

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Weiperfelden

Begründung

Ergänzungssatzung

„Auf der Hardt“

Entwurf

Planstand: 16.04.2026

Projektnummer: 24-2915

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

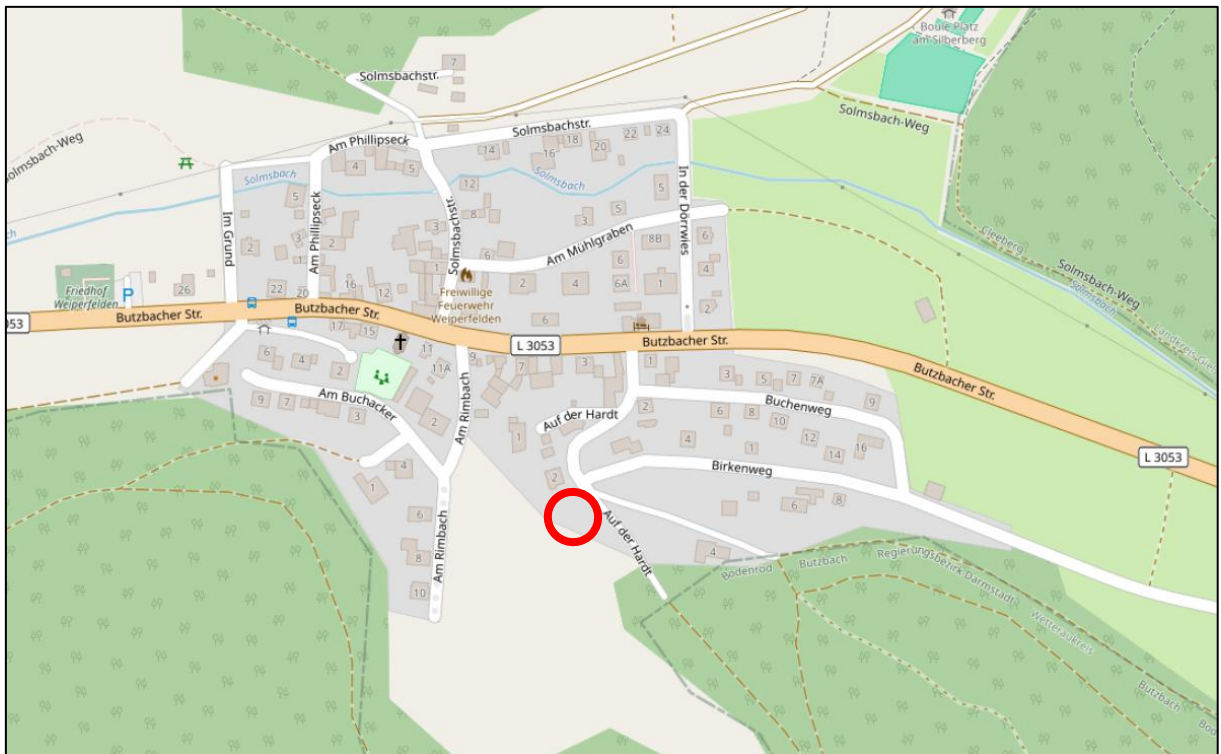
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.7 Verfahrensart und -stand	6
2. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Ergänzungssatzung	7
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
5.1 Überschwemmungsgebiet	19
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	20
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
5.4 Abwasserbeseitigung	21
5.5 Abflussregelung	22
5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	22
6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
7. Kampfmittel	24
8. Immissionsschutz	24
9. Denkmalschutz	24
10. Bodenordnung	24
11. Anlagen und Gutachten	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat am 10.07.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich „Auf der Hardt“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Ortsteil Weiperfelden beschlossen. Geplant ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile im Bereich südöstlich der Straße Auf der Hardt, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen entsprechend geprägt ist. Kleinflächig ist die Erweiterung im Süden der Ortslage geplant, da dieser Bereich bereits über die Straße Auf der Hardt angebunden ist. Der Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine kleinflächige städtebauliche Ergänzung.

Abbildung 1: Lages des Plangebietes



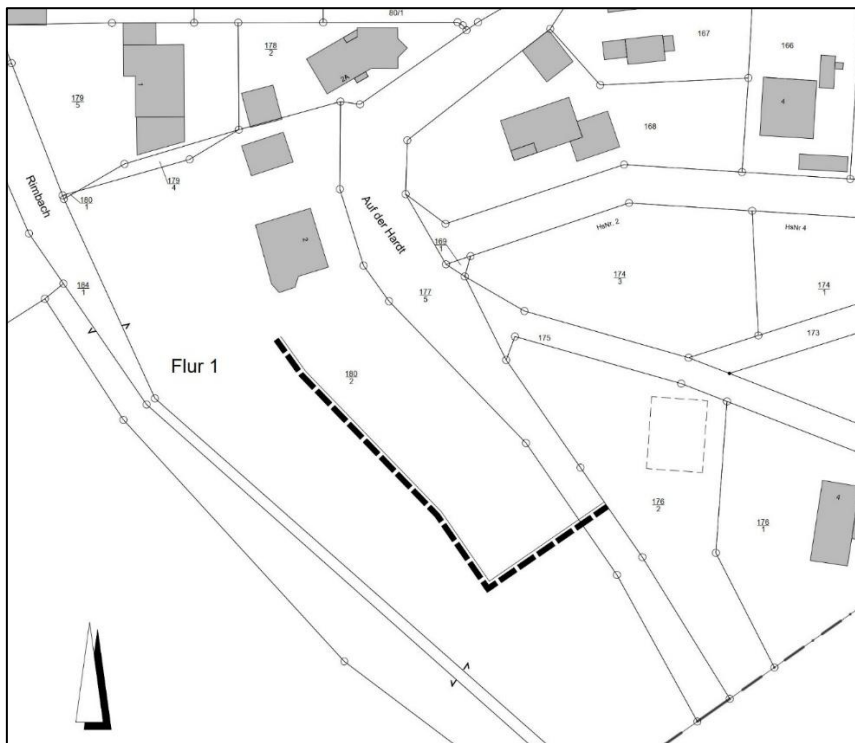
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2026), bearbeitet

Die geplante Flächenausweisung im Rahmen der Ergänzungssatzung steht in unmittelbarem funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit der nördlich und östlich angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur und leitet sich folgerichtig aus diesen bestehenden Rahmenbedingungen ab. Das Plangebiet ist durch die umgebende Wohnbebauung mit Hausgärten und durch die direkten Sichtbeziehungen geprägt. Durch die Einbeziehung der Fläche kann der bestehende Ortsrand städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Im Kontext der rahmengebenden Bestandsbebauung kann somit kleinflächig eine ergänzende Baufläche vorbereitet werden. Auf diese Weise wird eine zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs im Sinne einer ausfransenden bzw. fingerförmigen Siedlungsentwicklung vermieden. Die technische sowie verkehrliche Erschließung kann über den Anschluss an die vorhandene und bereits ausgebaute Straße Auf der Hardt erfolgen. Die Ergänzung trägt zur Stärkung des kleinen Ortsteiles bei und berücksichtigt zudem die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und liegt südlich der Straße *Auf der Hardt* am südlichen Ortsrand Weiperfeldens. Betroffen sind in der Gemarkung Weiperfelden in der Flur 1 die Flurstücke 177/5 tlw. und 180/2tlw. Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die bestehende Straße *Auf der Hardt*, welche im Norden das Plangebiet begrenzt. Das Gelände ist topographisch bewegt und fällt nach Südwesten zum Rimbach hin ab.

Abb.2: Übersichtskarte des Geltungsbereiches



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Eigene Darstellung, geordnet, ohne Maßstab)

Die Fläche wird im Bestand als Garten genutzt.

Angrenzende Nutzung:

- Norden: Wohnbebauung, private Gärten
- Osten: Wohnbebauung mit Hausgarten
- Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewässer und im Südosten Wald
- Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewässer, danach bebaute Ortslage

Abb. 3: Angrenzende Bebauung im Nordwesten



Abb. 4: Angrenzende Bebauung im Osten



Abb. 5: Aktuelle Nutzung im Plangebiet



Quelle: Eigene Aufnahmen, 2024 und 2026

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 legt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand fest. Kleinflächig wird im südlichen Bereich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und wiederum kleinflächig im Südwesten ein Vorranggebiet Landwirtschaft dargestellt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Die Einbeziehung der Fläche führt nicht zu einer raumordnerisch relevanten Ausweitung der Siedlungsentwicklung, sondern dient der geordneten Vervollständigung des Ortsrandes. Landwirtschaftliche Belange werden aufgrund der bestehenden Prägung nur geringfügig betroffen. Es wird sich auf die

Kleinflächigkeit der Fläche berufen. Unabhängig von der regionalplanerischen Darstellung wird das Grundstück faktisch als Freifläche mit gartenähnlicher Nutzung und Baumbestand genutzt, sodass eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung (bspw. Ackerbau) nicht gegeben ist.

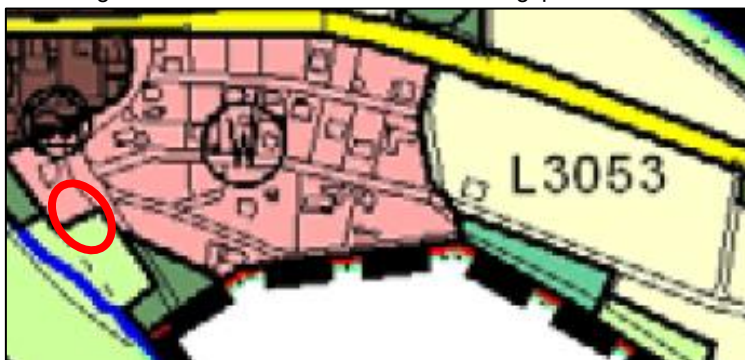
Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes im Kontext der vorliegenden Vervollständigung des Ortsrandes wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegensteht.

Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Es wird im Kontext dessen auf die Kleinflächigkeit verwiesen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet zum Teil als Wohnbaufläche Bestand sowie im Süden zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Durch die vorliegende Planung wird eine Vervollständigung des Ortsrandes im Kontext der umgebenden Bestandsbebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung ist demnach teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung ist bei der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes anzupassen.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Satzungen nach § 34 BauGB dienen ebenfalls dazu den Innenbereich städtebaulich sinnvoll abzurunden, zu vervollständigen und kleinflächig zu ergänzen. Sie legen daher nur sehr untergeordnet einzelne „neue“ Siedlungsbereiche fest. Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich und soll vorliegend in die bauliche Ordnung der Ortslage einbezogen werden. Ziel der Planung ist eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des bestehenden Ortsrandes. Eine detaillierte Innenbereichsalternativenprüfung erfolgt nicht. Es handelt sich vorliegend um ein sehr kleinräumliches Ziel der Planung. Es soll konkret der Bereich des Plangebietes als Abschluss und Vervollständigung des Ortsrandes vorgesehen werden. Der Rahmen für diese Entwicklung wird durch das zuletzt östlich errichtete Wohnhaus sowie die folgende Bestandsbebauung und die nördlich bestehende Bebauung eröffnet. Die Planung dient nicht der Deckung eines allgemeinen Siedlungsflächenbedarfs, sondern der geordneten Einbeziehung einer durch die angrenzende Bebauung bereits vorgeprägten Fläche. Die Planung dient damit der Vervollständigung des Ortsrandes und trägt zu einer kompakten, flächensparenden Siedlungsstruktur bei.

Die Planung steht dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung nicht entgegen, da sie nicht zu einer Zersiedelung des Außenbereichs führt, sondern eine geordnete Ergänzung der bestehenden Ortslage darstellt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 und Nr. 3 Hs. 2 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	10.07.2024 Bekanntmachung: 16.04.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	27.04.2026 – 29.05.2026 Bekanntmachung: 16.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 23.04.2026 Frist: Analog Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Waldsolmser Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Waldsolms.

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Aufgrund der in der Veröffentlichungsfrist liegenden Feiertagen wird die Mindestfrist von 30 Tagen aus Kulanz um 3 Tage verlängert.

2. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Ergänzungssatzung

Die Kommunen können durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. – Die Ergänzungssatzung bezieht den Bereich südlich der Straße *Auf der Hardt* in den Innenbereich ein und ordnet den Ortsrand neu, womit dieser eine sinnvolle städtebauliche Vervollständigung erfährt.
2. 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. – Die künftige Bebauung hat sich an den Nutzungen des Umfelds zu orientieren. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.
3. 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. - Die künftige Bebauung hat sich an den Nutzungen des Umfelds zu orientieren. Darüber hinaus liegen der Gemeinde Waldsolms zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Eine Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB (Ergänzungssatzung) erlaubt es der Gemeinde vor diesem Hintergrund, einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich angemessen in die Ortsteile nach § 34 BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Es kommt nicht auf eine „Abrundung“ an, sondern vielmehr darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zudem muss die städtebauliche Situation so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereiches die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergibt.

Die Ergänzungssatzung zielt nicht auf eine einheitliche Bebauung i.S.d. Baunutzungsverordnung ab, sondern ausschließlich darauf, dass im Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muss. Diese Regelung findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung endet oder durch die Einbeziehung der Flächen ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Ein wichtiger Anhalt kann z.B. das Erfordernis der planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen geben. Ein „typischer“ Anwendungsfall sind dagegen Außenbereichsflächen, die durch eine Straße von Ortsteil getrennt, aber auch im Übrigen erschlossen sind.

Die Ergänzungssatzung verleiht somit den bezeichneten Flächen konstitutiv die Qualität als Innenbereichsgrundstück, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Grundsatzfrage der Entwicklung des bebauten Bereichs im Außenbereich zum Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB in dem Fall einer Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es beispielsweise nicht vereinbar, wenn es für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht

zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist (wie z.B. Darstellung für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs). Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen (z.B. Umweltschutzaufgaben) erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind. Die Einbeziehung größerer Flächen des Außenbereiches wird regelmäßig deshalb ausscheiden, weil hierfür das Erfordernis einer Bauleitplanung besteht. Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin z.B. dann nicht in Betracht kommen, wenn wegen eines diffusen Gebietscharakters eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei Anwendung der Maßstäbe des Absatzes 1 nicht sichergestellt ist, d.h. wenn eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende, inhomogene Struktur entstehen kann. Auch die Ziele der Raumordnung gehören zu den Aspekten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind, d.h. für die Satzung nach Satz 1 Nr.1 bis Nr.3 ist § 1 Abs.4 BauGB sinngemäß anzuwenden.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Erlassung einer Ergänzungssatzung vorliegend gegeben sind, da einerseits die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der geplanten Ausweisung von Wohnbaufläche nicht grundlegend widerspricht (zum Teil bereits Wohnbaufläche) und andererseits die Fläche zugleich auch maßgeblich durch die umliegenden Nutzungen geprägt und ein Anschluss an die nördliche Erschließungsstraße vorgesehen werden kann. Das Plangebiet ist maßgeblich durch direkte Sichtbeziehungen zur unmittelbar angrenzenden Bebauung im Norden und Osten geprägt, sodass hier zur Vervollständigung des durch die Bestandsbebauung geprägten Siedlungsrand beigetragen werden kann.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung verfolgt die Gemeinde Waldsolms das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das bereits erschlossene Gebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern und den Außenbereich vom Innenbereich abzugrenzen.

Als städtebauliche Begründung zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 wird angeführt, dass die Ausweisung eine Abrundung der südlichen Ortslage von Weiperfelden darstellt und bestehende Siedlungsstrukturen verbindet. Aufgrund der Kleinflächigkeit kann das Baugrundstück keinen eigenen Gebietscharakter bilden, sondern muss aus der sich umgehenden Nutzung abgeleitet werden. Diese angrenzenden Bereiche sind u.a. auch durch Wohnnutzungen mit Einzelhausbebauung und zugehörigen Hausgartennutzungen geprägt.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen¹ in die Ergänzungssatzung aufgenommen worden.

¹ Im Vergleich zu Angebotsbebauungsplänen zeichnen sich Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.d.R. durch nur sehr wenige zeichnerische und textliche Festsetzungen aus.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen auf der Plankarte.

3.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Auf diese Weise wird gesteuert, dass die Hauptgebäude der vorhandenen Topografie angepasst und insbesondere an der durch die umgebende Bestandsbebauung vorgegebenen Flucht des Siedlungsrandes orientiert errichtet werden.

3.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Das Grünvolumen kann so gesichert und die besonders prägenden Bäume im Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 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 Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.



Abb. 8: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: Natureg Viewer Hessen, Zugriffsdatum: 01/2026, eigene Bearbeitung.)

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden im Juli 2024 und Oktober 2025 Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Weiperfelden, im Osten der Gemeinde Waldsolms. Das Umfeld des Plangebietes wird vorwiegend durch vorhandene Siedlungsstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald geprägt. Der Großteil des Plangebietes wird von einer parkähnlich ausgeprägten Gartenfläche eingenommen. Auf der Fläche befinden sich mehrere großkronige Eichen, Kirschen und Nadelbäume. Insbesondere die große Eiche im östlichen Plangebiet ist als prägender Einzelbaum von besonderem Wert.

Im östlichen Bereich befindet sich ein geschotterter Waldweg, der im Osten von einer durchgehenden Hecke gesäumt wird, während am westlichen Wegrand eine kleine Parkbucht und eine kleine Garage mit umliegender Ruderalvegetation sowie kleinere Gehölzstrukturen liegen.



Abb. 9: Baumbestand am Wohnhaus, eigene Aufnahme, 10/2025)



Abb. 10: Zufahrt (eigene Aufnahme, 10/2025)

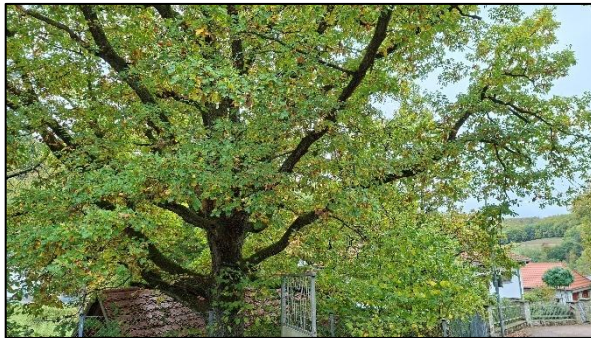


Abb. 11: Großkronige Eiche an Unterstand (eigene Aufnahme, 10/2025)



Abb. 12: Gartengrundstück (eigene Aufnahme, 06/2024)

In Bezug auf die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes konnten somit vorwiegend Ruderalvegetation, artenarme Grünanlagen mit Vielschnitttrassen, Einzelbäume und Heckenstrukturen aus überwiegend einheimischen Arten festgestellt werden.

Im Bereich der ruderalen Vegetation wurde folgende Artenzusammensetzung festgestellt:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Elymus repens</i>	Kriech-Quecke
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geum urbanum</i>	Nelkenwurz
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rubus saxatilis</i>	Steinbeere
<i>Senecio jacobea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee

Die Heckenstrukturen entlang des Schotterweges weisen folgende Arten auf:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Nelkenwurz
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus serotina</i>	Spätblühende Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (Schotterwege, Rasenflächen, Nebenanlagen), mittlerer (Gebüsch, Nadelbäume, Ruderalvegetation) und erhöhter Wertigkeit (großkronige Eichen) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde das Baufenster gezielt so gewählt, dass die wertvollsten Einzelbäume, insbesondere die ausladende Eiche erhalten bleiben. Somit ist insgesamt von einer geringen Eingriffswirkung hinsichtlich der hier betrachteten Schutzgüter auszugehen.

Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt

jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen (Gehölze und Ruderalvegetation) potenziell geeignete Teilhabitate für Vorkommen z.B. von Reptilien, Bilchen, Fledermäusen und europäischen Vogelarten auf. Zum Entwurf der vorliegenden Planung wurden daher entsprechende Erhebungen durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (PlanÖ 2026). Dieser kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten **Grünfink**, **Stieglitz** und **Waldkauz**, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten **Kleinabendsegler** und **Zwergfledermaus** sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die **Zauneidechse** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte prinzipiell möglich. Haselmäuse wurden dagegen nicht nachgewiesen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Grünfink, Stieglitz, Waldkauz und Zauneidechse ausgeschlossen werden, wenn die hierzu im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen umgesetzt werden:

Vermeidungsmaßnahmen:

Kleinabendsegler und Zwergfledermaus

- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen sowie von Bereichen mit Quartiereinflüssen an Gebäuden ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

Zauneidechse

- Umsiedlung der Zauneidechsen in unbeanspruchte Bereiche. Eine Umsiedlung ist vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen.
- Tiefbauarbeiten in Bereichen mit Vorkommen der Zauneidechse sind zu Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person zu begleiten (Ökologische Baubegleitung, Sachgebiet Artenschutz) • Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

Fachgutachterliche Empfehlung:

Kleinabendsegler und Zwergfledermaus Durch das Wegfallen maximal temporär genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Kleinabendsegler und Zwergfledermaus wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind stetig zurückgeht, wird das Anbringen von zwei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumböhle oder Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN

oder vergleichbares) empfohlen. Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemeine Maßnahmen und Empfehlungen für Vögel im günstigen Erhaltungszustand:

Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit im umliegenden Gehölzbestand weiterhin ausreichende Habitatvoraussetzungen vorfinden. Generell ist es jedoch wünschenswert, flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) durchzuführen.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Boden und Fläche

Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem BodenViewer Hessen entnommen.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine als Grünanlage bzw. Garten genutzte Fläche mit Einzelbäumen. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gemäß BodenViewer den „Böden aus

lössleharmen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteile“ (Bodeneinheit: Braunerden mit Regosolen und Rankern) zuzuordnen. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der BodenViewer enthält hierzu für den Bereich des Plangebietes keine Daten. Für die südwestlich angrenzenden Böden ist jedoch ein sehr geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad angegeben. Sowohl das Ertragspotential, als auch die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering angegeben, die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung als mittel. Die Acker-/Grünlandzahl liegt lediglich bei > 30 bis ≤ 35 .

Bodenempfindlichkeit

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,1 – 0,2 im oberen und von 0,3 – $<0,4$ im unteren Bereich eine bereichsweise hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.



Abb. 13: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet). (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 01/2026, eigene Bearbeitung)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden bislang unversiegelte Flächen innerhalb des Plangebietes (im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen) neuversiegelt und die hier vorhandenen Bodenfunktionen stark beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung

Bei Durchführung der Planung wird es für die bisher nur als Grünanlage genutzten Freiflächen eine Umnutzung geben. Die wertvollen Bodeneigenschaften werden durch die Umnutzung im Gesamten nachteilig verändert.

In Folge der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu Neuversiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffes sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens als mittel zu bewerten.

Wasser

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche auf. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 HWG.

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Zur Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bauleitplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Bodenversiegelung wird zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann diesen nachteiligen Effekten entgegenwirken. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens ist die Eingriffswirkung auf den Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“. Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser

Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.

Im Planungsraum bilden die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche und Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume.

Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Die im Plangebiet gelegenen offenen Freiflächen bilden potenzielle Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal, also im Planungsraum von Osten über das Plangebiet nach Westen ins Tal und dann nach Norden in Richtung Siedlungsfläche.

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche wird die Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Betroffenheit von Natura 2000-Gebiete und Sonstigen Schutzgebieten

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ in rd. 3 km südlicher Entfernung.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Naturparkes „Hochtaunus“.

Eingriffsbewertung

Da es durch das Vorhaben zu keiner Beanspruchung von Flächen innerhalb eines Natura 2000-Gebietes kommt, können nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt zudem abseits touristisch erschlossener Bereiche. Daher ist bei Umsetzung der Planung

auch mit keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Erholungswert im Bereich des Naturparks „Hochtaunus“ zu rechnen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland) sowie Waldflächen. Nördlich und östlich grenzen jedoch bereits Wohnbebauungen mit gärtnerisch gepflegten Anlagen an das Plangebiet an. Aufgrund von lediglich geringen baulichen Erweiterungen und des Erhalts prägender Laubbäume sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei Durchführung der Planung zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzter Flächen (Grünland) sowie Waldflächen. Nördlich und östlich grenzen jedoch bereits Wohnbebauungen mit gärtnerisch gepflegten Anlagen an das Plangebiet an. Aufgrund von lediglich geringen baulichen Erweiterungen ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eingriffsbetrachtung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Plan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen von 2018 vorgenommen. Dabei wird der Bestand gemäß Bestandskarte im Anhang mit den geplanten Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung verglichen.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Ergänzungssatzung „Auf der Hardt“

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungs- typ in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand gemäß Bestandskarte						
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25	672		16.800	
10.530	Wasserdurchlässig befestigte Flächen (Weg)	6	85		510	
10.530	Wasserdurchlässig befestigte Flächen (Parkbucht)	6	43		258	
10.620	Unbefestigte Waldwege	14	87		1.218	
10.710	Dachflächen, nicht begrünt (Garage)	3	6		18	
Planung						
10.510	Versiegelte Flächen (Straßenverkehrsflächen)	3		85		255
10.530	Wasserdurchlässig befestigte Flächen (Parkbucht)	6		43		258
10.710	Dachflächen, nicht begrünt (Baufenster)	3		180		540
11.221	Strukturarme Hausgärten	14		585		8.190
Summe			893	893	18.804	9.243
Biotopwertdifferenz					-9.561	

Ausgleichsplanung

Der durch die Ergänzungssatzung „Auf der Hardt“ verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Zuordnung von 9.561 Ökopunkten aus der anerkannten Ökokontomaßnahme „Entfernung eines Fichtenbestandes“ in der Gemarkung Kröffelbach (Aktenzeichen 26/2003-DU-22-003) kompensiert.

Fazit

Durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung im Bereich des Plangebietes entstehen, vollständig ausgeglichen werden.

5. 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 wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Überschwemmungsgebiet

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 (Wohn)Gebäude entstehen. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die Satzung nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße *Auf der Hardt*, bzw. im Anschluss daran, erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Die Erschließung ist in dem Bereich *Auf der Hardt* gesichert. Im Jahr 2019 wurde die Straße mit Kanal- und Wasserleitungen grundlegend saniert, sodass die Kapazitäten für weitere Häuser gegeben sind.

Löschwasser: Die Gemeinde Waldsolms hat eine grundsätzliche Fließgeschwindigkeit von 800 l / min, die gleiche Menge an Löschwasser kann zusätzlich über die bestehende interkommunale Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden im Lahn-Dill-Kreis zur Verfügung gestellt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen soll gesammelt und auf dem Grundstück verwertet werden (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung, Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an das vorhandene Mischsystem und ist gesichert.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge

verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im bestehenden Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Im oder angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Vorfluter.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

Starkregen

Im Starkregen Viewer Hessen wird für das Plangebiet kein Fließpfad dargestellt. Der Starkregenhinweis-Index wird für die gesamte Ortslage mit erhöht angegeben.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

7. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Immissionsschutz

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

Vorliegend richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Festsetzungen und darüber hinaus nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. Da keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, richtet sich diese ebenfalls nach dem Einfügegebot. Demnach wird an dieser Stelle von keinen immissionschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

9. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

10. Bodenordnung

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

11. Anlagen und Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Februar 2026

Planstand: 16.04.2026

Projektnummer: 24-2915

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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