

Stadt Nidda, Stadtteil Geiß-Nidda

Begründung

Ergänzungssatzung Nr. GN-E1 im Bereich

„Westlich der Schleifelder Straße“

Entwurf

Planstand: 16.10.2025

Projektnummer: 25-3024

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	5
1.5 Verfahrensart und -stand.....	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	6
3. Inhalt und Festsetzungen.....	6
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.4 Eingriffsminierende und grünordnerische Festsetzungen	8
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	10
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	10
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6.1 Überschwemmungsgebiete	11
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	11
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen.....	12
6.4 Abwasserbeseitigung	12
6.5 Abflussregelung	13
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund.....	14
8. Kampfmittel	14
9. Immissionsschutz	14
10. Denkmalschutz.....	15
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	15
12. Bodenordnung.....	15
13. Anlagen und Gutachten	15

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Nidda ist im Stadtteil Geiß-Nidda im Bereich westlich der Schleifelder Straße in Ergänzung der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld die Ausweisung weiterer Baugrundstücke vorgesehen. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Geiß-Nidda umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von wohnbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzungen und umfasst mit einem Wohnhaus im Norden sowie einer landwirtschaftlich genutzten Lager- und Maschinenhalle im Süden zum Teil bereits bebaute Grundstücke sowie bislang unbebaute Freiflächen im Übergang zur westlich anschließenden freien Feldflur. Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Bebauung durch eine für diesen Bereich bislang geltende bestehende Klarstellungssatzung jedoch nicht ausreichend gegeben sind, sollen diese im Zuge der Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen und damit die betroffenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Durch die Aufstellung einer solchen Satzung ergibt sich die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit baulicher Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB.

Lage und Bereich des Plangebietes



Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (05/2025) Abbildung genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gilt, dass die Gemeinden durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. So besteht zwar bislang noch eine Klarstellungssatzung mit der die Stadt Nidda 2020 hier die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt und den Bereich des Plangebietes somit formal dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet hat. Diese Satzung wird jedoch vor Rechtswirksamkeit der vorliegenden Ergänzungssatzung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben, sodass bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ergänzungssatzung die Flächen dann zunächst wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Als weitere Anwendungsvoraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gilt, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. An die Flächen grenzen nicht nur einzelne landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sondern überwiegend wohnbaulich sowie zum Teil auch gemischt genutzte Gebäude im Bereich der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Geiß-Nidda an, die im Hinblick auf den Umfang und das Gewichts der vorhandenen Bebauung zudem auch erkennbar als Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB qualifiziert werden kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda in ihrer Sitzung am 17.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung einer entsprechenden Ergänzungssatzung gefasst. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit der Ergänzungssatzung sollen die künftig für eine Bebauung vorgesehenen Flächen westlich der Schleifelder Straße in den sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) einbezogen werden. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung ergibt sich sodann die Möglichkeit der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben und baulichen Anlagen auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 BauGB, das heißt im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bezieht im Bereich der Plankarte 1 in der Gemarkung Geiß-Nidda, Flur 2, die Flurstücke 259/1, 259/2, 259/3, 259/4 und 259/5 in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit ein und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Straße Zum Friedhof sowie hieran anschließend Wohnbebauung und Kleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf den Wingerten-2“ von 1972
- Osten: Landwirtschaftliche Nutzungen und Verlauf der Schleifelder Straße sowie vorhandene Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage
- Süden: Wirtschaftsweg sowie angrenzend gemischte Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen in der freien Feldflur

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes umfasst mit einem Wohnhaus im Norden sowie einer landwirtschaftlich genutzten Lager- und Maschinenhalle im Süden zum Teil bereits bebaute Grundstücke sowie bislang unbebaute Freiflächen im Übergang zur westlich anschließenden freien Feldflur.

Bereich des Plangebietes



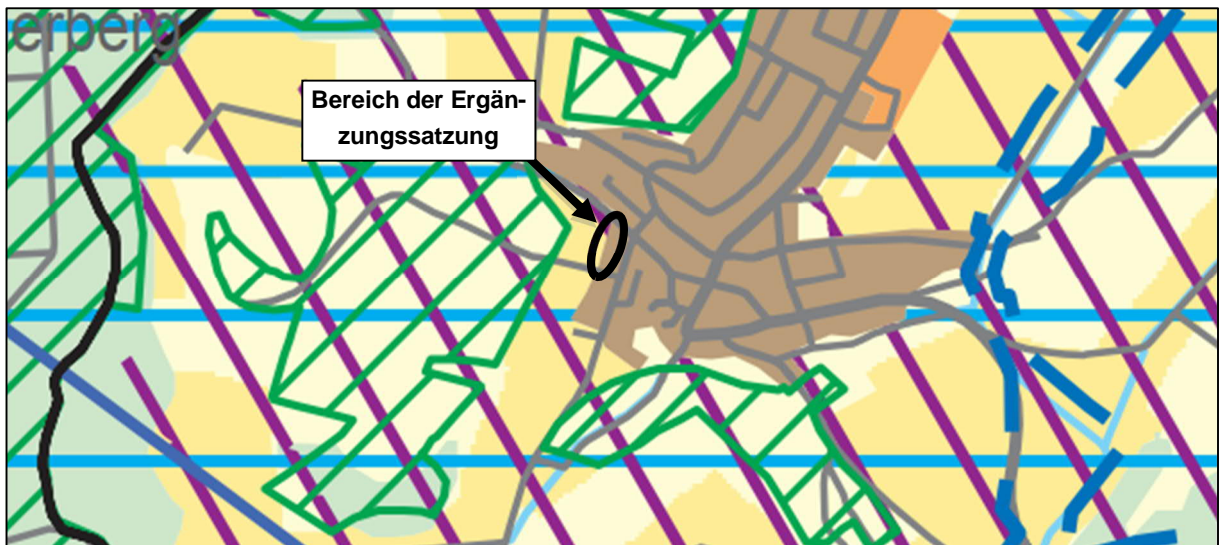
Eigene Aufnahmen (05/2025)

Die Ergänzungssatzung umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Borsdorf, Flur 4, die Flurstücke 59 und 60, die der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 2).

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt, sodass die Planung grundsätzlich als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Der bislang und bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes noch rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda von 2007 stellt das Plangebiet überwiegend als „Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie in Richtung Westen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht der Planung jedoch nicht entgegen, da das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für Ergänzungssatzungen grundsätzlich keine Anwendung findet.

Flächennutzungsplan der Stadt Nidda



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Nidda ist grundsätzlich bestrebt auch im Innenbereich gelegene Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Zudem hat die Stadt Nidda in den vergangenen Jahren die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung von verschiedenen untergenutzten Flächen im Stadtgebiet begleitet und unterstützt und strebt dies auch künftig an. Die geplante Ausweisung von einzelnen Baugrundstücken in Ergänzung zur bereits vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld der geschlossenen Ortslage dient jedoch ausschließlich der Eigenentwicklung im Stadtteil Geiß-Nidda sowie einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des Ortsrandes. So wird eine bedarfsorientierte städtebauliche Ergänzung des Bebauungszusammenhangs mit geringem erschließungstechnischem Aufwand ermöglicht, die an anderer Stelle eine Flächenneuinanspruchnahme verhindert.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist keine wesentliche Betroffenheit öffentlicher und privater **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur erkennbar. Für die Planung sprechen im Übrigen die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung beachtliche Belange.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.5 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im Zuge der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von einzelnen Baugrundstücken in Ergänzung zu den im Umfeld bereits bestehenden Gebäuden und Nutzungen in einem Bereich geschaffen werden, der sich unmittelbar an den geschlossenen Bebauungszusammenhang anschließt und nach Westen hin eindeutig zur freien Landschaft hin abgegrenzt wird.

Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, während in der Ergänzungssatzung durch Baugrenzen abschließend die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden kann. Darüber hinaus wird kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Satzungsentwurfs mit Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.06.2025 Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____.____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Kreis-Anzeiger“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Zum Friedhof im Norden, der Schleifelder Straße im Osten und dem sogenannten Schindkauteweg im Süden, von wo aus weiterführend über die innerörtlichen Verkehrswege eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist über den nächstgelegenen Haltepunkt „Geiß-Nidda Ortsmitte“ auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt als Zufahrt ausgehend von der Straße Zum Friedhof.

3. Inhalt und Festsetzungen

In Ergänzungssatzungen können gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen wird vorliegend für die Festsetzung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen. Hinzu kommen grünordnerische Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den vorbereiteten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend zu begrenzen und zugleich ein Maß zur Ermittlung des konkreten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft abzuleiten, wird für den Bereich der Ergänzungssatzung eine **Grundflächenzahl** von **GRZ = 0,4** festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mit dem gewählten Maß soll auch eine übermäßige Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der im näheren Umfeld vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großer baulicher Anlagen verhindert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Borsdorf, Flur 4, die Flurstücke 59 und 60, die der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 2). Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland** sind durch eine ein- bis zweischürige Mahd als Extensivgrünland zu entwickeln. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das Schnittgut abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

3.4 Eingriffsminierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Satzung werden einzelne Laubbäume und Gehölzflächen zum **Erhalt** festgesetzt und bestimmt, dass diese fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Weiterhin werden aus artenschutzrechtlichen Gründen sowie zur Schaffung eines entsprechend grünordnerisch gestalteten Überganges in Richtung der angrenzenden freien Feldflur im westlichen Randbereich des Plangebietes Flächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in lockerer Anordnung einheimische, standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume oder regionaltypische Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Feldflur wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird zudem darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die künftigen Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Zur Gestaltung baulicher Anlagen wird daher festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen und Dachneigungen** zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der Lage am Ortsrand insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes insgesamt beitragen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bauleitplanungen dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zur Ergänzungssatzung als **Anlage** beigelegt ist.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich durch die Zuordnung geeigneter Flächen oder Maßnahmen zu erbringen. Den zulässigen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ zugeordnet.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Im Rahmen einer durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Belange in dem Umfang berücksichtigt, dass einer späteren Umsetzung unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen für die planungsrelevanten Tierartengruppen keine absehbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Die **Artenschutzrechtliche Prüfung** kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der vorliegenden Planung bei keiner relevanten Art das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wird. Die Festsetzung vorgezogener Maßnahmen zur Arterhaltung im Rahmen der Ergänzungssatzung ist nicht notwendig; Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG, gegebenenfalls in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL, sind nicht erforderlich. Die Empfehlungen aus dem Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange wird im Einzelnen auf den Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag und ergänzend auch auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welche der Begründung zur Ergänzungssatzung als **Anlagen** beigelegt sind.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen der Ergänzungssatzung wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Zuge der geplanten Ausweisung von einzelnen Baugrundstücken entsteht im Plangebiet in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Satzung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 1 in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 1 und 2 zudem innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzonen IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die Ergänzungssatzung ermöglicht eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung auf den zum Teil bereits bebauten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird jedoch sichergestellt, dass sich die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, während in der Ergänzungssatzung durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung sowie zugleich durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen das Maß der künftigen Bebauung begrenzt werden, sodass auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirkt werden kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Plangebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hierzu wird auf Entwässerungssatzung (Rumpfsatzung) des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) in der jeweils rechtsgültigen Fassung verwiesen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5, Bodenschutz, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, zu beteiligen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Nutzungen zueinander kann im Kontext der im näheren Umfeld innerhalb der Ortslage vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Die Planung erfolgt zudem nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes, sodass auch den diesbezüglichen Anforderungen entsprochen wird. Im Rahmen der Planung ist grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

10. Denkmalschutz

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

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Bodenordnung

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

13. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 16.10.2025
- Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag, Planungsbüro Vollhardt, Stand: 08/2025

Planstand: 16.10.2025

Projektnummer: 25-3024

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de