	Salix alba (Silber-Weide)
Castanea sativa (Ess-Kastanie)		

### Sträucher:

Salix Purpurea (Purpur-Weide)	Berberis thunbergii (Hecken-Berberitze)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	Corylus avellana (Wald-Hasel)
Rosa canina (Hunds-Rose)	Prunus spinosa (Schlehe)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Taxus baccata (Eibe)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

### Uferrandbepflanzung:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Salix Purpurea (Purpur-Weide)	Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Rosa canina (Hunds-Rose)	Corylus avellana (Gemeine Hasel)	Salix cinerea (Asch-Weide)
Viburnum opulus (Schneeball)	Acer pseudeplatanus (Bergahorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

### **3.9.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Gewässerrandstreifen**

Der festgesetzte Bereich dient dazu, die hohe Funktionserfüllung des Uferbereichs und des Gewässerbettes zu schützen, diese dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Zum ökologischen Erhalt der Funktion im Gewässerrandstreifen sind nur Pflanzen aus der Pflanzenliste unter Kapitel 3.9.4 oder ähnliche heimische, wenn möglich autochthone, und v.a. standortgerechte Laubbölzer zu verwenden.

#### **Naturschutzrechtliche Forderungen Flurstück 54**

Da die Bautätigkeiten auf Flurstück 54 erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden, ist unverzüglich vor Baubeginn zum Schutz von geschützten und streng geschützten Tierarten eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Nach Aufgabe des Gewerbebetriebs wird der Gewässerrandstreifen neu angelegt. Das Grundstück befindet sich bereits in privat Besitz und wird auch weiterhin im privaten Besitz bleiben. Ein Pflegekonzept für den Gewässerrandstreifen ist vor Baubeginn zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Durch die Neuanlage des Gewässerrandstreifens wird der Bereich deutlich ökologisch aufgewertet.

### **3.9.7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der festgesetzte Bereich dient dazu, die vorhandenen Bäume und Sträucher zu schützen und die beiden Flurstücke (53/B und 54) optisch und gestalterisch voneinander abzugrenzen. Zusätzlich erfährt der Bereich eine ökologische Aufwertung. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

### **3.9.8. Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen oder mit Bindung/Erhaltung für/von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### Dachbegrünung

Als weitere klimaregulierende Maßnahmen und zur Regenrückhaltung sind Flachdächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Für Flachdächer ist ein Schichtaufbau mit einer Mindeststärke von 8 cm für eine extensive Begrünung vorzusehen.

### **3.10. Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

#### Vogel

Im Verlauf der Begehungen konnten insgesamt 13 Vogelarten vor Ort nachgewiesen sowie von einer weiteren Art Anwesenheitsspuren festgestellt werden. Bei Letzterer handelt es sich um die Schleiereule (*Tyto alba*), die in der seit langem ungenutzten Abbruchscheune einen Tageseinstand hat. Möglicherweise kommt es jahrweise auch zur Brut.

Beleg für ihre häufige Anwesenheit sind die zahlreichen Gewölle, die sich im östlichen Gebäudeteil angesammelt haben. Vermutlich fungiert die recht große Scheune mit ihrem Mäuse-Bestand im Winter auch als Nahrungsressource, wenn die Jagd im Gelände durch eine zu hohe Schneedecke erschwert ist.

Von den übrigen im Plangebiet und Umfeld beobachteten Vogelarten sind knapp ein Drittel der Gruppe der Gebäudebrüter zuzurechnen, die restlichen Arten zählen zur ökologischen Gilde der Hecken- und Gehölzbewohner.

Von den an bzw. in Gebäuden nistenden Arten sind aktuell nur der Hausrotschwanz und die Mehlschwalbe Brutvögel im B-Plan-Geltungsbereich. Vom Hausrotschwanz wurden mehrere, teils ältere Nester an den unterschiedlichsten Stellen innerhalb des Scheunentraktes festgestellt. Hauptsächlich auf Querträgern des Balkengerüsts bzw. in Nischen von Deckenquerträgern.

Von der Mehlschwalbe existieren zahlreiche Nestanlagen am Wohngebäude Spessartstraße 40. An der vorderen (straßenseitigen) Gebäudefassade sind allerdings nur noch Reste von ehemals 16 Nestern zu erkennen. Sie wurden offensichtlich alle entfernt.

Auf der Ostseite des Gebäudes befinden sich noch einige intakte Nester von denen Mitte/Ende Juli 2020 mindestens drei besetzt waren.

Eine weitere kleine Brutkolonie der Mehlschwalbe existierte auf der Ostseite des Gebäudes Spessartstraße 44 (Gaststätte zum Spessarttor). Hier befanden sich ursprünglich drei Nestanlagen. Heute ist dort lediglich noch das Kot-Brett vorhanden, die Nester fehlen.

Auch die Rauschwalbe war (bis vor wenigen Jahren) Brutvogel im Plangebiet, wie die Überreste von 5 Nestern in dem zur Spessartstraße vorspringenden Nebengebäude der Abbruchscheune belegen.

Das Spektrum der Gebäudebrüter im Plangebiet komplettieren Mauersegler und Haussperling. Mauersegler waren während der Begehungen zwar stets im Luftraum zu beobachten, an den Gebäuden sind für diese Art aber keine geeigneten Nistplatzmöglichkeiten vorhanden. Und für den Haussperling scheint der B-Plan-Geltungsbereich aktuell offensichtlich lediglich Nahrungshabitat zu sein bzw. zählt zu seinem Streifgebiet. Die Nester dieser Art sind an Nachbargebäuden zu vermuten. Bei der Kontrolle der insgesamt 4 in der Liegenschaft Spessartstraße 42 an Schuppen und Garage aufgehängten Nistkästen wurden keine aktuellen Nestanlagen gefunden. Alle Nisthilfen sind wohl schon seit längerem ungenutzt und werden offensichtlich auch nicht mehr gewartet. Also nicht alljährlich gereinigt.

Nachweise von Arten der ökologischen Gilde der Hecken- und Gehölzbewohner ergaben sich nahezu ausschließlich in den Gehölzstreifen am Rand der Hoffläche des Baustoffhandels (Spessartstraße 40).

Bei den dort beobachteten Arten handelte es sich wohl mehrheitlich um Nahrungsgäste. Als potenzielle Brutvögel der schmalen Hecken- und Gehölzzeilen kommen lediglich Grünfink, Mönchsgasmücke und Ringeltaube in Betracht. Alle anderen dürften ihre Fortpflanzungsstätten im näheren oder weiteren Umfeld des Plangebietes haben.

Die Bäume der relativ jungen Obstbaumzeile an der südlichen Grundstücksgrenze der Liegenschaft Spessartstraße 42 sind aktuell nur bedingt als Nisthabitat für Freibrüter geeignet. Da ihre Kronen noch wenig verzweigt sind, bieten sie kaum Ansätze für die Anlage von Nestern. Deutlich günstiger sind in dieser Hinsicht die großvolumigen Kronen der beiden Apfelbäume östlich der Abbruchscheune zu bewerten. Auch wenn es sich um Niederstämme handelt.

### Fledermaus

An den Außenwänden inklusive der Dachränder wurden keine nennenswerten Strukturen mit Quartierpotenzial und keine konkreten Hinweise auf einen Fledermausbesatz festgestellt. Als Fledermausquartiere kommen lediglich 4 Nistkästen in Betracht, die an Garage und Schuppen angebracht sind. Mit Ausnahme des im Garagengiebel exponierten Nistkastens konnten alle auf einen Besatz überprüft werden. Das Ergebnis war negativ.

An den Innenwänden des aus einfachen Lattenreihen errichteten Schuppens mit Eternitbedeckung und Eternitrückwand existieren – konstruktionsbedingt – ebenfalls keine/kaum adäquate Hohlräume oder Spalten. Allerdings bieten die im Schuppeninneren auf diversen Ablagen gestapelten Brettchen, Latten und Leisten und andere Materialien (zumindest theoretisch) eine Vielzahl an Versteckmöglichkeiten. Speziell die Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) ist dafür bekannt, dass sie neben Baumhöhlen, Stammrissen und Nistkästen auch Spalten zwischen gestapeltem Holz (Brennholz, Bretter, Baumstämme etc.) als Verstecke nutzt. Dabei handelt es sich aber in der Regel um große, kompakte Stapel mit einer völlig anderen „Qualität“ als die in kleinen Mengen aufgeschichteten Holzteile im Schuppen. Konkrete Spuren einer Nutzung dieser Strukturen konnten auch nicht festgestellt werden.

### Fazit

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Abbruch- und Neubaumaßnahme sowie der erforderlichen Gehölzrodungen hat ergeben,

dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und empfohlenen Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann (Vgl. Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Spessartstraße 40 / 42“, 2020).

### **3.10.1. Maßnahmenplanung**

#### Grundsätzliche Empfehlungen und Erfordernisse

- Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölzbestände vorgenommen werden. Im Falle einer Fällung der beiden Obstbäume zwischen Gaststätte und Scheune, sind diese vorher durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung auf besonders oder streng geschützte Tiere zu kontrollieren, um das Eintreten von Verbotstatbeständen aus § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Zur Kompensation des Verlustes der 5 Rauchschwalbennester im Nebengebäude des Scheunentraktes sind 5 künstliche Nisthilfen in Vieh-/Pferdeställen oder anderen Räumlichkeiten in Gebäuden im Umfeld zu exponieren.
- Als Ersatz für den projektbedingten Verlust von Nistplätzen des Hausrotschwanzes wird empfohlen, 4 Halbhöhlenbrüter-Nistkästen an verschiedenen Stellen im Umfeld des Abbruchobjektes aufzuhängen. Beispielsweise an Hauswänden in einer Höhe von 2-3 Metern, vorzugsweise unter einem Dachvorsprung im Halbschatten. Gegebenenfalls auch in einem jederzeit zugänglichen Schuppen oder einem ähnlichen Objekt (dauerhaft geöffnete Einflugöffnung). Die Nistkästen dürfen für Katzen und Marder etc. nicht erreichbar sein.
- Die Anbringung der Nisthilfen hat durch qualifiziertes Fachpersonal zu erfolgen und ist kartografisch und fotografisch zu dokumentieren und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Artenschutzspezifische Vermeidungsmaßnahmen

- Da nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass beim Abbruch der Gebäude (Scheune) Fledermäuse verletzt oder getötet werden, sind die Abbrucharbeiten in der Zeitspanne nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor der Einwanderung in die Winterquartiere auszuführen. Also etwa zwischen Mitte September und Mitte/Ende Oktober.
- Unabhängig vom Ausführungszeitraum des Gebäudeabbruchs sollte vorsorglich zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine nochmalige Kontrolle potenzieller Versteckplätze auf einen Fledermausbesatz durchgeführt werden. Werden Tiere angetroffen, sind diese in die zuvor ausgebrachten künstlichen Nisthilfen umzusiedeln (siehe Kapitel 5.3). Die Gebäudekontrollen und deren Ergebnis sowie eine mögliche Umsiedlung ist zu dokumentieren.
- Da Schleiereulen bei Zweit- oder Spätbruten unter Umständen noch im September brüten, ist die Scheune zeitnah vor dem Abriss nochmals auf eine Schleiereulen-Brut zu kontrollieren. Im Falle eines positiven Befundes sind die Abbrucharbeiten auf den Zeitraum nach Abschluss der Jungenaufzucht zu verschieben.

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Wenngleich den Abbruchobjekten nach den bisherigen Erkenntnissen eher keine große Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse/Zwergfledermäuse beizumessen ist, sollte - im Sinne einer Worst-case-Betrachtung - vorsorglich ein Quartierverlust angenommen und dieser kompensiert werden.
- Dazu sind an Gebäuden in der Nachbarschaft ca. 5-6 Fledermausnisthilfen zu exponieren. Die Fledermauskästen (Flachkästen) sollten sowohl als Sommer- als auch als Winterquartiere geeignet sein. Sie müssen zum frühestmöglichen Zeitpunkt exponiert werden, da in aller Regel eine geraume Zeit verstreicht, bevor Nisthilfen angenommen werden.
- Der mit dem Abbruch der Scheune einhergehende Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Schleiereule ist durch die Exposition von 2 Schleiereulen-Nisthilfen zu exponieren. Diese sind in Scheunen oder anderen geeigneten (beruhigten) Gebäuden im Umfeld des Abbruchobjektes zu platzieren. Es wird empfohlen, die Maßnahme unter fachlicher Begleitung des örtlichen Vogelschutzvereines durchzuführen.

### **3.11. Planungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan im Normalverfahren handelt, wird ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung angefertigt. Für Flurstück 54 ist nach Aussage der UNB der frühere Zustand, vor der Nutzung als Gewerbebetrieb, anzunehmen.

#### **3.11.1. Bodenschutz**

Der Boden erfüllt gem. § 2 Abs. 2 BBodSchG folgende Funktionen:

„1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- a) Rohstofflagerstätte,
- b) Fläche für Siedlung und Erholung,

- c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.“

Mit der Novellierung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) im Jahr 1998 wurden die das Bauplanungsrecht betreffenden Bodenschutzziele des BBodSchG unmittelbar im BauGB integriert. So wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der vorsorgende Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt wird. Die Bodenschutzklausel sagt aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, was v. a. durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß möglich ist. Dazu sind u. a. entsprechende Darstellungen bzw. Festsetzungen in den Bauleitplänen zu treffen (vgl. Krautzberger (2008): *Bodenschutz im städtebaulichen Planungsrecht*). Des Weiteren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Brachfläche im Innenbereich die wieder aktiviert wird (Wiedernutzbarmachung). Ebenso ist ein Großteil des Bodes durch den faktischen Gewerbebetrieb bereits verdichtet. Durch die Planung können in großen Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

In § 1 HAltBodSchG sind zudem weitere Ziele des Bodenschutzes definiert:

„Die Funktionen des Bodens sind [...] nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.“

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Wohnbebauung und die baurechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes (Wohnhäuser, Gaststätte und Gewerbebetrieb (Schuttgutlager)) demnach sind schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen nicht anzunehmen (Ziel 1). Durch das Vorhaben wird ein bereits versiegelter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt. Natürlich wird durch das Vorhaben ein Teil der aktuell vorhandenen Grünfläche überplant, allerdings sind auch beim dem Neubauvorhaben umfangreiche Grünflächen vorgesehen. Des Weiteren wird die Verdichtung des Bodens auf dem Flurstück 54 in einem großen Bereich entfernt, sodass die natürliche Bodenfunktion innerhalb der Grün- und Freiflächen wiederhergestellt wird zusätzlich wird ein Gewässerrandstreifen neu angelegt (Ziel 2). Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des Geltungsbereichs führen dazu, dass mit dem Gut „Boden“ sparsam und schonend umgegangen und eine Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste reduziert wird. Demnach wird auch Ziel 3 entsprochen. Im Plangebiet sind keine Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt, eine Sanierung fällt demnach nicht an Ziel Nummer 4 wird somit ebenfalls entsprochen.

### **3.11.2.Vorsorgender Bodenschutz**

#### Erheblichkeit

Bei der anstehenden Baugebietsentwicklung wird ein Teil des Bestandes (Scheune) abgerissen und zusammen mit der angrenzenden Grünfläche überplant. Zudem wird die baurechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzung und Entwicklungspotenzial geschaffen. Die Fläche bietet sich aufgrund der Lage, eingekesselt zwischen Wohnbebauung, Gewerbe und dem Mühlbach, für die Entwicklung einer Wohngebietsbebauung an. Vor allem die ländlich geprägten Ortsteile sind durch lehrstehende Scheunen geprägt. Diese befinden sich oft direkt an Erschließungsstraßen, in exponierter Lage und nehmen eine große Fläche in Anspruch. Durch den Abbruch wird Fläche im Bestand generiert und vermieden, dass das Projekt auf der „grünen Wiese“ im Außenbereich umgesetzt wird. Zusätzlich findet eine Aufwertung des Straßenbildes statt.

#### Prognose bei Durchführung/Unterlassung der Planung

Eine Unterlassung der Planung belässt den Standort als ungenutzte Fläche mit einer alten Scheune. Zudem wird eine große Fläche in verdichtetem Zustand zurückgelassen. Gerade im Innenbereich gehen dadurch viele Flächenpotenziale verloren. Zusätzlich führt eine Entwicklung dieses Bereiches zu einer Aufwertung und schafft neuen Wohnraum.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

In einem Bereich wird dem verdichteten Boden wieder seine natürliche Funktion gegeben. Des Weiteren wird ein Gewässerrandstreifen für einen aktuell bebauten Bereich wiederhergestellt. Durch die geplante Entwicklung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen, Ausgleich

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### Planungsalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, dem zum Teil eine konkrete Planungsabsicht zugrunde liegt, wurden Planungsalternativen bereits in der Entstehungsgeschichte dieser Gebietsentwicklung berücksichtigt und abgewogen.

### **3.12. Immissionsschutz**

Das Schallgutachten des TÜV Nord: „Schalltechnische Untersuchung“, 2020 ist für die Maßnahmen heranzuziehen.

#### **3.12.1.Passive Schallschutzmaßnahmen**

Da im vorliegenden Fall die Möglichkeiten zum aktiven Schallschutz ausscheiden, sollten ersatzweise folgende Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt werden.

- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung durch Ermittlung der erforderliche Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen
- Be- und Entlüftungskonzept für die Wohneinheiten

Durch passive Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Inneren des Gebäudes ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt. Die Dimensionierung der konkreten akustischen Eigenschaften der Fassadenbauteile erfolgt im Rahmen des Schallschutznachweises. Die konkret einzusetzenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109 werden in der Regel im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen.

Die Geräuscheinwirkung wird durch den Straßenverkehr bestimmt. Demzufolge sind die unteren Wohn-Geschosse, welches der Straße am nächsten liegt, am stärksten betroffen. Die ungünstigsten Verhältnisse sind im Bereich der Wohneinheiten nahe der Straße zu erwarten.

Da die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Die resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  wurden im vorliegenden Fall wie folgt aus den Beurteilungspegeln  $L_r$  berechnet (+: energetische Summierung):

$$\begin{aligned} L_{a, \text{Tag}} &= (L_{r, \text{Straße}} ++ L_{r, \text{Gewerbe}}) + 3 \text{ dB} \\ L_{a, \text{Nacht}} &= [(L_{r, \text{Straße}} + 10 \text{ dB}) ++ L_{r, \text{Gewerbe}}] + 3 \text{ dB} \\ \text{mit} \\ L_a &\text{ resultierender Außenlärmpegel} \\ L_{r, \text{Straße}} &\text{ Beurteilungspegel Straße nach RLS-19} \\ L_{r, \text{Gewerbe}} &\text{ gem. DIN 4109-2:2016, Abs. 4.4.5.6: } L_a = \text{IRW} \\ &\text{(hier WA-Gebiet, Tag/Nacht, 55/40 dB(A))} \end{aligned}$$

Die Abbildung im Anhang zeigt die resultierenden Außenlärmpegel  $L_a$  in Form einer Lärmpegelkarte:

- A15 Außenlärmpegel - freie Schallausbreitung Tag
- A16 Außenlärmpegel - freie Schallausbreitung Nacht

Im vorliegenden Fall ist die Nachtzeit die Beurteilungszeit mit den höheren Anforderungen.

Die Prüfung notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet zeigt, dass für die Angebotsplanung (Bebauungsplan) im Plangebiet entlang der Spessartstraße Maßnahmen (passiver Schallschutz) notwendig sind. Ein schmaler Streifen der überbaubaren Fläche entlang der Spessartstraße liegt im Bereich der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a = 66$  bis  $69$  dB(A) (Lärmpegelbereich IV, gem. Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01) nach der Norm DIN 4109-1 (vgl. Abb. A15 im Anhang des Schallgutachtens). Die dominierende Planfläche liegt im Bereich der maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a < 65$  dB(A) (Lärmpegelbereich I bis III), hier sind u. E. keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Fassadenlärmpegelkarten stellen im weiteren Verfahren die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile dimensionieren zu können.

Es ist zu beachten, dass ohne Kenntnis der konkreten baulichen Verhältnisse aus den resultierenden Außenlärmpegeln  $L_a$  nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile einer Fassade und demzufolge auch nicht auf die

Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der konkreten Fassadengestaltung.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Bei Beurteilungspegeln  $L_r > 45$  dB(A) (Außenpegel) nachts (vgl. Abs. 2.7 und Abb. A12 im Anhang des Schallgutachtens) sollten daher die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der in der Richtlinie empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten (Hinweis: maßgeblich ist der Beurteilungspegel  $L_r$  und nicht der Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109). In diesem Fall wird eine fensterunabhängige Lüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente empfohlen.

### **3.12.2. Luftreinhaltung/Lärmemissionen**

Gerüche und Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Komposthaufen, Wasserpumpen, Luftwärmepumpen, Klimaanlage etc.) sind dem Stand der Technik entsprechend so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen Lärm emittierende Anlagen im Plangebiet nur betrieben werden, wenn deren Schalldruckpegel gemessen an der nächstgelegenen Baugrenze den für den Planbereich geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Das Geräusch Lärm emittierender Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klimaanlage) darf nicht tonhaltig sein.

Untergeordnete Nebenanlagen zur Zucht von Tieren - auch Kleintieren sind im Plangebiet unzulässig. Dadurch werden eventuelle Geruchs- oder Lärmbelästigungen vermieden.

### **3.12.3. Licht**

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie aus ökologischen Gründen sind entsprechende Vorgaben für die Lichtquellen getroffen worden.

## 4. PLANUNG NACH BAUORDNUNGSRECHT

### 4.1. Geländehöhe (§ 2 Abs. 6 HBO)

Für Bebauung entlang der Spessartstraße (WA 1) ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Kanaldeckels in der Spessartstraße auf Höhe des Kulturdenkmals (OKKD). Dadurch kann sich an der Bestandsbebauung orientiert werden.

Für Neubauten im rückwärtigen Bereich (WA 2) ist die Geländehöhe die geplante Höhe. Diese Festsetzung ermöglicht den Umgang mit den vorherrschenden Höhenunterschieden.

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

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Soden-Salmünster sind zu beachten. Dies gilt für die Anzahl, Größe, Lage und Gestaltung von Stellplätzen.

### 4.3. Abstandsflächen (§ 6 HBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen des Kulturdenkmals sind zum Schutz des freistehenden Charakters östlich und westlich auf 4,50 m sowie südlich auf 9,50 m festgesetzt. Eine Überschneidung der Abstandsflächen ist nicht möglich. Nebenanlagen dürfen im südlichen Bereich die Abstandsflächen überlagern, jedoch nur bis zu 1,50 m. Dadurch wird der freistehende Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes langfristig erhalten.



Abb. 8: Darstellung der Abstandsflächen des Kulturdenkmals, genordet – ohne Maßstab (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Darstellung)

#### **4.4. Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)**

##### **4.4.1. Dachform**

Aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung der Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches sowie der umliegenden Wohngebäude, ist für WA 1 und WA 2 als Dachform für Wohngebäude das Satteldach mit einer Neigung von 35°-45° festgesetzt. Lediglich für Nebengebäude ist auch ein Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach zulässig.

##### **4.4.2. Dachaufbauten**

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachaufbauten entlang der Spessartstraße sind im WA 1 entsprechende Vorgaben für die Ausführung vorgegeben.

##### **4.4.3. Dacheindeckung/Dachfarbe**

Die Dächer der umliegenden Gebäude sind überwiegend in einem Rotton eingedeckt. Zur besseren Einfügung in die nähere Umgebung ist deshalb eine matt-naturrote Dacheindeckung für die geplanten Gebäude im WA 1 und WA 2 vorgeschrieben.

##### **4.4.4. Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen für Werbeanlagen wird sichergestellt, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen und die Wohnbebauung ausgehen.

##### **4.4.5. Einfriedung**

Zur optischen Abgrenzung der privaten Stellplätze entlang des Gehweges der Spessartstraße ist die Errichtung eines maximal 1,20 m hohen Sichtschutzes in Form eines Zaunes, optional mit einem Mauersockel zulässig. Zur Vermeidung eines burgähnlichen Charakters ist die Einfriedung blickdurchlässig zu errichten.

### **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

#### **5.1. Artenschutz**

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.

#### **5.2. Denkmalschutz (§ 21 Hess. Denkmalschutzgesetz)**

Zum Schutz von Bodendenkmälern und Zeitzeugnissen sind entsprechende Vorgehensweisen zu beachten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-

Kinzig-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betreuten sind entsprechend im Umgang mit einem Fund zu belehren.

### **5.3. Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 2 Abs. 1 HDSchG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal. Das Denkmal ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei dem Denkmal handelt es sich um, die ehemalige Amtskellerei (langgezogener freistehender Baukörper) des kurfürstlich-mainzischen Oberamtes Hausen. Sie wurde in den Jahren 1579-81 errichtet. Das Erscheinungsbild des vermutlich schon ursprünglich als Doppelhaus (Wohnhaus und Amtshaus) errichteten Gebäudes wird heute durch die unterschiedliche Putzbehandlung und Dachdeckung der beiden Haushälften bestimmt. Das Kulturdenkmal ist gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Gemäß § 18 (3) Hess. Denkmalschutzgesetz bedürfen Baumaßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

### **5.4. Regelung für Baunebenanlagen im Gewässerrandstreifen (§ 25 BauNVO)**

Für Baunebenanlagen wird im Gewässerrandstreifen gemäß § 25 BauNVO keine Ausnahmegenehmigung erteilt. Durch diese Festsetzung wird ermöglicht, dass der Gewässerrandstreifen tatsächlich von Bebauung jeglicher Art freigehalten wird.

## **6. SONSTIGE REGELUNGEN**

### **6.1. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel**

Bodenverunreinigungen und Kampfmittel können nie vollständig ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Mensch und Umwelt sind im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, auftretende Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend die zuständige obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

Es kann grundsätzlich nie das Vorkommen von Kampfmitteln ausgeschlossen werden. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen solche Kampfmittel vorgefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt umgehend zu kontaktieren.

Nach Aufgabe des bestehenden Gewerbebetriebs und vor Errichtung von Wohngebäuden an dessen Stelle ist das betreffende Areal auf Altlasten zu untersuchen und diese gegebenenfalls zu beseitigen. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger.

### **6.2. Schutzmaßnahmen Versorgungsleitungen**

Um den uneingeschränkten Betrieb der vorhandenen Versorgungsleitungen zu gewährleisten sind diese bei Baumaßnahmen umfangreich zu schützen.

### **6.3. Schutz der Bestandsbäume**

Zum Schutz und langfristigem Erhalt der Bestandsbäume und Gehölze sind diese während der Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

### **6.4. Heilquellenschutzgebiet (HQSG)**

Als Heilquellenschutzgebiet wird das Gebiet abgegrenzt, in dem durch Einrichtungen und Vorgänge eine Beeinträchtigung der Heilquelle möglich ist. Das Heilquellenschutzgebiet soll den qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquelle sicherstellen. Durch den Heilquellenschutz soll der individuelle Charakter der Heilquelle nicht verändert werden. In Abhängigkeit von der Indikation ist u.U. beispielsweise bei Trinkkuren oftmals sicherzustellen, dass die Zusammensetzung des Heilwassers stabil bleibt. Weil sich durch äußere Einwirkung verursachte Beeinträchtigungen seiner natürlichen Zusammensetzung nachträglich nicht (mehr) beheben lassen, sind Heilquellen daher besonders empfindlich und gegen Beeinträchtigungen jeder Art zu schützen.

Der qualitative Schutz soll zur Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit der Heilquelle anthropogen verursachte Einträge von Stoffen verhindern. Die Grundlagen zur Abgrenzung entsprechen denjenigen zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten für die öffentliche Wasserversorgung.

Der quantitative Schutz soll gewährleisten, dass das Fließsystem nicht beeinträchtigt und somit die Schüttung oder Ergiebigkeit nicht vermindert wird. Man unterscheidet seit der 3. Fassung der LAWA - Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete (1998) beim quantitativen Schutz zwischen Zone A und B. In früheren Ausweisungsverfahren wurde noch zwischen den Zonen A - D unterschieden.

Das quantitative Schutzgebiet wurde bereits 1932 ausgewiesen und 1951 erweitert. In Bad Soden-Salmünster sind heute 10 Heilquellen staatlich anerkannt.

Das Plangebiet liegt in dem Heilquellenschutzgebiet Bad Soden-Salmünster – Qualitative Schutzzone D, die dort geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Grabungen die tiefer als 20,00 m sind, sind im Plangebiet unzulässig. Zusätzlich sind bei der Auswahl der Baumaterialien und Recyclingbaustoffen die Vorgaben der TRL M 20 LAGA heranzuziehen, um die Heilquelle vor dem Eintrag schädlicher Verunreinigungen zu schützen.

### **6.5. Baumaterialien**

Zum Schutz des Heilquellenschutzgebiets sind die Vorgaben der TRL M 20 LAGA heranzuziehen. Dadurch soll vermieden werden, dass Stoffe aus z.B. Recyclingbaustoffen ausgeschwemmt und in den Boden sowie das Grundwasser eingetragen werden und zu Verunreinigung und Schäden führen.

### **6.6. Mühlbach und Gewässerrandstreifen**

Der Mühlbach zweigt vom Klingbach ab und mündet in die Kinzig. Der Klingbach und der Mühlbach sind Gewässer III Ordnung.

Die Flurstücke 53/A, 53/B, 53/C, 53/D, 53/7, 55 und 56 können dem Innenbereich zugeordnet werden, das Flurstück 54 zählt zum Außenbereich. Flurstück 54 ist das einzige Flurstück, welches an den Mühlbach angrenzt und somit die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens gewährleisten muss.

Nach dem Hessischen Wassergesetz (§ 23 HWG – Hessisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. I S. 573) - muss der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10,00 m ab der Böschungsoberkante landeinwärts betragen. Zum Schutz der natürlichen Funktion sind innerhalb des Gewässerrandstreifens neben der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch keine Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune, sonstige Einfriedigungen, oder Komposthaufen zulässig. Es sind auch keine Veränderungen an der Geländeoberfläche in diesem Bereich zulässig.

### **6.7. Solaranlagen**

Zum Schutz vor Blendwirkungen gegenüber der Bestandsbebauung im Osten und Westen sind Solaranlagen aus nicht reflektierendem Material herzustellen.

### **6.8. Städtebauliche Dichte**

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 gibt unter Z 3.4.1-9 vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten sind. Im ländlichen Siedlungstyp sind 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbaulandfläche zu realisieren.

Diese raumordnerische Zielvorgabe hat der Planungsgeber gemäß § 1 Abs. 4 BauGB im Rahmen seiner Bauleitplanung dahingehend zu berücksichtigen, dass er seine Bauleitplanung anzupassen



