BRENSBACH

GEMEINDE BRENSBACH

Bebauungsplan

„Nordöstlich Im Sommergrund“

Begründung
Entwurf
Oktober 2026

INFRAPRO
Stadtplaner
Ingenieure

mail@infrapro.de
www.infrapro.de

Entwurfsverfasser: INFRAPRO

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
mail@infrapro.de
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN 4

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 6
1.1 Anlass und Planungserfordernis 6
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 8
1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld 10
1.4 Topografie und Höhenabwicklung 10

2 Städtebauliches Konzept 11

3 Planungsrechtliche Grundlagen 13
3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 13
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan 14
3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftige Bebauungspläne 17
3.4 Natura 2000 - Gebiete 20

4 Aufstellungsverfahren 24
4.1 Verfahrensdurchführung 26
4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes 28
4.3 Planungsalternativen 29

5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen 33
5.1 Erschließung 33
5.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung 34
5.1.2 Löschwasser 35
5.1.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser 38
5.1.4 Verkehrliche Erschließung 39
5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 40
5.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriff 41
5.3 Artenschutz 42
5.3.1 Ausnahmeverfahren 47
5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen 47
5.3.3 Minderungsmaßnahmen 52
5.3.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen 54

© 2026 InfraPro

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange 58
5.4.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz 60
5.4.2 Wasserschutzgebiete 61
5.4.3 Geothermie 61
5.4.4 Starkregen 61
5.5 Bodenschutz 64
5.6 Altlasten und Kampfmittel 65
5.7 Denkmalschutz 66
5.8 Immissionsschutz 66
5.9 Energiewende und Klimaschutz 67
5.10 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben 71

6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte 73
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 74
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 74
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 75
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 76
6.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen 77
6.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Geh-, Fahr-, Leitungsrecht 78
6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 80
6.1.7 Nutzung solarer Energie 82
6.1.8 Höhenlage 84
6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen 85
6.3 Hinweise 87
6.4 Zusammenfassung 88

7 Auswirkungen des Bebauungsplans 90
7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen 90
7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen 90
7.3 Flächenbilanz 90

8 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis 91

Anlagen zur Begründung (informell) 92

ANLAGEN

© 2026 InfraPro

Übersichtsplan



Quellen: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: https://www.openstreetmap.org/copyright

Hinweis:

Im folgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Alle Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

RECHTSGRUNDLAGEN

In der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans jeweils gültigen Fassung:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Oktober 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304).

Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke

(Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

© 2026 InfraPro

Hessische Bauordnung

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Hessische Gemeindeordnung

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Oktober 2026 (GVBl. 2026 Nr. 69).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung

(Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701).

Hessisches Wassergesetz

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).

Hessisches Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211). Das Änderungsgesetz vom 22. Juni 2026 (GVBl. 2026 Nr. 39) tritt erst am 1. Januar 2027 in Kraft.

Hinweis zum Hessischen Denkmalschutzgesetz: Das Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vom 22. Juni 2026 (GVBl. 2026 Nr. 39) ist bereits verkündet, tritt jedoch erst am 1. Januar 2027 in Kraft. Bei einem Satzungsbeschluss ab diesem Datum ist die Rechtsgrundlagenliste entsprechend anzupassen.

© 2026 InfraPro

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ soll ein im bereits beplanten Innenbereich des Brensbacher Ortsteils Wersau gelegenes Grundstück bauleitplanerisch für eine sinnvolle Nachverdichtung und Bodennutzung vorbereitet und zugleich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Städtebauliche Zielsetzung hierbei ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauplätze, wozu der Bebauungsplan als sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt wird. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst im Wesentlichen das Flurstück Nr. 161/4 sowie eine Teilfläche der anliegenden Gemeindestraße „Im Sommergrund“. Gegenstand ist die städtebauliche Neuordnung eines an bestehende Wohnbebauung anschließenden, überwiegend bereits siedlungsbezogen geprägten Bereichs.

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans grenzt direkt östlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommergrund“ vom 26.04.1975 an, welcher für dessen Geltungsbereich westlich der Straße „Im Sommergrund“ ebenfalls eine Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorsieht. Die heutige Zielsetzung einer angepassten Innenentwicklung stimmt somit mit den damaligen städtebaulichen und bauleitplanerischen Entwicklungszielen überein, so dass insgesamt für das Plangebet und dessen Umgebung eine harmonische Weiterentwicklung der bestehenden Ortslage attestiert werden kann.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ wird in diesem Sinne eine einheitliche, in sich bestimmte und für den gesamten Planumgriff nachvollziehbare Festsetzungsgrundlage geschaffen.

Im Mittelpunkt steht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Der Planteil unterscheidet fünf Teilbereiche WA 1 bis WA 5. Damit wird auf die unterschiedlichen Bestands- und Erschließungsverhältnisse sowie die aus der örtlichen Topografie resultierenden Anforderungen an die zulässige bauliche Höhenentwicklung reagiert. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine kleinteilige, in die Umgebung eingeordnete Wohnbebauung; die vorhandenen bauliche Anlagen im Osten des Plangebiets (WA 1) werden in den städtebaulichen Neuordnungsrahmen einbezogen. Für die entstehenden rückwärtigen Grundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorbereitet, um die Erschließung „in zweiter Reihe“, ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße „Im Sommergrund“ darstellen zu können. Das Grundstück ist vollständig äußerlich erschlossen, die anliegende technische Infrastruktur (wie z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Verkehrsanbindung) kann in Anspruch genommen werden. Lediglich erforderliche Hausanschlüsse sind bauherrenseitig und auf deren

Kosten neu herzustellen. Zusätzliche Flächenversiegelungen durch neu zu schaffende Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, die Bauleitplanung verwirklicht den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Zusätzliche Wohnbauflächen sollen möglichst im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung, Verkehrserschließung und technischer Infrastruktur entwickelt werden, bevor neue, räumlich abgesetzte Siedlungsansätze entstehen. Zugleich verlangt § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebauliche Erforderlichkeit; diese liegt hier in der Anpassung des überkommenen Baurechts an ein zusammenhängendes Erschließungs- und Bebauungskonzept, insbesondere die rechtsbestimmte Zuordnung der rückwärtigen Baugrundstücke und der für sie erforderlichen Erschließungsflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden zusammenfassend folgende städtebauliche Ziele angestrebt:

- Schließung einer bestehenden innerörtlichen Baulücke,
- Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechtem Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges,
- Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur,
- Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Infrastruktur durch Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohner,
- Gestalterische Aufwertung des Ortsbildes durch eine angepasste, qualitätsvolle Bebauung.

Die Gemeinde wählt einen Angebotsbebauungsplan. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ist nicht Gegenstand dieser Aufstellung. Innerhalb des durch Planzeichnung und Textteil bestimmten Rahmens werden für unterschiedliche Grundstückseigentümer dauerhaft ausnutzbare, allgemeine Baurechte geschaffen. Die Realisierung und spätere Planumsetzung richtet sich daher nach den planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sowie der jeweils gesicherten Erschließung.

Da es sich um eine innerörtliche Entwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) angewandt werden, die erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteils (derzeit nach § 34 BauGB im Zusammenhang des bebauten Ortsteils zu beurteilen),
- die zulässige Grundfläche bleibt deutlich unter 20.000 m²,
- es werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
- eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht zu erwarten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Wesentliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der Lage und Art der Nutzung nicht zu erwarten.

© 2026 InfraPro

Fazit:
Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll eine städtebauliche Lücke geschlossen werden durch eine ortsbildverträgliche Wohnbebauung. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden effizient genutzt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist sachgerecht und entspricht den übergeordneten Zielen einer ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Ortsentwicklung.

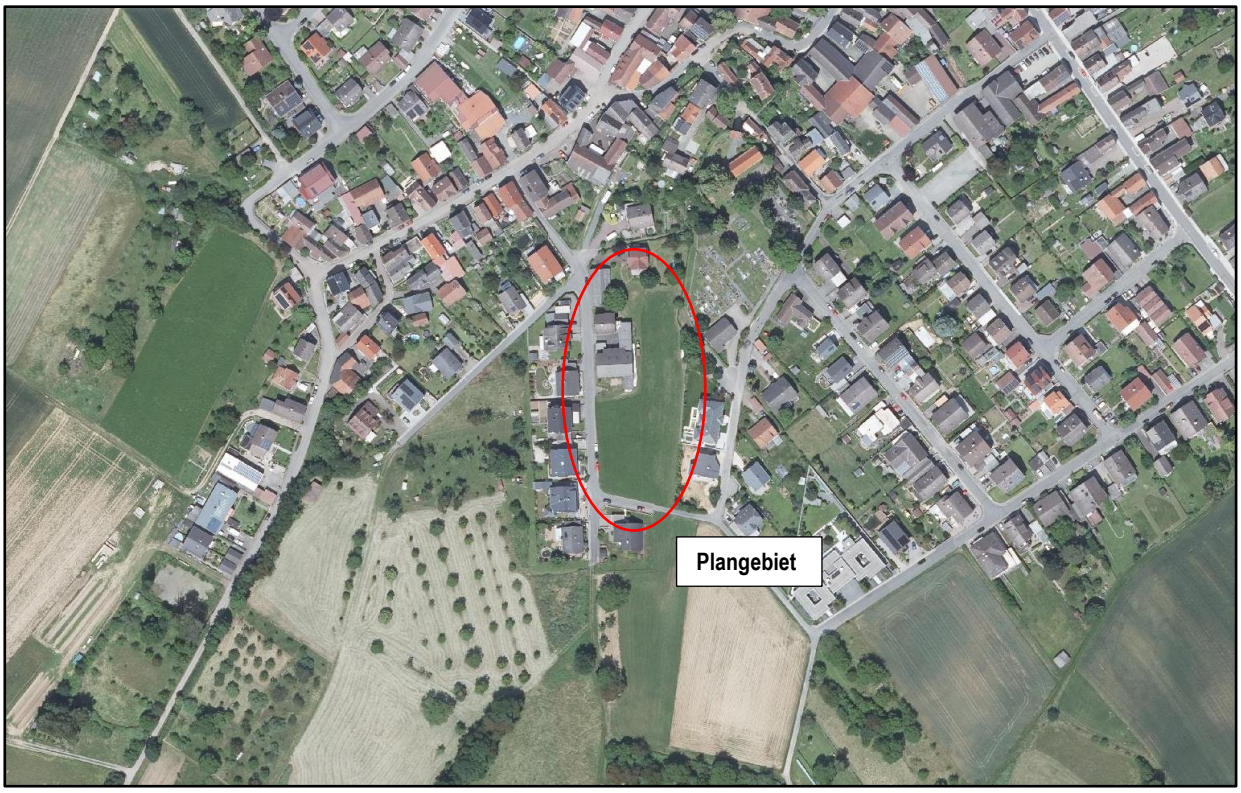

Abbildung 1: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: HLBG (2026): Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, http://geoportal.hessen.de, Internet-Abruf am 15.10.2026

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wersau der Gemeinde Brensbach, nördlich beziehungsweise nordöstlich der Straßen „Im Sommergrund“ und im Anschluss an die dortige Wohnbebauung. Es wird durch die im Planteil dargestellten Grundstücke und deren Umgebungsbebauung räumlich eindeutig bestimmt. Entlang des Nordrandes verläuft die Straße „Im Sommergrund“; im Westen schließt die Straßenführung gleichen Namens bogenförmig an. Südlich des Plangebiets liegen die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke an der „Hintergasse“.

Der Umgriff des festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 6.355 m^2 und beinhaltet die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Wersau, Flur 1,

Nr. 161/4 sowie Nr. 156/3 teilweise (Teilstück „Im Sommergrund“). Das Plangrundstück wird zu allen Seiten von Bebauung umschlossen. Die genaue Grenze ist in der Planzeichnung als schwarz-weiß strichlierte Umgrenzungslinie eindeutig festgesetzt. Die Parzelle Nr.156/3 betrifft die öffentliche Straßenverkehrsfläche als Teil des Plangebiets; die Wohnbauflächen sind innerhalb des Grundstücks Nr. 161/4 festgesetzt. Der Teil der Straßenparzelle ist bereits auch Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sommergrund“ und dort ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Insofern ändert sich der bauplanungsrechtliche Status der Fläche nicht.

In der Planzeichnung gezeigte projektierte Grundstücksgrenzen werden lediglich als Darstellung ohne Festsetzungscharakter wiedergegeben, daraus folgt keine bindende parzellenscharfe Grundstücksteilung, da eine Ermächtigungsgrundlage hierfür nicht besteht. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind eigentumsrechtliche Festsetzungen nicht vorgesehen.

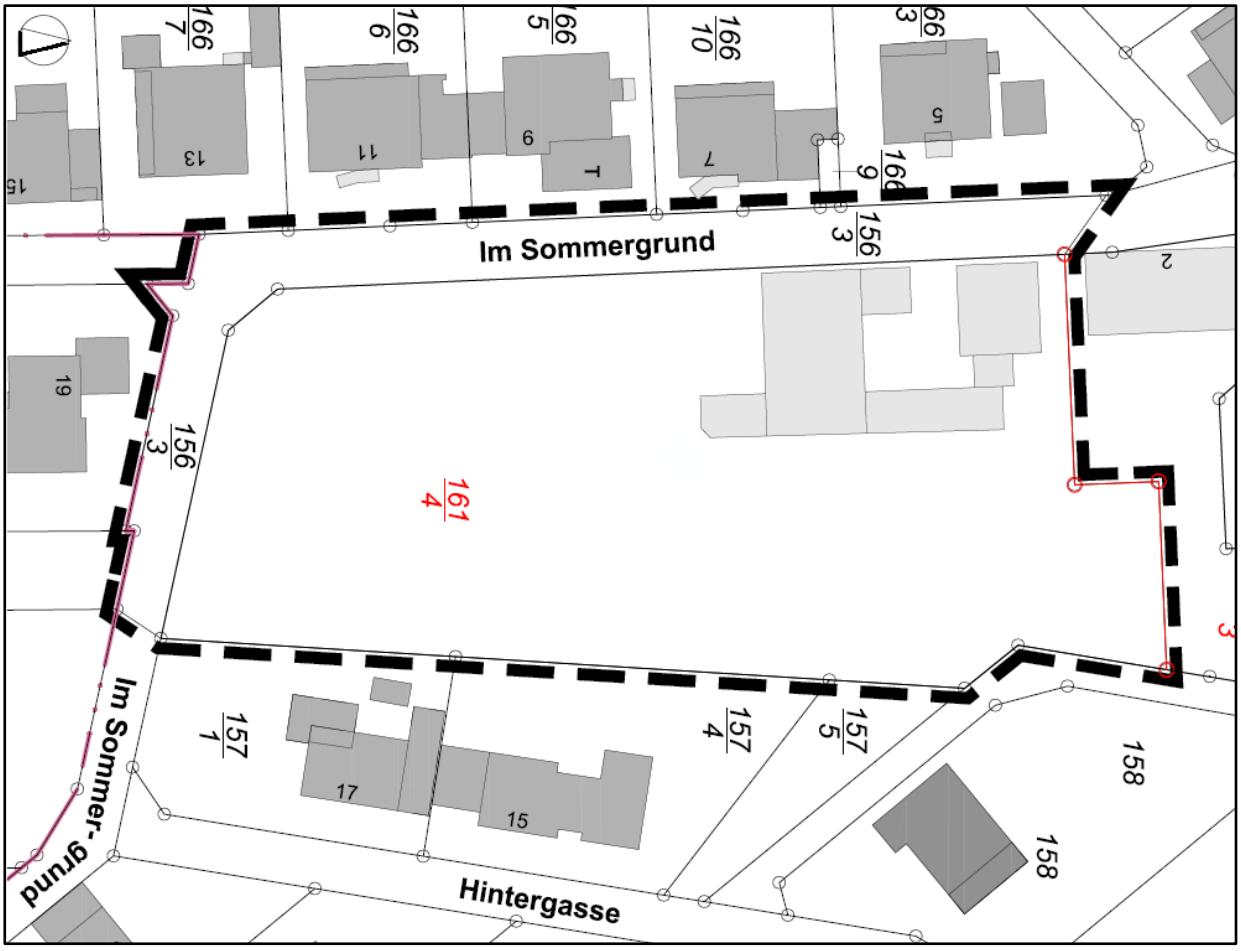

Abbildung 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung räumlichen Geltungsbereichs

Quelle: HLBG (2026): Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, mit eigener Eintragung des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich (schwarz-strichlierte Umgrenzungslinie, unmaßstäbliche Darstellung)

Die unmittelbare Erschließung der an die Straße angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt über das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz. Für die rückwärtigen Teilbereiche sind die gesondert gekennzeichneten GFL-Flächen maßgeblich. Diese privaten Erschließungsflächen sind von den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu unterscheiden, ein Eigentumsübergang in die öffentliche Hand ist nicht vorgesehen.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld

Das Gebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung an den Straßen „Im Sommergrund“ und „Hintergasse“ und die ihnen zugeordneten privaten Grundstücksfreiflächen geprägt. Nördlich der Straße „Im Sommergrund“ stehen weitere Wohnhäuser. Südlich und westlich schließen bebaute Grundstücke an. Das östliche Plangebiet wird im WA 1 bereits durch einen vorhandenen Gebäudebestand geprägt; andere Teilflächen weisen derzeit größere, teilweise gärtnerisch oder als Freiflächen genutzte Grundstücksbereiche auf.

Die Fläche liegt östlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommergrund“ vom 26.04.1975 und überlappt dessen räumlichen Geltungsbereich innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Im Sommergrund“. Dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen bestimmen die zulässige Grundstücksnutzung im Westen des gegenständlichen Plangebiets. Für die übrigen Baugrundstücke im direkten Umfeld und das Plangebiet selbst gelten die Regelungen des § 34 BauGB.

1.4 Topografie und Höhenabwicklung

Die Höhenlinien und einzelnen Geländepunkte in der Planzeichnung belegen eine ausgeprägte, von Südosten nach Nordwesten vorherrschende Geländeneigung. Die Bestandshöhen werden in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben; die Baufenster liegen aufgrund der Topografie nicht auf einem einheitlichen Niveau. Deshalb ist die Begrenzung der baulichen Höhe von zentraler Bedeutung, um die neuen Baukörper harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, was durch die in der Nutzungsschablone ausgewiesenen Obergrenzen für Traufwandhöhe und Firsthöhe und die im Textteil differenziert bestimmten unteren Bezugsebenen hergestellt wird.

Während für die unmittelbar an die vorhandene Erschließungsstraße „Im Sommergrund“ anschließenden Baugrundstücke der Bezug zur vorhandenen Straßenhöhe hergestellt wird, gelten für die rückwärtig gelegenen Teilbereiche feste geodätische Bezugshöhen. Die maximal durch Festsetzung bestimmten First- und Traufwandhöhen als Bestimmung der äußeren Kubatur der Gebäude ergeben sich danach rechnerisch in Bezug auf die Geländeformation.

© 2026 InfraPro

Die Differenzierung trägt dem Hangverlauf und der beabsichtigten städtebaulichen Staffelung Rechnung. Durch die begrenzte Höhe in WA 2 bis WA 5 und die seitlichen Grenzabstände soll eine unverhältnismäßige Höhenwirkung gegenüber den Bestandsgebäuden verhindert werden. Technisch notwendige Aufbauten und Anlagen zur solaren Energiegewinnung können die Obergrenzen zwar überschreiten, soweit die dort geregelten Voraussetzungen erfüllt sind; diese Anlagen treten jedoch nur bedingt wahrnehmbar in Erscheinung, so dass deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu relativieren ist.

2 Städtebauliches Konzept

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ soll ein vollständiger neuen Regelungsrahmen innerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden, die bisher geltenden Regelungen des § 34 BauGB entfallen mit der Rechtskraft des Bebauungsplans. Das neue Planungsrecht setzt für den gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Einige innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen oder sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO), da deren städtebauliche Verträglichkeit mit der geplanten vordergründigen Wohnnutzung nicht zu vereinbaren sind. Damit wird der Nutzungsschwerpunkt zielgerichtet auf Wohnen und die verbleibenden wohngebietsverträglichen Nutzungen festgelegt.

Die Planzeichnung zeigt eine kleinteilige Aufteilung in fünf WA-Teilbereiche mit gesonderten Baufenstern und Abgrenzungen der zulässigen Nutzungsmaße. Die neuen Baufenster nehmen die vorhandene Topografie auf und ordnen die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten im Anschluss an die Ortslage. Es wird eine an die vorhandene Hanglage angepasste, mitunter teilbereichsbezogen differenzierte Regelungsstruktur eingeführt für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise. Für WA 2 bis WA 5 wird die zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt, sodass die bauliche Gliederung durch seitliche Grenzabstände erhalten bleibt. Nur für den Teilbereich WA1 wird auf den Bestand abgestellt und die Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise freigestellt, da mitunter grenzständige Bestandsgebäude vorkommen. Die konzeptionell vorgesehene Entwicklung freistehender Wohngebäude ist hiervon nicht beeinträchtigt.

Das WA 1 im Osten umfasst den bereits bebauten Grundstücksbereich. Die gegenüber den übrigen Teilbereichen erweiterten Höhenobergrenzen und die Freistellung der Vollgeschosszahl und Bauweise lassen sich aus dem Erfordernis ableiten, den vorhandenen Gebäudebestand im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung angemessen zu berücksichtigen und zu bewahren. Für WA 2 bis WA 5 wird ein einheitlicheres städtebauliches Maß mit einer GRZ = 0,4, höchstens zwei Vollgeschossen, offener Bauweise, einer Traufwandhöhe (TWH) von 6,50 m und einer

© 2026 InfraPro

Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt. Damit wird die Einordnung neuer Einzelbaukörper in den vorhandenen Wohnbereich gesteuert.

Die rückwärtigen Bauflächen benötigen eine gesicherte Grundstückserschließung. Zu diesem Zweck werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen zeichnerisch festgesetzt. GFL 1 dient den Baugrundstücken in WA 4 und WA 5, GFL 2 dem südlichen und GFL 3 dem nördlichen Baugrundstück in WA 3. Sie ermöglichen die räumliche Vorhaltung von Zu- und Abfahrten, Fußwegen, Rettungszufahrten und Ver- und Entsorgungsleitungen. Die rechtliche Bestellung von Grunddienstbarkeiten und, falls erforderlich, Baulasten müssen im Rahmen der Planverwirklichung zusätzlich dinglich gesichert werden, die Festsetzung im Bebauungsplan reicht hierfür nicht aus. Die Begünstigung gilt nach dem Textteil unabhängig von künftigen Grundstücksteilungen.

Privaten Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen beziehungsweise innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Diese räumliche Bündelung vermeidet eine unkontrollierte Inanspruchnahme der privaten Freiflächen und ein Mindestmaß an innerörtlichen Grünflächen. Die Freiflächengestaltung hat in diesem Sinne die wohnbauliche Entwicklung zu ergänzen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen; mindestens 30 % dieser nicht überbauten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens 40 % der für Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung auszustatten. Nicht behandlungsbedürftiges Dachwasser ist in Zisternen zu sammeln und zu nutzen. Die weiteren Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen, Begrünung von Garagendächern und Artenschutz konkretisieren das Konzept.

Mit den gestalterischen Vorgaben soll auf eine ortsverträgliche Bebauung abgezielt werden. Bei geneigten Dächern mit mindestens 15° Neigung sind rote bis braune Ziegel- oder Betondachsteine vorgesehen; flach geneigte Dächer von Garagen oder Carports sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen in ihrer Höhe und Ausführung begrenzt. Terrassen und Freisitze bleiben gemäß Textteil grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei die separate GRZ-Regelung für ihre Grundfläche zu beachten ist.

Die Freiflächen besitzen wegen der Hanglage eine besondere Bedeutung für Niederschlagsabfluss, Geländestabilität, Ortsbild und kleinklimatische Ausgleichsfunktionen. Der Bebauungsplan reagiert hierauf mit räumlich getrennten Baufenstern, einer Begrenzung der baulichen Nutzung der Grundstücke durch Festsetzung der GRZ von maximal 0,4, der Beschränkung der Höhenentwicklung für WA 2 bis WA 5 sowie Vorgaben zur Versickerungsfähigkeit befestigter Flächen und zu Baum- und Strauchpflanzungen. In Kapitel 6 erfolgt eine dezidierte Begründung der gewählten Festsetzungen, worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

© 2026 InfraPro

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, die in dem mit Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegt sind. Der Text des RPS/RegFNP 2010 enthält Ziele (Z), Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung; die Ziele sind im Text besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten und gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind und im Rahmen der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

Die im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiete gelten als verbindliche Ziele, die Vorbehaltsgebiete gelten als Grundsätze der Regionalplanung.

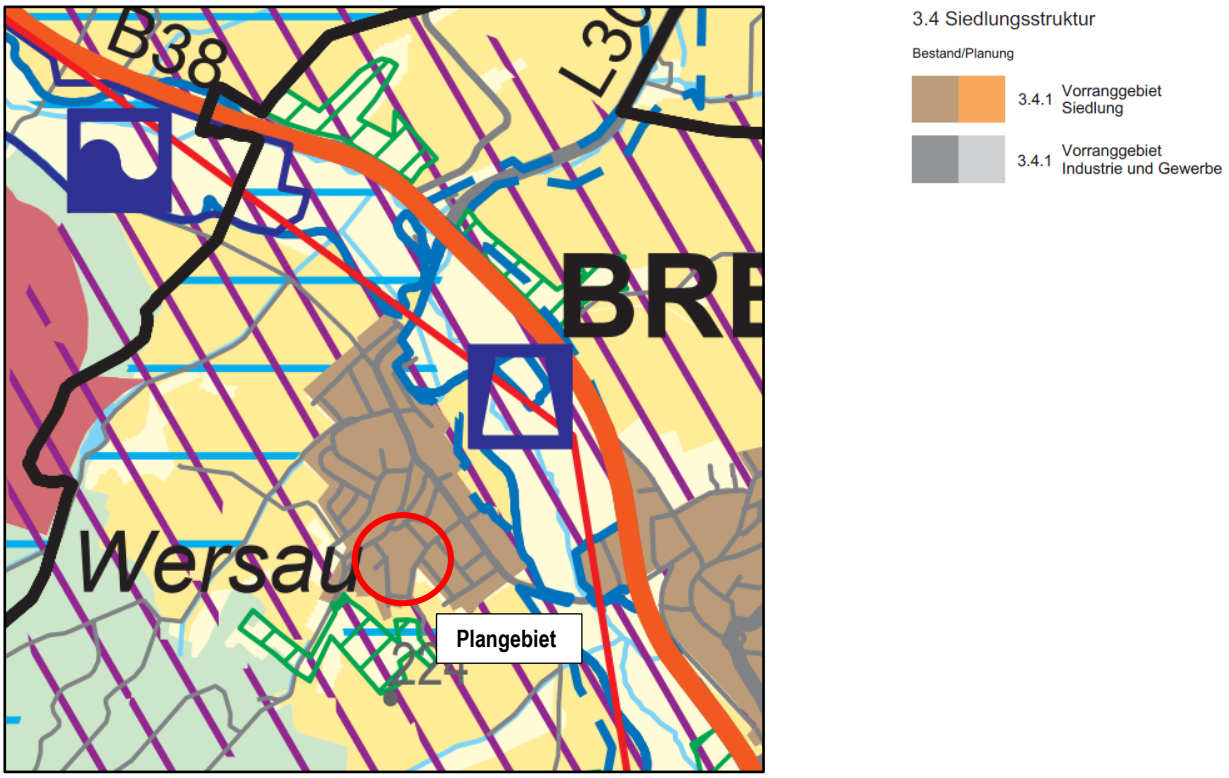

Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiets „Siedlung, Bestand“, welches gemäß regionalplanerischem Ziel Z3.4.1-3 für die bauleitplanerische Ausweisung von u.a. Wohnbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen vorgesehen ist. In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eingehalten bewertet und die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Eine Darlegung bezüglich der Umsetzung der regionalplanerischen Dichtevorgaben kann für den vorliegenden Planfall ausbleiben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und innerörtliche Nachverdichtung handelt und gemäß das Urteil des HessVGH vom 13.Oktober 2016, 4 C 962/15.N hinsichtlich der Dichtevorgaben keine Anwendung findet.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach aus dem Jahr 2009, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stell das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dar.

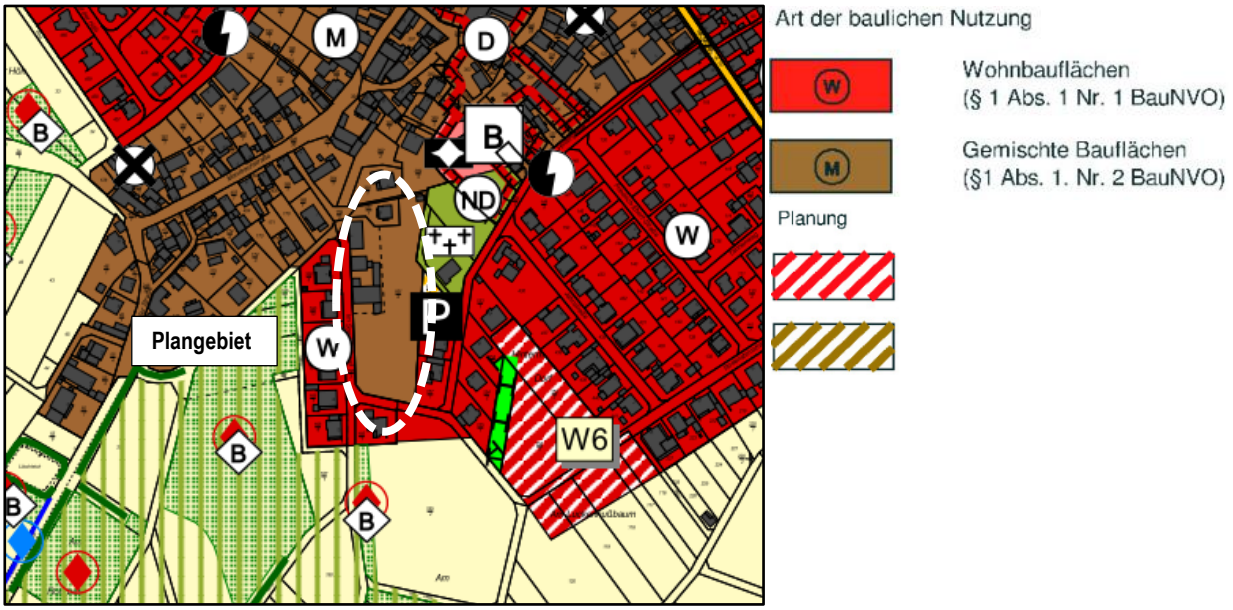

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde

Quelle: Gemeinde Brensbach, Planstand 17.04.2009

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend wird im Bebauungsplan die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet verbindlich festgesetzt.

Die überplante Fläche grenzt gemäß den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Westen, Süden und Osten an Wohnbauflächen sowie im Norden an gemischte Bauflächen an, im Nordosten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“. Das Plangebiet befindet sich damit in einem Siedlungsbereich, dessen unmittelbares Umfeld bereits auch durch die planerische Zielsetzung einer überwiegenden Wohnnutzung vorgeprägt ist.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird für den räumlichen Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Insoweit weicht die verbindliche Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von der Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche ab. Diese Abweichung führt jedoch nicht zu einem Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Nach dem Entwicklungsgebot sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Hieraus folgt jedoch keine Verpflichtung, die Darstellungen des FNP hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung unverändert oder parzellenscharf auch in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen. Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung lediglich in ihren Grundzügen dar und eröffnet aufgrund seiner (vorbereitenden) generalisierenden Betrachtung einen planerischen Konkretisierungsspielraum, der auf der Ebene des Bebauungsplans auszufüllen ist. Das Entwicklungsgebot verlangt daher keine formale Identität zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern eine inhaltliche und planerisch-konzeptionelle Übereinstimmung. Maßgebend ist, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans aus der übergeordneten städtebaulichen Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nachvollziehbar abgeleitet werden können und diese in ihren wesentlichen Zielsetzungen unberührt lassen.

Diese Rechtsauffassung wird ausdrücklich durch die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs bestätigt. Mit Urteil vom 12. Juli 2004 (Az. 9 N 69/03, Rn. 71 ff.) hat der Hess VGH entschieden, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche nicht zwangsläufig gegen das Entwicklungsgebot verstößt. Maßgeblich ist danach, dass die planerische Gesamtkonzeption des FNP nicht grundlegend verändert wird. Der HessVGH stellt insbesondere klar, dass die BauNVO keine zwingende Zuordnung der auf der Ebene des Bebauungsplans festzusetzenden Baugebiete zu den im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Bauflächen vorgibt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer gemischten Baufläche kann deshalb im Rahmen des Übergangs von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung zulässig sein.

Diese Voraussetzungen liegen bei der vorliegenden Bauleitplanung vor. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP schließt eine Wohnnutzung nicht aus, sondern umfasst diese als einen wesentlichen Bestandteil der vorgesehenen baulichen Nutzung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets konkretisiert somit eine Nutzungsart, die bereits in der übergeordneten Flächennutzungsplanung angelegt ist. Es wird weder eine bislang nicht vorgesehene grundlegend andere Nutzungsart eingeführt noch eine mit der allgemeinen Siedlungsentwicklung

unvereinbare städtebauliche Nutzung vorbereitet. Hinzu kommt, dass sich die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets ausschließlich auf den räumlich begrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht. Die Planung nimmt keine großräumige Neuordnung der im FNP dargestellten Bauflächen vor, sondern konkretisiert die zulässige Nutzung innerhalb eines bereits bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die im FNP dargestellten Wohnbauflächen westlich, südlich und östlich des Plangebiets verdeutlichen, dass sich die vorgesehene Wohnnutzung in die übergeordnete städtebauliche Nutzungsstruktur einordnet. Die bauleitplanerische Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bewirkt damit eine auf den örtlichen Siedlungszusammenhang abgestimmte Konkretisierung und Fortentwicklung der im FNP vorgesehenen baulichen Nutzung und führt insbesondere nicht zur Entstehung eines neuen, von bisherigen Darstellungen losgelösten Siedlungsschwerpunkts oder zu einer grundlegend veränderten räumlichen Zuordnung der Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets.

Auch die unmittelbar südlich angrenzende, im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche bleibt in ihrer übergeordneten planerischen Zweckbestimmung unberührt. Die Bauleitplanung beschränkt sich auf den vorgesehenen Siedlungsbereich und begründet keine planungsrechtliche Umwandlung der südlich angrenzenden Grünfläche (Friedhof) in eine Baufläche.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets dient damit einer städtebaulich geordneten Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Sie entspricht zugleich dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, indem vorhandene Siedlungsflächen für die Wohnraumentwicklung genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs vermieden werden. Die Abweichung zwischen der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan ist als zulässige planerische Konkretisierung zu bewerten. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird nicht verändert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brensbach bleibt gewährleistet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan „Nordöstlich Im Sommergrund“ trotz der unterschiedlichen Bezeichnung der Nutzungsart aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt ist. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon eröffnet § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausdrücklich die Möglichkeit, einen Bebauungsplan auch dann aufzustellen, wenn dessen Festsetzungen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abweichen, sofern hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die Berichtigung stellt im Rahmen des

© 2026 InfraPro

Verwaltungshandelns einen redaktionellen Vorgang dar, der weder eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens noch einer Genehmigung bedarf. Selbst wenn auf der gegenständlichen Ebene des Bebauungsplans die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets nicht bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen würde, wäre die planungsrechtliche Übereinstimmung somit im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB herzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brensbach wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftige Bebauungspläne

Die im Umfeld zum Plangebiet bestehenden Bebauungspläne und Satzungen sind überwiegend durch Wohnnutzungen mit einer aufgelockerten, ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt. Festgesetzte Grundflächenzahlen liegen, soweit bestimmt, bei 0,4, darüber hinaus sind überwiegend differenzierte Vorgaben zur Dachgestaltung, zur Begrenzung der Gebäudehöhen und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen bestimmt. Die städtebauliche Grundstruktur wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Nordöstlich Im Sommergrund“ aufgegriffen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Hanglage und der heutigen Anforderungen an eine angemessene bauliche Dichte fortgeschrieben. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit überwiegend höchstens zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 entspricht insoweit der vorhandenen planungsrechtlichen Gebietsprägung.

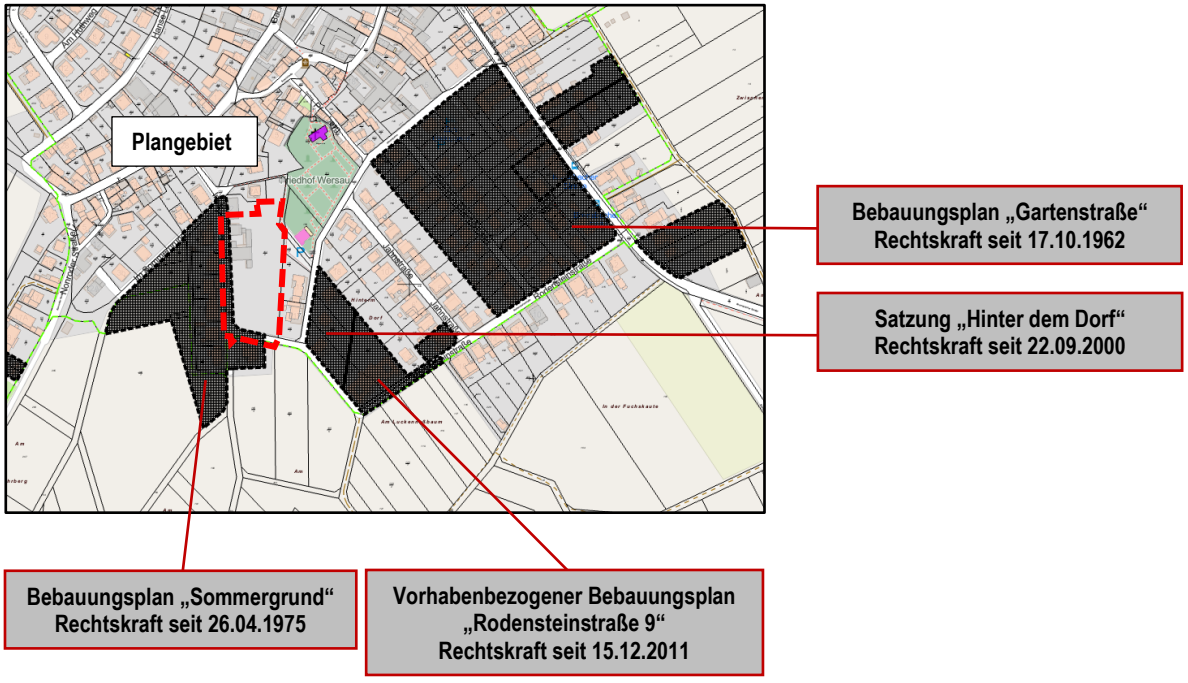

Abbildung 5: Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne im Umfeld

Quelle: BürgerGIS Odenwaldkreis - Internet-Abruf am 15.10.2026

Für den vorliegenden Planbereich ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Sommergrund“ vom 26.04.1975 als bestehende verbindliche Bauleitplanung maßgeblich. Sein räumlicher Geltungsbereich überlagert sich mit dem gegenständlichen Planumgriff ausschließlich im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Im Sommergrund“. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ wird formal betrachtet die bisherige zeichnerische Festsetzungen des Altplans durch die Neufestsetzung außer Kraft gesetzt und vollständig ersetzt. Da jedoch in beiden Plänen die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt, ist die Änderung des Planungsrechts unerheblich.

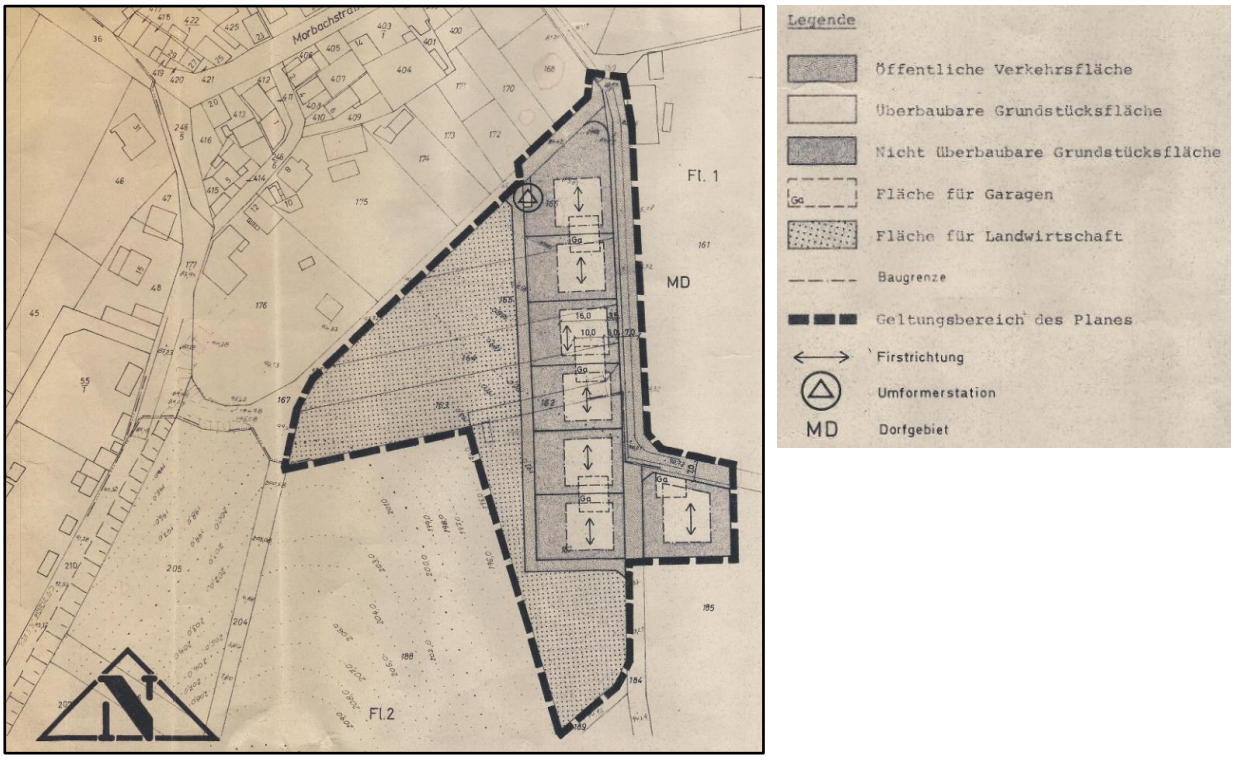

Abbildung 6: Planauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommergrund“

Quelle: Gemeinde Brensbach, rechtsverbindlich seit dem 26.04.1975

Die grundlegenden Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne / Satzung sind wie folgt zusammen zu fassen:

Bebauungsplan „Gartenstraße“ (Ursprungsplan)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise.
- Ein- und zweigeschossige Bebauung.
- Ausschließlich Satteldächer; Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung 45°–50°, bei zweigeschossiger Bebauung 30°–35°.
- Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m².
- Nebengebäude eingeschossig mit flach geneigten Dächern; maximale lichte Höhe 2,30 m.
- Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe.

Bebauungsplan „Gartenstraße“, 2. vereinfachte Änderung (1981)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise.
- Höchstens zwei Vollgeschosse.
- Mindestgröße der Baugrundstücke 450 m².
- Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Ausschließlich Satteldächer; Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung 45°–50°, bei zweigeschossiger Bebauung 30°–35°.
- Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe.

Bebauungsplan „Sommergrund“ (1975)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.
- Höchstens zwei Vollgeschosse.
- Sattel- und Walmdächer; Dachneigung bei eingeschossiger Bebauung 25°–38°, bei zweigeschossiger Bebauung 20°–30°.
- Kniestock nur bei eingeschossiger Bebauung bis maximal 0,80 m zulässig.
- Maximale Höhe bergseitige Außenwand 6,00 m, gemessen von der Traufe bis zum natürlichen Gelände.
- Einfriedungen bis maximal 1,00 m Höhe.
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen, von Garagenflächen und öffentlicher Verkehrsflächen.

Satzung „Hinter dem Dorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (2000)

- Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.
- Höchstens ein Vollgeschoss.
- Ausschließlich Satteldächer mit maximal 38° Dachneigung; für Garagen auch Flach- und Pultdächer zulässig.
- Ausschließlich dunkle Dachziegel, Dachpfannen oder Dachsteine für geneigte Dächer.
- Mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche; davon mindestens 25 % mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.
- Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und dauerhaften Erhaltung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Vorhaben- und Erschließungsplan „Rodensteinstraße 9“ (2011, Teilplan A)

- Vorhabenbezogene Festlegung von zwei Atrium-Wohnhäusern mit Tiefgarage, Nebengebäude, Gartenhaus.
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.
- Höchstens ein Vollgeschoss in geschlossener Bauweise.
- Höchstens eine Wohnung je Atrium-Wohnhaus.
- Festgelegte maximale Gebäudehöhe sowie verbindliche Bezugshöhen.
- Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage zulässig.
- Festsetzung privater Grünflächen und Pflanzmaßnahmen; je 200 m² Grünfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum.
- Geländeveränderungen grundsätzlich beschränkt; Terrassierungen in Hanglage bis 1,50 m zulässig.

© 2026 InfraPro

3.4 Natura 2000 - Gebiete

Die Vereinbarkeit der Planung mit dem europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000 beurteilt sich nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB, §§ 32 ff. BNatSchG sowie gegebenenfalls § 34 BNatSchG. Zu prüfen sind unmittelbare Flächenüberlagerungen sowie eventuelle erhebliche mittelbare Auswirkungen auf Erhaltungsziele benachbarter FFH- und Vogelschutzgebiete. Für die Einleitung eines beschleunigten Verfahrens dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die überschaubare Gebietsgröße und der siedlungsbezogene Charakter der Planung sprechen zunächst für einen räumlich begrenzten Wirkbereich. Eine belastbare Negativfeststellung hinsichtlich einer Natura-2000-Betroffenheiten wurde mit Hilfe des Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)[1] überprüft; hiernach liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) - somit sind von der Bauleitplanung keine Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetz betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet, hier das FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“, beginnt mit einem Ausläufer in einer Entfernung von rund 1,5 km im Westen, das FFH-Gebiet „Grünlandbereiche östlich von Brensbach“ in einer Entfernung von rund 1,9 km im Nordosten bzw. rund 2,2 km im Südosten des Plangebiets; negative Auswirkungen auf diese Schutzgebiet aufgrund der Planung sind wegen der vorgegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Bruch von Brensbach“ liegt im Südosten des Plangeltungsbereichs und beginnt in einer Entfernung von rund 1,3 km, sodass auch hierauf keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Unabhängig davon sind gesetzlich geschützte Biotope, Streuobst- oder Gehölzbestände sowie mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gesondert zu beachten. Gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ sind gesetzlich geschützte Biotope ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Aus der Luftbildinterpretation „Streuobst historisch (1952-1967) wurde der Bereich des Plangebiets und westlich davon großflächig als Streuobstfläche dokumentiert. Diese Flächen sind aufgrund der vergangenen städtebaulichen Entwicklung in der Örtlichkeit nicht mehr anzutreffen. Die beiden Luftbildausschnitte in der nachfolgenden Abbildung dokumentieren die Entwicklung.

[1] Internet-Link: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten

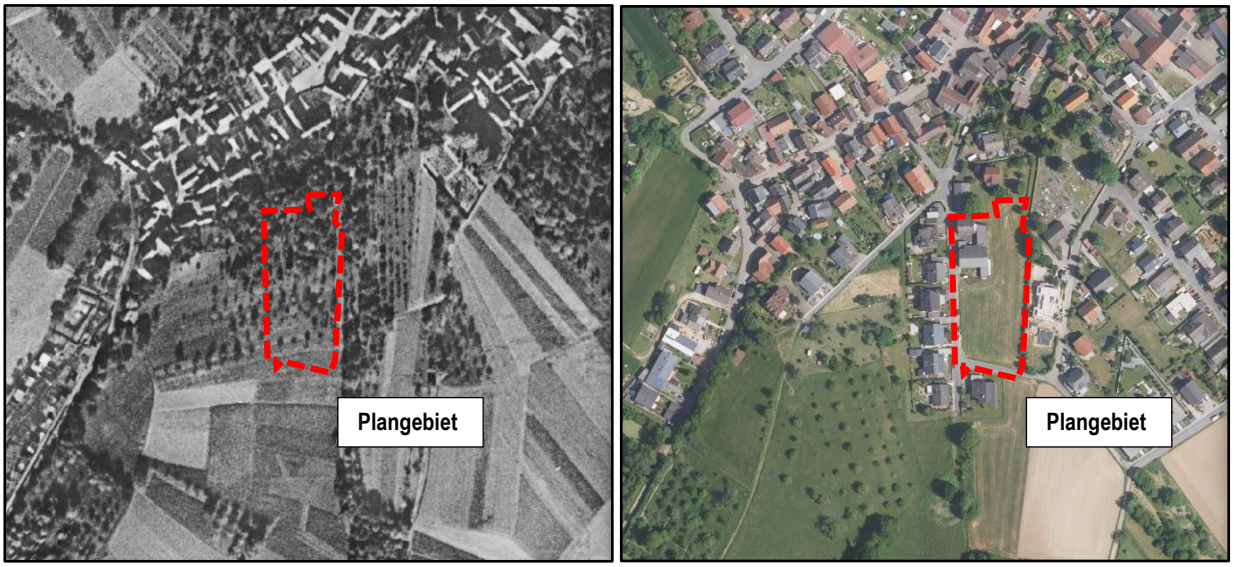

Abbildung 7: Luftbildauszüge 1952-67 (links) und aktuell (rechts)

Quelle: Natureg-Viewer (HLNUG) - Internet-Abruf am 15.10.2026

Im Norden des Geltungsbereich ist im Natureg-Viewer eine Kompensationsfläche dokumentiert, die in Teilen innerhalb des Plangebiets liegt:



Abbildung 8: Luftbildauszüge mit Darstellung der Kompensationsfläche (links), Überlagerung mit ALK

Quelle: Natureg-Viewer (HLNUG) - Internet-Abruf am 15.10.2026

Verfahrens-Nummer	14638
Maßnahmen-Nr.	24532
Maßnahmenart	Pflanzung Laubbäume
Stadt/Gemeinde	Brensbach
Sachstand	unbekannt
Bescheid erteilende Behörde	UNB Odenwaldkreis
Datum des Bescheids	
Zuständige Naturschutzbehörde	UNB Odenwaldkreis
Aktenzeichen	DUNBODW (Brsb) R 02a-KL-00318
Genauigkeit der Geometrie	Geometrie wurde erfasst
V-Nr. (historisch)	D_AA_ODW_318

Wie aus dem in obenstehender Abbildung gezeigten Luftbildausschnitt (rechtes Bild) zu erkennen ist, sind innerhalb des Umgriff für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Gehölze vorhanden. Der Gehölzbestand konzentriert sich auf die Freibereiche im Norden angrenzend an den Geltungsbereich.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist das Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Taxa sind keine Arten bzw. Artengruppen betroffen, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die im Plangebiet anzutreffenden Strukturen gebunden sind. Zum Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten und Fledermäusen werden Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die eine potenzielle Betroffenheit berücksichtigen. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an siedlungsbedingte Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

Zusammenfassung und Bewertung:

Die Auswertung der Daten des Geoportals Hessen sowie des Natureg-Viewers des HLNUG ergibt, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ außerhalb der Schutzgebietskulisse des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 liegt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ und „Grünlandbereiche östlich von Brensbach“ sowie das Naturschutzgebiet „Bruch von Brensbach“ befinden sich in ausreichenden Entfernungen zum Plangebiet. Eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme oder Überlagerung dieser Schutzgebiete ist damit ausgeschlossen.

Aufgrund der räumlichen Entfernungen zu Schutzgebieten, des begrenzten räumlichen Umfangs der Planung, der vorhandenen siedlungsstrukturellen Vorprägung sowie der fehlenden erkennbaren funktionalen, hydrologischen oder landschaftsökologischen Verbindungen sind auch erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und maßgeblichen Gebietsbestandteile der genannten Natura-2000-Gebiete nicht zu erwarten. Insbesondere werden

durch die geplante Wohnbebauung keine Nutzungen vorbereitet, von denen gebietsübergreifende Störwirkungen ausgehen oder anzunehmen sind, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete erwarten lassen. Anhaltspunkte für eine Natura-2000-Betroffenheit im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB bestehen nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Auch innerhalb des Plangebiets bestehen nach den ausgewerteten Fachinformationen keine Überlagerungen mit gesetzlich geschützten Biotopen oder sonstigen naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebieten. Die historisch dokumentierten Streuobstbestände sind infolge der zwischenzeitlich erfolgten Siedlungsentwicklung im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Die im Natureg-Viewer im nördlichen Bereich erfasste Kompensationsmaßnahme zur Pflanzung von Laubbäumen (Verfahrens-Nr. 14638, Maßnahmen-Nr. 24532) ist hinsichtlich ihrer räumlichen Abgrenzung, ihres rechtlichen Sicherungsumfangs und ihrer fortbestehenden Verpflichtungen gesondert zu berücksichtigen. Die Überlagerung mit einer dokumentierten Kompensationsfläche begründet für sich genommen jedoch keinen Ausschlusstatbestand nach § 13a Abs. 1 BauGB.

Ungeachtet der bestehenden anthropogenen Vorprägung bleiben die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG uneingeschränkt zu beachten. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte enthält der Textteil zum Bebauungsplan verbindliche Maßnahmen insbesondere zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzrodungen, zur Baufeldvorbereitung, zu Gebäudeabbrüchen sowie zur insekten- und vogelfreundlichen Außenbeleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten und bleibt unabhängig von der Wahl des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Im Ergebnis bestehen hinsichtlich des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 keine erkennbaren naturschutzrechtlichen Ausschlussgründe für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Insbesondere liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB bezeichneten Schutzgüter vor. Der entsprechende Ausschlusstatbestand des § 13a Abs. 1 BauGB greift somit nicht ein.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist unter dem Gesichtspunkt des Natura-2000-Gebietsschutzes zulässig. Auch die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Verpflichtung zur Ermittlung, Bewertung und sachgerechten Abwägung sämtlicher berührter Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 Abs. 7 BauGB bleibt hiervon unberührt.

© 2026 InfraPro

4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Die Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bisher unbebauten Innenbereichsfläche.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohngebietsverträgliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (vgl. dazu vorstehendes Kapitel 3.4).

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu

© 2026 InfraPro

beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, anderweitig genutzt werden soll.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB kann somit nachgewiesen werden. § 13a BauGB sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ **Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:**
Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ **Verhältnis zum Flächennutzungsplan:**
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich wäre und es bedarf keines entsprechenden Änderungsverfahrens. Zuständig für die Berichtigung der Flächennutzungsplandarstellung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Die Berichtigung kann als (deklaratorischer) Verwaltungsvorgang nach dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB erfolgen. Da im plangegenständlichen Verfahren der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, kann eine nachträgliche Berichtigung entfallen.
Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**
Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ **Abwägung:**
Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ **Hinweispflichten:**
§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen. Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

4.1 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach ist im Rahmen ihrer Planungshoheit für alle maßgeblichen Planungsentscheidungen zuständig. Das Verfahren umfasst die Beschlussfassung zur Aufstellung und Billigung des Entwurfs, die nach BauGB erforderliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die sachgerechte Ermittlung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss. Bekanntmachung, Veröffentlichungs- und Auslegungsdauer, Bereitstellung im Internet und zusätzliche Zugangsmöglichkeiten richten sich nach den im jeweiligen Verfahrensstadium geltenden Vorschriften des BauGB.

Im Entwurfsstand liegen eine Planzeichnung sowie eine Planzeichenerklärung sowie der als Entwurf bezeichnete Textteil zum Bebauungsplan und die Begründung mit jeweils dem letztem Änderungsdatum 16.10.2026. Diese datierten Unterlagen bilden die fachliche Grundlage der vorliegenden Begründung und zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen.

© 2026 InfraPro

Im Zuge der Beratungen und Beschlussfassungen wurden bei der Planaufstellung nachstehende Verfahrensschritte durchgeführt (Verfahrensvermerke); die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

05.11.2026 Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach über die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ sowie Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

__.11.2026 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Bekanntmachungsorgan und im Internet auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

05.11.2026 Billigung und Beschlussfassung des o.g. Bebauungsplans als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung.

__.11.2026 Ortsübliche Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Brensbach über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass

- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
- zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
- Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

27.11.2026 bis einschließlich 08.01.2027: Öffentliche Auslegung des Entwurfs für den Bebauungsplan im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB):

__.11.2026 Anschreiben via eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

© 2026 InfraPro

08.01.2027 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

__.__.2027 Die Gemeindevertretung hat die im Zuge der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat die Gemeindevertretung alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

__.__.2027 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan „Nordöstlich Im Sommergrund“ einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessische Bauordnung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Der textliche und zeichnerische Planinhalt des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund" wurde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmt mit den Beschlussfassungen der Gemeindevertretung der Gemeinde Brensbach überein.

Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Hessischen Gemeindeordnung und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Die Satzung des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ wurde auf dieser planerischen Grundlage ausgefertigt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und

zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.

Alle im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind fachlich zu bewerten und angemessen in die Abwägungsentscheidung und das zu beschließende Abwägungsergebnis der Gemeindevertretung einzubeziehen.

Das Kapitel wird im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

4.3 Planungsalternativen

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt das städtebauliche Ziel, bislang nicht oder nicht vollständig baulich genutzte Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs einer geordneten Wohnbauentwicklung zuzuführen. Mit der planungsrechtlichen Aktivierung dieser innerörtlichen Flächen sollen zusätzliche Wohnbaupotenziale erschlossen, vorhandene Siedlungsstrukturen sinnvoll ergänzt und die bestehende technische sowie verkehrliche Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden.

Damit entspricht diese Planungsabsicht ausdrücklich der gesetzgeberischen Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verwirklichen und die zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich nachhaltig zu vermeiden. Nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dieser gesetzliche Grundsatz wird durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB konkretisiert. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind insbesondere die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung auszuschöpfen. Zu den ausdrücklich vom Gesetzgeber angesprochenen Innenentwicklungspotenzialen gehören unter anderem Baulücken, Brachflächen und sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen.

Mit diesen gesetzlichen Regelungen hat der Gesetzgeber eine eindeutige städtebauliche Priorität zugunsten der Innenentwicklung formuliert. Vorhandene Flächenpotenziale innerhalb der Siedlungsbereiche sollen einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zugeführt werden, bevor

© 2026 InfraPro

zusätzliche Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden. Hierdurch sollen insbesondere die Zersiedelung der Landschaft begrenzt, landwirtschaftlich genutzte Flächen und natürliche Bodenfunktionen geschont, zusätzliche Erschließungsaufwendungen vermieden und bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Diesem gesetzgeberischen Leitbild trägt die Gemeinde Brensbach mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung. Anstelle einer räumlichen Ausdehnung der Siedlungsentwicklung auf bislang unbebaute Außenbereichsflächen werden vorhandene innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten genutzt und durch die verbindliche Bauleitplanung einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt.

Die besondere Bedeutung der Innenentwicklung wird durch die Regelungen des § 13a BauGB unterstrichen. Mit der Einführung des beschleunigten Verfahrens für die sogenannten „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ hat der Gesetzgeber ein eigenständiges planungsrechtliches Instrument geschaffen, um insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung für die Kommunen zu erleichtern. Die hierfür vorgesehenen Verfahrenserleichterungen verdeutlichen die gesetzgeberische Absicht, innerörtliche Flächenpotenziale gezielt zu mobilisieren und ihre bauliche Entwicklung zu fördern.

→ Prüfungsmaßstab für Planungsalternativen

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch sich wesentlich unterscheidende Lösungen darzustellen, soweit solche für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet werden. Dies entbindet die Gemeinde jedoch nicht von ihrer Verpflichtung, ernsthaft in Betracht kommende Planungsalternativen im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht zu berücksichtigen.

Die Betrachtung möglicher Planungsalternativen ist dabei auf solche Lösungen zu beschränken, die unter Berücksichtigung der verfolgten städtebaulichen Ziele sowie der tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ernsthaft in Betracht kommen. Eine Verpflichtung zur Untersuchung sämtlicher theoretisch denkbarer Bebauungs- oder Standortmöglichkeiten besteht nicht. Maßgebend ist vielmehr, ob eine Alternative geeignet ist, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise zu erreichen und dabei erkennbare städtebauliche oder umweltbezogene Vorteile aufzuweisen. Alternativen, die mit der konkreten Zielsetzung der Planung nicht vereinbar sind oder aufgrund ihrer tatsächlichen, rechtlichen beziehungsweise wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine realistische Umsetzungsperspektive besitzen, müssen nicht vertieft untersucht werden.

→ Standortalternativen

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Aktivierung konkret vorhandener Wohnbaupotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Das städtebauliche Planungsziel ist damit standortbezogen. Es geht nicht um

die erstmalige Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets auf bislang unerschlossenen Außenbereichsflächen, sondern um die planungsrechtliche Ordnung und bauliche Nutzbarmachung bereits im Siedlungszusammenhang gelegener Grundstücksflächen. Vor diesem Hintergrund stellen andere, möglicherweise ebenfalls für eine Wohnbebauung geeignete Flächen innerhalb des Gemeindegebiets keine unmittelbar gleichwertige Alternative zur vorliegenden Planung dar. Deren Entwicklung würde zwar ebenfalls einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten können, jedoch nicht die angestrebte städtebauliche Ordnung und Aktivierung der konkret überplanten Grundstücksflächen bewirken.

Die Entwicklung anderer innerörtlicher Flächenpotenziale und die vorliegende Planung schließen sich zudem nicht gegenseitig aus. Vielmehr entspricht es gerade der gesetzlichen Zielsetzung der Innenentwicklung, geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Siedlungsbereiche zu nutzen, soweit dies mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen vereinbar ist.

Eine Verlagerung der vorgesehenen Wohnbauentwicklung auf bislang unbebaute Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs stellt demgegenüber keine städtebaulich vorzugswürdige Alternative dar. Eine solche Entwicklung würde regelmäßig mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, weitergehenden Eingriffen in natürliche Bodenfunktionen und Landschaftsstrukturen sowie einem zusätzlichen Erschließungsbedarf einhergehen. Sie würde damit dem gesetzlich formulierten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung widersprechen, ohne dass hierdurch eine konkret verfolgte Aktivierung der innerörtlichen Flächen erreicht werden könnte.

Die Gemeinde sieht daher keine städtebauliche Veranlassung, die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte Innenentwicklung zugunsten einer alternativen Flächenentwicklung außerhalb des Plangebiets zurückzustellen.

→ Planungskonzeptionelle Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs

Neben möglichen Standortalternativen sind unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Hierbei sind insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließung sowie die Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur von Bedeutung.

Die Möglichkeiten einer alternativen baulichen Entwicklung werden vorliegend wesentlich durch die vorhandenen Grundstücksverhältnisse, die angrenzende Bebauung, die bestehenden Erschließungsbedingungen sowie die topografische Situation bestimmt. Insbesondere die Hanglage erfordert eine sorgfältige Abstimmung der Baukörperanordnung und Höhenentwicklung mit dem natürlichen Gelände. Eine hiervon losgelöste Bebauungskonzeption könnte zusätzliche Geländeabtragungen und Auffüllungen, aufwendigere Erschließungsmaßnahmen sowie weitergehende Eingriffe in die natürlichen Bodenverhältnisse zur Folge haben.

Mit der Gliederung des Plangebiets in die Teilbereiche WA 1 bis WA 5, der räumlichen Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und den differenzierten Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung wird eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Wohnbauentwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen insbesondere der geordneten Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche. Eine wesentlich abweichende Anordnung der Bauflächen oder Erschließungsanlagen müsste ebenfalls die vorhandenen Grundstückszuschnitte, die topografischen Verhältnisse, die Erreichbarkeit

© 2026 InfraPro

der Baugrundstücke sowie die Belange der benachbarten Grundstücke berücksichtigen. Dabei wären insbesondere zusätzliche Flächenversiegelungen, Veränderungen der Geländeoberfläche, Auswirkungen auf die Entwässerung sowie mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse und des Ortsbildes zu bewerten.

Eine deutlich geringere bauliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen wäre zwar grundsätzlich denkbar, würde jedoch die angestrebte Mobilisierung innerörtlicher Wohnbaupotenziale entsprechend einschränken. Soweit dadurch zusätzlicher Wohnraumbedarf an anderer Stelle gedeckt werden müsste, könnte dies wiederum einen erhöhten Siedlungsflächenbedarf auslösen. Eine erheblich intensivere bauliche Ausnutzung wäre demgegenüber insbesondere im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten, die Erschließungssituation, die nachbarschaftlichen Belange und die städtebauliche Einfügung gesondert zu beurteilen. Die Möglichkeit einer höheren baulichen Dichte begründet für sich genommen noch keine städtebaulich vorzugswürdige Alternative.

Die vorgesehene Planungskonzeption stellt daher auf eine angemessene Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der Grundstücksverhältnisse und der örtlichen Geländesituation ab. Sie verfolgt das Ziel, eine zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen, ohne die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen unangemessen zu überformen.

→ Nullvariante – Verzicht auf die Bauleitplanung

Als weitere Planungsalternative ist die sogenannte Nullvariante, mithin der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans, zu betrachten. Bei einem Verzicht auf die Planung blieben die bestehenden planungsrechtlichen Verhältnisse unverändert. Eine bauliche Entwicklung wäre weiterhin ausschließlich im Rahmen des jeweils geltenden Planungsrechts möglich. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung angestrebte, aufeinander abgestimmte Entwicklung der Wohnbauflächen sowie die verbindliche Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen und ihrer Erschließung würden damit nicht geschaffen. Insbesondere könnten die vorgesehenen zusätzlichen Wohnbaupotenziale nicht in der durch den Bebauungsplan angestrebten Form planungsrechtlich gesichert und geordnet entwickelt werden. Die bestehenden Flächenreserven innerhalb des Siedlungszusammenhangs würden insoweit weiterhin nicht entsprechend ihrer städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Dies wäre mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nur eingeschränkt vereinbar. Soweit der bestehende Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen dadurch an anderer Stelle gedeckt werden müsste, könnte die Nichtaktivierung innerörtlicher Entwicklungspotenziale mittelbar zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle beitragen.

Die Nullvariante würde zwar die mit der vorgesehenen Bebauung verbundenen Veränderungen der gegenwärtigen Grundstückssituation vermeiden. Zugleich würden jedoch die städtebaulichen Vorteile einer geordneten Nachverdichtung, die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur sowie die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges entfallen.

Unter Berücksichtigung der verfolgten städtebaulichen Ziele und des gesetzlich vorgegebenen Vorrangs der Innenentwicklung stellt die Nullvariante daher keine vorzugswürdige Lösung dar.

→ Zusammenfassende Bewertung

Die Betrachtung der Planungsalternativen zeigt, dass die vorgesehene Entwicklung der innerörtlichen Wohnbauflächen dem gesetzgeberischen Leitbild einer nachhaltigen, flächensparenden und am vorhandenen Siedlungsgefüge orientierten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

© 2026 InfraPro

Die Aktivierung bislang nicht oder nur unzureichend genutzter Grundstücksflächen innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen ist ein wesentliches Instrument zur Begrenzung der weiteren Flächeninanspruchnahme. Die hierfür maßgebenden gesetzlichen Vorgaben in § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB weisen der Innenentwicklung ausdrücklich einen Vorrang gegenüber einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu.

Mit § 13a BauGB hat der Gesetzgeber diesen Grundsatz verfahrensrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, geeignete Maßnahmen der Innenentwicklung unter den gesetzlich bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten Verfahren umzusetzen.

Die vorliegende Planung greift diese Zielsetzung auf, indem vorhandene Wohnbaupotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs erschlossen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die gewählte Planungskonzeption berücksichtigt dabei insbesondere die bestehenden Siedlungs- und Grundstücksstrukturen, die Hanglage sowie die Anforderungen an eine funktionsgerechte Erschließung. Eine Verlagerung der Wohnbauentwicklung auf andere, insbesondere bislang unbebaute Außenbereichsflächen ist zur Erreichung der konkreten Planungsziele weder erforderlich noch städtebaulich vorzugswürdig. Ebenso würde ein vollständiger Verzicht auf die Planung die angestrebte Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale verhindern.

Im Ergebnis stellt die vorliegende Bauleitplanung eine städtebaulich sachgerechte Umsetzung des gesetzlichen Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dar. Sie ermöglicht eine bedarfsgerechte Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung, unterstützt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und trägt dazu bei, die weitere Siedlungsentwicklung auf bereits erschlossene und siedlungsstrukturell eingebundene Flächen zu konzentrieren.

Andere Planungsalternativen, die unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzung, der örtlichen Rahmenbedingungen und der betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine insgesamt vorzugswürdige städtebauliche Lösung erkennen lassen, drängen sich nicht auf.

5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets stützt sich auf die vorhandene öffentliche Straße „Im Sommergrund“. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen definieren den planungsrechtlichen Straßenraum und den Anschluss der Wohnbauflächen. Für die rückwärtige Grundstückserschließung werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende private Flächen (GFL) festgesetzt. Der Textteil bestimmt die begünstigten Grundstücksbereiche, die jeweils zulässigen Nutzungen, den Umfang der Leitungsrechte, die Freihaltung der Flächen und das Erfordernis zusätzlicher rechtlicher Sicherung.

© 2026 InfraPro

Die GFL-Festsetzungen begründen selbst weder unmittelbar zivilrechtliche Nutzungsrechte noch die Berechtigung zu baulichen Eingriffen auf fremdem Grundeigentum. Vor Herstellung beziehungsweise erstmaliger Inanspruchnahme sind die erforderlichen Grunddienstbarkeiten, gegebenenfalls Baulasten und die Zustimmung zuständiger Versorgungsträger sicherzustellen. Für die öffentlichen Straßenflächen sind die vorhandene tatsächliche Widmung, Verkehrssicherheit und Erschließungskapazität zu berücksichtigen.

5.1.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der an das Plangrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Im Sommergrund“ gesichert. Im Zuge der Planverwirklichung sind die geplanten Neubauten an das Trinkwasser- und Abwassernetz über einen eigenen Hausanschluss anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal ansteigen und ist hinreichend über die Liefermengen des Wasserversorgers sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt. Eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes erfolgt anhand der im Baugebiet künftig zu erwartenden Einwohner. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Annahme:	Anzahl Wohneinheiten = max. 10 WE (2 WE je Baufenster im „worst-case“)
	2,18 Einwohner / WE[2]
Berechnung:	10 WE * 2,18 E/WE = 21,8 = ca. 22 Einwohner

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann[3] berechnet:
Tagesdurchschnittsverbrauch (2019) im Odenwaldkreis je Einwohner: 122,7 l/(Ed)[4]

Berechnung:	Mittlerer Tagesbedarf (Q_d) = 22 E * 122,7 l/d = 2,699 m³/(E*d)
	Jahresbedarf = 2,699 m³ * 365 d = 985 m³/a
Tagesspitzenbedarf ($Q_{d\,max}$):	Spitzenfaktor f_d = 2,05
	$Q_{d\,max}$ = 2,699 m³ * 2,05 = 5,53 m³/d

Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich jedoch nicht aus dem täglichen Bedarf an Trinkwasser, sondern aus dem Löschwasserbedarf, der im Brandfall um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf. Die Wasserqualität des Trinkwassers entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung

[2] Zensus 2022 Odenwaldkreis: Einwohnerzahl zum 15.05.2022: 94.246 Personen; Anzahl der Haushalte zum 15.05.2022: 43.277 Haushalte

[3] Mutschmann / Stimmelmayr (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg

[4] Quelle: VSR-Gewässerschutz e.V.; im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch pro Person in Hessen 126,8 Liter pro Tag (statistik.hessen.de); die Zahlen beinhalten den gesamten Trinkwasserverbrauch in privaten Haushalten, einschließlich Nutzung für Körperpflege, Kochen, Wäschewaschen und Toilettenspülung. Viele Haushalte haben durch den Einsatz von wassersparenden Geräten und Armaturen ihren Wasserverbrauch reduziert.

(TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

Auch der Schmutzwasseranfall wird sich - analog zum Trinkwassermehrverbrauch - durch die Umsetzung des Bebauungsplans marginal erhöhen, jedoch werden sich aufgrund der vernachlässigbar kleinen Schmutzfracht keine Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistung der Kläranlage ergeben. Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abwasserentsorgung werden bei der konkreten Vorhabenplanung im Zuge der Entwässerungsgesuche eingefordert und erbracht. Die Entwässerungsgesuche werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, jedoch verlangt die Gemeinde bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese vor Erteilung einer Anschlusserlaubnis.

5.1.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß der Festsetzung zur baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, bis max. 3 Vollgeschosse, mittlere Gefahr der Brandausbreitung) muss für den abwehrenden Brandschutz eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen, diese beträgt entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung bis 1600 l/min, dies entspricht 96 m³/h (Grundschutz). Die Löschwasserbereitstellung ist mindestens für zwei Stunden zu bemessen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei einer maximalen Entnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz entspricht dem Bestandsbedarf der Bebauung im näheren städtebaulichen Umfeld des Plangebiets (Gebiet „Im Sommergrund“ / „Hintergasse“) und wird daher als gesichert angenommen.

Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, -zisternen, -teiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Gemäß § 45 HBKG wird der Grundstückseigentümer des betreffenden Flurstücks nach Erfordernis verpflichtet, die für den Nachweis fehlende Löschwassermenge für den Objektschutz auf seine eigenen Kosten

© 2026 InfraPro

zum Zwecke der Verhütung und Bekämpfung von Bränden und anderen Schadensereignissen bereitzustellen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist sowie gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

→ Brandschutz und Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr

Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes werden bei der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere durch die Erschließung der Baugrundstücke, die Sicherstellung der Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungskräfte sowie die Anforderungen an die erforderlichen Rettungswege berücksichtigt. Maßgebliche bauordnungsrechtliche Grundlagen sind insbesondere §§ 4, 5, 14 und 36 der Hessischen Bauordnung (HBO) in Verbindung mit den einschlägigen Technischen Baubestimmungen.

Gemäß § 4 Abs. 1 HBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn die erforderliche Erreichbarkeit des Baugrundstücks von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche aus gewährleistet ist. Soweit die Erschließung über private Grundstücksflächen erfolgt, sind die hierfür bauordnungsrechtlich erforderlichen Rechte öffentlich-rechtlich zu sichern. Für Wohnwege, an denen ausschließlich Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, bestimmt § 4 Abs. 1 Satz 2 HBO ausdrücklich, dass diese nur bei einer Länge von mehr als 50 m befahrbar sein müssen.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 erfolgt unmittelbar über die vorhandenen beziehungsweise festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Für die rückwärtigen „in zweiter Reihe“ gelegenen Baugrundstücke in den Teilbereichen WA 3, WA 4 und WA 5 werden die verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten durch die zeichnerische Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich berücksichtigt. Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche dient der Erschließung der Baugrundstücke innerhalb der Teilbereiche WA 4 und WA 5, die mit GFL 2 und 3 bezeichneten Flächen dienen entsprechend der Erschließung der Baugrundstücke im Teilbereich WA 3. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte erstrecken sich auch auf die erforderliche Benutzung der Erschließungsflächen durch Feuerwehr- und Rettungskräfte. Damit werden die für die rückwärtigen Grundstücke benötigten Erschließungsflächen im Bebauungsplan räumlich bestimmt und ihre dauerhafte Inanspruchnahme für die vorgesehenen Erschließungszwecke planungsrechtlich vorbereitet.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründet allerdings noch keine unmittelbar ausübbaren Nutzungsrechte. Soweit die Erschließung über fremde Grundstücke erfolgt, sind die erforderlichen Nutzungsrechte ergänzend privatrechtlich und, soweit bauordnungsrechtlich vorgeschrieben, öffentlich-rechtlich zu sichern. Die öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt insbesondere durch die Eintragung entsprechender Baulasten. Diese Sicherung muss spätestens zu dem für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der jeweiligen Bebauung maßgeblichen Zeitpunkt vorliegen.

→ Besondere Anforderungen an die rückwärtige Bebauung

Für die rückwärtigen Baugrundstücke sind ergänzend die Anforderungen des § 5 HBO zu berücksichtigen.

Danach ist von öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden herzustellen. Hingegen ist eine Befahrbarkeit privater Erschließungsflächen durch Feuerwehrfahrzeuge nicht bereits aufgrund der rückwärtigen Grundstückslage zwingend erforderlich. Entscheidend sind vielmehr die konkreten bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche, die Gebäudehöhe, die Lage der zum Anleitern bestimmten Rettungsöffnungen und die Erreichbarkeit der Gebäude für wirksame Lösch- und Rettungsmaßnahmen. Die lichte Breite geradliniger Feuerwehrzufahrten muss nach der eingeführten Richtlinie mindestens 3,00 m betragen. Bei beidseitig durch Bauteile begrenzten Zu- oder Durchfahrten über eine Länge von mehr als 12 m ist eine lichte Breite von mindestens 3,50 m erforderlich. Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 3,50 m betragen.

Bei Gebäuden, deren zum Anleitern bestimmte Fenster oder sonstige Rettungsstellen eine Brüstungshöhe von mehr als 8,00 m über der maßgeblichen Geländeoberfläche aufweisen, ist nach § 5 Abs. 1 Satz 2 HBO anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt herzustellen. Soweit für die Personenrettung zusätzliche Rettungsgeräte (z. B. Hubrettungsfahrzeuge) benötigt werden, sind darüber hinaus die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Jedoch ist aufgrund der zulässigen Bebauung (max. zwei Vollgeschosse) nicht von Brüstungshöhen über 8,00 m auszugehen, so dass diese Anforderungen nicht zum Tragen kommen.

Bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, können nach § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO ebenfalls Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen erforderlich werden, soweit dies aus Gründen des Feuerwehreinsatzes notwendig ist. Auch hiervon ist aufgrund der Anordnung der geplanten Grundstücke und Baufenster hinreichend zutreffend nicht auszugehen.

Bei der Objektplanung sind erforderliche Zugänge und, soweit bauordnungsrechtlich notwendig (siehe oben), Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf Grundlage der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB), insbesondere der bauaufsichtlich eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, sowie unter Berücksichtigung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ nachzuweisen.

→ Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sicherstellung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt mit den festgesetzten GFL-Flächen die besondere Erschließungssituation der rückwärtigen Baugrundstücke und schafft die planungsrechtliche Grundlage für deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Festsetzungen gewährleisten, dass die hierfür vorgesehenen Erschließungsflächen nicht durch entgegenstehende bauliche Anlagen, Einfriedungen oder sonstige Einrichtungen ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden.

Die abschließende bauordnungsrechtliche Beurteilung der erforderlichen Feuerwehrflächen erfolgt auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung. Hierbei sind die Lage und Höhe der Rettungsöffnungen, die Gebäudeklassen, die tatsächlichen Entfernungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Befahrbarkeit und Tragfähigkeit der erforderlichen Flächen nachzuweisen. Die Errichtung der Wohngebäude setzt voraus, dass die nach §§ 4, 5 und 36 HBO erforderlichen Erschließungs- und Rettungsmöglichkeiten tatsächlich hergestellt und dauerhaft rechtlich gesichert werden können.

Unter dieser Voraussetzung stehen die brandschutzrechtlichen Anforderungen der vorgesehenen rückwärtigen Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegen. Die planungsrechtlich vorgesehenen GFL-Flächen bilden hierfür die erforderliche räumliche Grundlage.

5.1.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Oberflächenbefestigung wird aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und des Regenwassermanagements begrenzt. Teil A Nr. 6.1.1 des Textteils schreibt für private Wege, Stellplätze und befestigte Grundstücksfreiflächen grundsätzlich teilversiegelte beziehungsweise wasserdurchlässige Bauweisen vor, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen. Eine abweichende Befestigung ist möglich, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf andere Weise der Versickerung, Verdunstung oder geeigneten Speicherung in einer Zisterne zugeführt wird; Regelungen zur Barrierefreiheit bleiben unberührt.

Aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnisse wird die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet jedoch nur untergeordnet möglich sein, zu einem Anteil könnte mit dem Schotterunterbau im Bereich von Stellplätzen zwar ein geringes Porenvolumen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagwassers geschaffen werden, jedoch sind auch andere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu nutzen.

Nach Teil B Nr. 4 des Textteils ist nicht behandlungsbedürftiges Dachwasser auf den jeweiligen Grundstücken in Zisternen zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das erforderliche Mindestvolumen beträgt 25 l je Quadratmeter angeschlossener Dachfläche des Hauptgebäudes. Diese Vorgabe ist als Mindestwert zu verstehen; sie ersetzt die fachgerechte hydraulische Bemessung einer Entwässerungsanlage unter Berücksichtigung lokaler Niederschlagsereignisse und wasserrechtlicher Anforderungen nicht. Etwaige Überläufe, Retentionsfunktionen, Ableitungen und Versickerungsanlagen sind gesondert zu dimensionieren.

Wegen der Hanglage können Oberflächenabflüsse auf private oder öffentliche Nachbarflächen eine besondere Relevanz besitzen. Ein unkontrolliertes Ableiten von Niederschlagswasser auf tieferliegende Grundstücke ist in jedem Fall zu vermeiden. Die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Bodens, mögliche Schichtenwasserführungen und gegebenenfalls wasserrechtliche Erlaubniserfordernisse müssen sachverständig bewertet werden. Zur Bemessung geeigneter Versickerungsanlagen sind die jeweils einschlägigen DWA-Regelwerke heranzuziehen, derzeit gültig für Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser das DWA-Regelwerk zum Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“. Für die Anlagen ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138-1 der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung zu erbringen, insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten mittleren Grundwasserstand ist einzuhalten. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen.

© 2026 InfraPro

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises für die Einleitung von Niederschlagswasser (auch durch Versickerung ins Grundwasser) wird überdies hingewiesen.

Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Verunreinigtes Niederschlagswasser ist (ggf. nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers gedrosselt) über die öffentliche Abwasseranlage abzuführen.

5.1.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende öffentliche Gemeindestraße „Im Sommergrund“. Die vorhandene Verkehrsfläche gewährleistet die Anbindung an das örtliche Straßennetz. Durch die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden die Erschließungsverhältnisse der vorhandenen und künftig bebaubaren Grundstücke planungsrechtlich geordnet.

Die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Baugrundstücke werden direkt über die Straße „Im Sommergrund“ erschlossen. Für die rückwärtigen Grundstücke innerhalb der Teilbereiche WA 3, WA 4 und WA 5 erfolgt die Erschließung über die entsprechend festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen, diese sind zugunsten der jeweils erschlossenen Grundstücke dauerhaft rechtlich zu sichern. Soweit die bauordnungsrechtlichen Anforderungen dies erfordern, ist ergänzend zur privatrechtlichen Sicherung eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten vorzunehmen. Die Anforderungen an die Erreichbarkeit der rückwärtigen Baugrundstücke für Feuerwehr- und Rettungskräfte sowie die Erreichbarkeit für die Ver- und Entsorgung sind bei der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen (siehe dazu auch Kapitel 5.1.2).

Durch die vorgesehene maßvolle Nachverdichtung entstehen gegenüber dem bestehenden Verkehrsaufkommen lediglich zusätzliche, auf die Wohnnutzung beschränkte Verkehrsbewegungen. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der vorgesehenen Wohnnutzung ist nicht von einer erheblichen Veränderung der örtlichen Verkehrsverhältnisse auszugehen. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wird durch die Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht grundsätzlich infrage gestellt.

© 2026 InfraPro

5.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die bestehenden Busverbindungen im Ortsteil Wersau an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Wersau Brensbacher Straße“. Die Entfernung von der Straße „Im Sommergrund“ zur Haltestelle beträgt nach veröffentlichten Standortdaten rund 350 m. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückslage und des tatsächlich zurückzulegenden Fußwegs ist die Haltestelle innerhalb einer für den örtlichen ÖPNV üblichen fußläufigen Entfernung erreichbar. Ergänzend steht im Ortsteil die Haltestelle „Wersau Ortsmitte“ zur Verfügung.

Die Haltestellen werden insbesondere durch die Regionalbuslinie 693 sowie die Expressbuslinie X69 bedient. Ergänzend besteht mit der lokalen Buslinie 12 ein weiteres, insbesondere auf den Schülerverkehr ausgerichtetes Verkehrsangebot.

Mit der Regionalbuslinie 693 ist die Verbindung Reinheim - Groß-Bieberau - Wersau - Brensbach - Reichelsheim - Fürth vorhanden und stellt damit eine wichtige regionale Verkehrsverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Gersprenztal her. Das Verkehrsangebot umfasst regelmäßige Fahrten an Werktagen sowie Verbindungen an Wochenenden und Feiertagen. Die Bedienung erfolgt werktags über weite Teile des Tages mindestens stündlich, in nachfragestärkeren Zeiträumen mit zusätzlichen Fahrten.

Von der Haltestelle „Wersau Brensbacher Straße“ wird der Bahnhof Reinheim fahrplanmäßig in etwa 13 Minuten erreicht. Dort bestehen Anschlussmöglichkeiten an die Odenwaldbahn, insbesondere in Richtung Darmstadt, Frankfurt am Main und Erbach beziehungsweise Eberbach. Hierdurch ist das Plangebiet mittelbar auch an den regionalen Schienenpersonennahverkehr angebunden. Mit der Expressbuslinie X69 besteht darüber hinaus eine direkte Busverbindung zwischen Wersau und dem Oberzentrum Darmstadt sowie in der Gegenrichtung über Brensbach und Fränkisch-Crumbach nach Reichelsheim. Die Linie bedient unter anderem den Darmstädter Ostbahnhof, den Luisenplatz und den Mathildenplatz. Die Fahrzeit von der Haltestelle „Wersau Brensbacher Straße“ bis zum Mathildenplatz in Darmstadt beträgt bei den entsprechenden Direktfahrten rund 37 Minuten. Das konkrete Bedienungsangebot unterscheidet sich nach Fahrtrichtung und Tageszeit.

Insgesamt verfügt der Ortsteil Wersau damit über eine vorhandene ÖPNV-Anbindung, die sowohl die Erreichbarkeit benachbarter Gemeinden als auch die Anbindung an das Oberzentrum Darmstadt und über den Bahnhof Reinheim an den Schienenpersonennahverkehr ermöglicht.

Die vorgesehene Wohnbauentwicklung kann diese bestehenden Verkehrsangebote nutzen. Die Lage des Plangebiets innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges ermöglicht eine Erschließung ohne die erstmalige Herstellung zusätzlicher öffentlicher Straßen oder neuer ÖPNV-Infrastruktureinrichtungen.

© 2026 InfraPro

Mit der Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale wird zugleich dem städtebaulichen Ziel angemessen Rechnung getragen, zusätzliche Wohnnutzungen in bestehenden und bereits vollständig verkehrlich erschlossenen Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Aus verkehrlicher Sicht bestehen damit geeignete Voraussetzungen für die vorgesehene maßvolle Nachverdichtung. Die vorhandene straßenseitige Erschließung und die fußläufig erreichbaren ÖPNV-Angebote unterstützen eine bedarfsgerechte und flächensparende Wohnbauentwicklung im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

5.2 Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sind unabhängig von einer eventuellen Anwendung des beschleunigten Verfahrens erforderlich. Maßgeblich sind insbesondere Boden und Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter. Zu berücksichtigen sind außerdem Wechselwirkungen und die Auswirkungen baubedingter Eingriffe in die vorhandene Hanglage.

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen. Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegenständliche Verfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet (vgl. dazu Kap. 3.4).

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der v.g. Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung finden keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig” gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt. Dieser Verzicht befreit nicht von der Pflicht zur Ermittlung und Abwägung der relevanten Umweltbelange oder von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG.

© 2026 InfraPro

Aktuell ist das Plangrundstück mit Ausnahme der Bestandsbebauung „Im Sommergrund 2“ im Nordwesten des Plangebiets, unbebaut und stellt eine klassische Baulücke innerhalb des beplanten Innenbereichs dar. Die Freifläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Hinblick auf die künftige Nutzung mit Planverwirklichung ist eine bereichsweise Neuversieglung durch Gebäude und Freiflächen anzunehmen. Hieraus ergeben sich vorhabenbedingte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, da durch zusätzliche Neuversiegelungen die natürlichen Bodenfunktionen zumindest teilweise innerhalb der versiegelten oder teilversiegelten Bereiche verloren gehen und Niederschlagswasser an diesen Stellen nicht mehr versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Ein negativer Einfluss auf die Schutzgüter Klima/Luft wird planbedingt nur in vernachlässigbarem Umfang angenommen, da neben der Bebauung auch künftig große Gartenflächen für die Funktion des lokalen Kleinklimas erhalten bleiben. Das lokale Kleinklima im Ortsbereich wird auch mit Umsetzung der Planung nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Mensch (menschliche Gesundheit), Kultur- und Sachgüter können mit der Planverwirklichung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Vegetationsbestand auf dem Plangrundstück ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Das Plangebiet ist baum- und strauchlos, lediglich im Norden, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (auf dem Grundstück Nr. 161/3, Anwesen Im Sommergrund 2A) sind einige wenige Großbäume vorhanden.

5.3 Artenschutz

Dem Belang des Artenschutzes ist in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Dazu wurde am 30.08.2026 und am 15.09.2026 durch Begehungen eine Überprüfung der Örtlichkeit auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten durchgeführt. Eine Nachkontrolle erfolgte am 18.10.2026, um die zuvor gemachten Erhebungen auf Gültigkeit und Plausibilität überprüfen zu können. Grundlage der Bewertung bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die an die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz angepassten Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch für den Schutz ihrer Lebensstätten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die formulierten Zugriffsverbote für alle Arten des FFH-Anhang IV und für alle europäischen Vogelarten. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Es ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können.

So ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Von artenschutzrechtlicher Relevanz im plangegenständlichen Geltungsbereich sind grundsätzlich die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG erfolgte auf Grundlage einer Betrachtung der Bestandssituation durch Ortsbegehungen. Aufgrund der örtlich angetroffenen Habitatstrukturen konnte eine potenzielle Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Arten für die Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse zunächst nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hingegen kann für Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie insbesondere aus den Gruppen der Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Käfer mit Blick auf die örtlich vorgefundene Ausstattung des Plangebiets hinreichend zutreffend angenommen werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG nicht eintritt. Dennoch werden im Bebauungsplan vorsorglich Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aufgenommen, die vorbeugend (Vermeidungsmaßnahmen) oder im Falle eines Nachweises (Ersatzmaßnahmen) die Auswirkungen auf betroffene geschützte Arten minimieren oder ausschließen.

Anhand der Begehungen im August bis Oktober 2026, der erfolgten Potenzialabschätzungen und der anschließenden Konfliktanalyse kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit höchst wahrscheinlich, aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden für ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter (z. B. Amsel, Buchfink, Elster, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube). Da jedoch auch im Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke und den verbleibenden Gartenbereichen mit Gehölz- und Grünstrukturen mögliche Habitatstrukturen neu geschaffen werden, ist deren Fortbestand auch künftig als gesichert zu werten. Mit der Festsetzung zur anteiligen Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird ein erheblicher Grün- und Gehölzanteil innerhalb der Baugrundstücke gewährleistet, so dass grundsätzlich für die ermittelten, vorkommenden Arten der siedlungstypischen, synanthropen Vogelarten von keinen erheblichen Einschränkungen oder Verschlechterungen des Zustands ausgegangen werden muss.

Im Bereich der Bestandsgebäude hingegen sind geeignete Strukturen wie Nischen, Gebäudevorsprünge, Dachkonstruktionen sowie (ungenutzte) Gebäudeteile wie Dachböden oder Teile der Scheune, welche potenziell von Nischen- und Höhlenbrütern als Brutplatz genutzt werden könnten, nicht auszuschließen. Kronen oder Baumhöhlen von Altbäumen, welche Freibrütern als Bruthabitat dienen können, wurden hingegen nicht identifiziert. Zwar bieten Altbäume ein

grundsätzliches Quartierpotential für Höhlenbrüter, jedoch konnten im Plangebiet keine Höhlenbäume gesichtet und somit potenzielle Quartiere gesichert ausgeschlossen werden. Anhand der bestehenden Struktur- und Artenarmut auf dem landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangrundstücks und der generell vorherrschenden anthropogenen Einflüsse im Planumfeld ist von keinen erheblichen planbedingten negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auszugehen wie folgt:

- Brutvögel

  Die durchgeführten Begehungen deuten nicht darauf hin, dass sich im Plangebiet typische Offenlandvogelarten wie z. B. Feldlerchen und Schafstelzen aufhalten. Ein Nachweis konnte aufgrund der Ortsbegehungen nicht geführt werden, streng geschützte Brutvogelarten und solche mit einem ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen brüten nicht auf der Fläche.

  Vögel wurden in den Morgenstunden von Sonnenaufgang bis 3 Stunden nach Sonnenaufgang an insgesamt drei Terminen Ende August sowie Mitte September und Mitte Oktober durch Sichtbeobachtung, Verhören der Rufe und Gesänge erhoben. Aufgrund fehlender Gehölze im Plangebiet können gehölzbrütende Arten ausgeschlossen werden, sonstige Nachweise für aktive Nester und Bruten oder wiederholtes revieranzeigendes Verhalten von Arten blieben ebenfalls aus.

  Die Fläche ist im Gesamten daher als Teil des Nahrungs- und weniger des Nist- und Fortpflanzungsraumes zu bewerten. In Ermangelung geeigneter Nistmöglichkeiten bietet die Fläche für die gehölzbezogenen Frei- und Höhlenbrütern keine potenziellen Habitate. Die angetroffenen Arten, wie z. B.

  - Cyanistes caeruleus Blaumeise
  - Parus major Kohlmeise
  - Fringilla coelebs Buchfink
  - Sylvia communis Dorngrasmücke
  - Phoenicurus ochruros Hausrotschwanz
  - Passer domesticus Haussperling
  - Erithacus rubecula Rotkehlchen
  - Sylvia atricapilla Mönchgrasmücke
  - Turdus merula Amsel
  - Sturnus vulgaris Star
  - Columba palumbus Ringeltaube

  dulden eine gewisse Proximität und Nutzungsintensität durch den Menschen. Entsprechend handelt es sich bei den nachgewiesenen Vogelarten durchweg um weitverbreitete Arten, die typischerweise in Siedlungsnähe zu finden sind und die Annahme besteht, dass diese prinzipiell wenig störanfällig sind oder eine Gewöhnung gegenüber siedlungstypischen Störfaktoren entwickelt haben. Mit Star, Blaumeise, Kohlmeise und Haussperling sind auch solche Arten vertreten, die in Baumhöhlen prinzipiell geeignete Niststandorte finden würden, da solche Voraussetzungen im Plangebiet nicht vorhanden sind, können Nistvorkommen ausgeschlossen werden. Teilweise beobachteten Revierzentren der nachgewiesenen Arten liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

  Der Haussperling (Passer domesticus), der sowohl bundesweit als auch in Hessen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt wird, ist als Brutvogel in den bebauten Bereichen der Nachbargrundstücke anzutreffen und kommt von dort als Nahrungsgast in das Plangebiet. Das Brutverhalten des Hausperlings und seine synanthrope Verbreitung schließen diesen von einer erheblichen Betroffenheit durch die vorhabenbedingten Eingriffe grundlegend

aus. Als Koloniebrüter bevorzugt er für den Neststandort Gebäudenischen in naher Umgebung zu Artgenossen. Vielmehr dürften für ihn aus der zusätzlichen Bebauung zusätzliche potenzielle Nisthabitate erwachsen. Insgesamt weist das Plangebiet keine Besonderheiten im Hinblick auf die angetroffene Artenvielfalt auf, da die strukturelle Ausstattung keine nennenswerten Habitate bietet. Mehrere der beobachteten Arten beschränken sich in ihrem Vorkommen auf benachbarte Bereiche mit dichterem Bewuchs.
In Anbetracht des Ausbleibens konkreter Nistnachweise kann insgesamt hinreichend zutreffend davon ausgegangen werden, dass die grundsätzliche Tauglichkeit des Habitats stark herabgesetzt ist und sich keine für eine sichere oder erfolgreiche Brut bestimmten Niststandorte finden. Prioritär ist vielmehr der im Umfeld des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand zu sehen, in dem die Mehrzahl der Revierzentren liegen und der planbedingt nur vernachlässigbar von der Zunahme von Störeinflüssen berührt wird.
Der Wegfall des landwirtschaftlich genutzten Grünlandes hat überdies auch keine Auswirkung auf ein Entfallen von Habitaten, die potenziell für den Nahrungserwerb genutzt werden könnten. Eine ausgesprochene Eignung oder Exklusivität der Flächen für die Futtersuche besteht nicht, zumal die unmittelbare Umgebung ausreichend Puffer- und Ersatzflächen sowie ungestörtere Orte dafür zur Verfügung stellt. Insofern besteht generell kein imminenter Druck auf Vögel, unbedingt diesen Planbereich für die Aufzucht von Jungtieren oder zur Nahrungsbeschaffung zu nutzen. Sehr wahrscheinlich werden bereits jetzt ruhigere Abschnitte abseits menschlicher Störbereiche bevorzugt, wodurch konkrete Hinweise auf Brut- oder Ruhenutzung fehlen. Es sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen von Populationen zu erwarten, auch wenn es zum Verlust von Flächen für die Nahrungssuche kommt.
Fazit: Die marginale Zunahme der Störeinflüsse hat keinen besonders nachteiligen Effekt auf die Avifauna. Das Gebiet wird von Arten als Lebensraum genutzt, die bereits an die bestehenden siedlungstypischen Störfaktoren und menschliche Nähe gewöhnt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen von Brut und Nahrungserwerb sind dadurch nicht zu erwarten.

- Reptilien
  Ein für Reptilien geeignetes Lebensraumpotential, wie z.B. für die Zauneidechse, ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu identifizieren gewesen. Auch in den Rand- und Böschungsbereichen lassen sich keine Habitatvoraussetzungen erkennen. Besonnte, überwiegend ungenutzte Freibereiche, Mauern mit unverfugten Ritzen oder sonstigen Hohlräumen, die geeignete Sonn- und Versteckplätze bieten, wurden nicht angetroffen, auch Teilflächen aus grabbarem Material sind nicht vorhanden.
  Vorkommen der Mauereidechse (Podarcis muralis), der Schlingnatter (Coronella austriaca) und der Waldeidechse (Zootoca vivipara) können aufgrund mangelnder Lebensraumeignung im Eingriffsraum ebenso hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.
  Hinweise auf ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Reptilien liegen damit nicht vor. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann daher für Reptilien ausgeschlossen werden.

- Amphibien
  Für Amphibien geeignete Laichgebiete, d.h. temporäre oder perennierende Gewässer, sowie sonstige Habitatstrukturen, die einen geeigneten Lebensraum für Amphibien bieten können, sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Eine relevante Nähe zu Fließgewässern oder sonstigen wasserführenden Bereichen ist nicht gegeben. Vorkommen von Amphibien (z.B. Frösche, Kröten, Molche) oder eine nachhaltige Beeinträchtigung potenziell vorkommender Amphibienarten können somit hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

- Säugetiere
  Für Fledermäuse und weitere geschützte Säugetierarten bietet das Plangebiet - mit Ausnahme der Scheune und den Nebengebäuden - keine geeigneten Winterquartiere. Potenzielle Quartiere sind im Bereich der bestehenden Scheune und der Nebengebäude im Bereich des Anwesens „Im Sommergrund 2“ zu vermuten, hinterfliegbare Öffnungen, ungenutzte Dachböden oder Dachverschalungen, sind anzutreffen und als Quartierpotential (Tagesquartiere, Wochenstuben oder solche, die als Überwinterungsquartiere genutzt werden könnten) vorhanden. Im Bereich der landwirtschaftlichen Grünlandfläche sind Bäume, die für Fledermäuse Quartierrequisiten vor allem als Tagesquartier bieten, nicht vorhanden. Ein geringer Baumbestand ist außerhalb des Plangebiets im Bereich der Gehölzbestände im Norden anzutreffen, ob und inwieweit dort potenzielle Quartiere anzutreffen sind, wurde nicht dezidiert erhoben.
  Begangen wurde das Plangebiet an drei Terminen Ende August sowie Mitte September und Mitte Oktober von Sonnenuntergang, um potenziell früh fliegende Arten (z. B. Nyctalus spec.) zu verhören, bis 2 Stunden nach Sonnenuntergang mittels Detektorbegehung (Detektor Echo Touch 2 von Wildlife Acoustics). Dabei gelangen entlang der Transekte Nachweise für 2 Arten: Die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) wurde als häufigste Art identifiziert, die immer wieder das Gelände bei ihren Jagdflügen überflog. Ihre Quartiere befinden sich meist in Spalten und unter Verkleidungen an Gebäuden, was als Indiz für die Eignung der Bestandsgebäude im Plangebiet zu werten ist, die Tiere aus dem benachbarten Gebäudebestand einfliegen und das Plangebiet zur Nahrungssuche überfliegen. Darüber hinaus wurde vereinzelt der Große Abendsegler (Nyctalus noctula) beobachtet. Der Nachweis weiterer Fledermausarten gelang nicht.
  Dass mit der Durchführung des Vorhabens auch ein Teil des Jagdgebietes verloren geht, hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse. Es steht weiterhin ausreichend gleichwertiges Areal zum Nahrungserwerb in der Umgebung zur Verfügung. Da das Plangebiet mit Ausnahme des Gebäudebestands nahezu vollständig ausgeräumt ist, ist die Fläche für Fledermäuse bereits heute nur von untergeordneter Bedeutung. Innerhalb der Fläche sind keine Gehölze vorhanden, die den Tieren im Gelände unter anderem zur Orientierung dienen oder deren Baumhöhlen als eine potenzielle Quartiermöglichkeit besiedelt werden könnten. Insofern ist hinreichend zutreffend anzunehmen, dass die Freifläche auch wegen der Nähe zum angrenzenden Offenland allenfalls als Nahrungs- und Jagdrevier sehr wahrscheinlich genutzt wird. Auch sommerliche Ruhehabitate in den älteren Gehölzen (Höhlenbäumen) außerhalb des Plangebiets sind möglich.
  Da alle heimischen Fledermausarten aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, werden Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

- Schmetterlinge
  Die Begehungen fanden im August bis Oktober 2026 und damit innerhalb der Vegetationszeit statt. Aufgrund des Pflanzenbestandes insbesondere innerhalb der wiesenähnlichen Grünlandstrukturen konnte aufgrund der intensiven Bewirtschaftung durch Mahd kein Potenzial für Tagfalter (Futterpflanzen) ermittelt werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Schmetterlingen kann daher ausgeschlossen werden.

- Sonstige europäisch geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
  Ein regelmäßiges Vorkommen bzw. eine Betroffenheit weiterer relevanter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (sonstige Säugetiere, Fische, Libellen, Weichtiere) kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Gezielte Erfassungen dieser Arten sind daher nicht erforderlich.

© 2026 InfraPro

Die Betroffenheit totholzbewohnender Käfer ist ebenfalls ausgeschlossen. Von den drei in Hessen vorkommenden, europäisch streng geschützte Käferarten, den Eremit (Osmoderma eremita), den Heldbock (Cerambyx cerdo) sowie den Scharlachkäfer (Cucujus cinnaberinus), sind Habitatstrukturen im Eingriffsgebiet nicht zu identifizieren gewesen noch sind derzeit Vorkommen bekannt. Aufgrund der strukturellen Ausstattung des Gebietes (Vorkommen des Heldbock in alten Eichen, Eremit in großen Mulmkörpern, Scharlachkäfer unter Rinde von Totholz in Feuchtgebieten) sind Vorkommen auch nicht zu erwarten. Vielmehr kann angenommen werden, dass besonders geschützte Arten und Arten der Roten Listen im Plangebiet nicht vorkommen. Insbesondere Baumhöhlen sowie Totholz oder Totholzanteile an lebenden Bäumen, aber auch Holzstapel und Gartenkomposte sind mögliche Entwicklungsorte für geschützte, seltene und / oder gefährdete Käferarten, da diese Voraussetzungen im Gebiet nicht vorliegen, sind die Vorkommen der Arten auszuschließen.
Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tagfalter und Heuschrecken kann aufgrund mangelnder Lebensraumeignung im Eingriffsraum ebenfalls ausgeschlossen werden (durch intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung). Für einen positiven Nachweis der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Roten Listen sind zwingende Voraussetzungen zur Erfüllung der speziellen Lebensraumansprüche dieser Arten erforderlich, die vom Plangebiet nicht erfüllt werden. Auch von den Nachtfaltern werden hier kaum gefährdete Arten zu erwarten sein. Fortpflanzungsgewässer für Libellen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Auch für die Heuschreckenarten sind die Standortvoraussetzungen nicht gegeben. Eine in Südhessen verbreitete und nach dem BNatSchG besonders geschützte Art ist die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens), die aufgrund ihrer speziellen ökologischen Ansprüche im Plangebiet nicht zu erwarten ist. Auch die in Südhessen verbreitete Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria), welche an blütenreichen Waldsäumen anzutreffen ist, oder der Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) als Nahrungsgast, können aufgrund mangelnder Standortqualitäten ausgeschlossen werden.
Europäisch geschützte Farn- und Blütenpflanzen waren aufgrund ihrer besonderen Standortansprüche bzw. der Standortverhältnisse vor Ort ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist somit nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Gebiete sind von der Planung ebenso nicht betroffen. Hinsichtlich der Fehlanzeige mit Blick auf die europäisch geschützten Gebiete - FFH- sowie Europäische Vogelschutzgebiete – wird auf das vorstehende Kapitel 3.4 verwiesen.

5.3.1 Ausnahmeverfahren

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung von Ausnahmeverfahren inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Umsetzung des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen

mit den Anforderungen des besonderen Artenschutzrechts nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG vereinbar ist. Die im Rahmen der Ortsbegehungen im August, September und Oktober 2026 festgestellten Habitatstrukturen und Artvorkommen lassen insbesondere für europäische Vogelarten und Fledermäuse eine potenzielle Betroffenheit erkennen. Diese beschränkt sich im Wesentlichen auf die Inanspruchnahme bisheriger Vegetationsflächen, die Baufeldfreimachung sowie mögliche Eingriffe in den vorhandenen Gebäudebestand.

Während die bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen aufgrund ihrer strukturellen Ausstattung überwiegend als Nahrungs- und Jagdhabitat einzustufen sind, weisen insbesondere die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen im Bereich des Anwesens „Im Sommergrund 2“ potenziell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse auf. Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) und der vereinzelt festgestellte Große Abendsegler (Nyctalus noctula) sind daher bei der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu berücksichtigen. Konkrete Quartiernachweise innerhalb der Bestandsgebäude wurden im Zuge der durchgeführten Untersuchungen nicht erbracht. Eine zukünftige oder bislang unerkannte Nutzung geeigneter Gebäudestrukturen kann hierdurch jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit den Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprechende Maßnahmen berücksichtigt und im Textteil unter Teil A, Nr. 6.3.1, konkretisiert. Diese Maßnahmen dienen insbesondere dazu, baubedingte Tötungs- und Verletzungsrisiken zu vermeiden, erhebliche Störungen während empfindlicher Lebensphasen geschützter Arten auszuschließen und die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Der Bebauungsplan enthält hierzu folgende fünf Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 – Beschränkung der Rodungszeit
  Die Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der gesetzlichen Brut- und Setzzeit im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Die zeitliche Beschränkung umfasst neben größeren Gehölzen auch Ziergehölze, Hecken, Gebüsche und kleinräumige Gehölzbestände.
  Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die im Zusammenhang mit der Planumsetzung erforderlichen Gehölzbeseitigungen nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten erfolgen. Hierdurch werden insbesondere die Zerstörung besetzter Nester sowie die Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und sonstigen Entwicklungsstadien vermieden.
  Bei geplanten Rodungsarbeiten im Oktober ist entsprechend der Regelung des Textteils unmittelbar vor Beginn eine zusätzliche Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Werden besetzte Quartiere oder sonstige geschützte Lebensstätten festgestellt, dürfen die Arbeiten nicht ohne vorherige artenschutzfachliche Klärung fortgesetzt werden. Gegebenenfalls erforderliche Schutz-

oder Vergrämungsmaßnahmen sind durch fachlich qualifizierte Personen unter Beachtung der artspezifischen Anforderungen und gegebenenfalls in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- V2 – Beschränkung der Ausführungszeiten für die Geländevorbereitung
  Das Abschieben der Vegetationsdecke sowie die vorbereitenden Arbeiten zur Herstellung der Baufelder haben außerhalb der Brut- und Setzzeit und damit grundsätzlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Die zeitliche Beschränkung umfasst auch maschinell unterstützte Bodenerkundungen, vorbereitende Kampfmitteluntersuchungen sowie gegebenenfalls erforderliche archäologische Erkundungsmaßnahmen, soweit diese mit einer Beeinträchtigung potenzieller Fortpflanzungsstätten verbunden sein können.
  Die Maßnahme trägt dem Umstand Rechnung, dass selbst die überwiegend intensiv genutzten und strukturell vergleichsweise artenarmen Grünlandbereiche während der Vegetationsperiode zumindest zeitweise als Aufenthalts- oder Nahrungshabitat genutzt werden können. Wenngleich die Ortsbegehungen keine konkreten Nachweise bodenbrütender Vogelarten innerhalb der künftig beanspruchten Freiflächen erbracht haben, wird durch die zeitliche Beschränkung vorsorglich verhindert, dass sich zwischenzeitlich ansiedelnde Brutvögel durch die Baufeldfreimachung beeinträchtigt werden.
  Sofern die Ausführungszeiten aus bauorganisatorischen Gründen nicht eingehalten werden können, sieht der Textteil zum Bebauungsplan alternativ eine fachkundige Baufeldkontrolle unmittelbar vor Beginn der jeweiligen Arbeiten vor. Werden hierbei besetzte Nester, begonnene Brutgeschäfte oder sonstige artenschutzrechtlich relevante Lebensstätten festgestellt, sind die betroffenen Bereiche bis zum Abschluss der Brut und dem Ausfliegen der Jungvögel von Eingriffen freizuhalten. Die Arbeiten dürfen erst anschließend aufgenommen werden.

- V3 – Beschränkung der Ausführungszeiten beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
  Eine besondere artenschutzrechtliche Bedeutung kommt dem vorhandenen Gebäudebestand zu. Insbesondere die bestehenden Scheunen- und Nebengebäude sowie Dach- und Fassadenkonstruktionen im Bereich des Anwesens „Im Sommergrund 2“ weisen Strukturen auf, die von gebäudebewohnenden Vogelarten als Brutstätten beziehungsweise von Fledermäusen als Tages-, Zwischen- oder Fortpflanzungsquartiere potenziell genutzt werden können. Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat insoweit ein grundsätzlich geeignetes Quartierpotenzial festgestellt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, entsprechende Schutzvorkehrungen nicht allein auf die erstmalige Erschließung und Bebauung der bislang unbebauten Grundstücksflächen zu beschränken, sondern auch mögliche spätere Veränderungen des vorhandenen Gebäudebestandes zu erfassen.
  Nach Maßgabe des Textteils sind Arbeiten an Dachstühlen, Gebäudefassaden sowie der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Vor Beginn entsprechender Arbeiten ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen, ob die betroffenen Gebäudeteile von europäischen Vogelarten oder Fledermäusen genutzt werden. Dies betrifft insbesondere Dachräume, Dachverschalungen, Spalten, hinterfliegbare Fassadenöffnungen, Gebäudenischen und sonstige geeignete Quartierstrukturen.
  Die Überprüfung hat entsprechend den jeweiligen örtlichen Voraussetzungen insbesondere Sicht-, Ausflug- oder Schwärmkontrollen einzuschließen. Werden Fledermausquartiere oder besetzte Vogelbrutstätten nachgewiesen, sind die Arbeiten in den betroffenen Bereichen bis zur artenschutzrechtlichen Klärung auszusetzen. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung geschützter Tiere sowie zur Sicherung

der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen vor dem jeweiligen Eingriff umgesetzt werden.
Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, dass die planungsrechtlich eröffneten Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung und Veränderung des Bestandes nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung gebäudebewohnender Arten führen kann. Die Maßnahme ist insbesondere deshalb erforderlich, weil das Fehlen konkreter Quartiernachweise zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine dauerhafte Nichtbesiedlung geeigneter Gebäudestrukturen belegt.

- V4 – Insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung
  Zur Begrenzung anlagen- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen geschützter Tierarten enthält der Bebauungsplan verbindliche Anforderungen an die Ausführung der Außenbeleuchtung. Danach sind ausschließlich insektenschonende, vollständig abgeschirmte Leuchten zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Die zulässige Farbtemperatur wird auf maximal 2.800 Kelvin begrenzt. Die verwendeten Lichtquellen müssen einen geringen UV- und Blaulichtanteil aufweisen. Die Beleuchtung von Gebäuden, Grundstücksfreiflächen und Erschließungsanlagen ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu beschränken und zielgerichtet auszuführen. Flächige Fassadenbeleuchtungen, nicht abgeschirmte offene Wandleuchten, Sky-Beamer sowie Bodenstrahler zur Anstrahlung von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsbeständen sind ausgeschlossen.
  Die Maßnahme dient insbesondere der Verminderung lichtbedingter Störungen nachtaktiver Insekten und Fledermäusen. Durch die Begrenzung künstlicher Lichtemissionen wird verhindert, dass vorhandene Flugkorridore und Nahrungshabitate durch unnötige Lichtwirkungen beeinträchtigt werden. Zugleich wird einer lichtbedingten Veränderung der räumlichen Verteilung nachtaktiver Insekten entgegengewirkt.
  Im Hinblick auf die nachgewiesenen Fledermausarten und die vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlich angrenzenden Umfeld kommt dieser Festsetzung eine ergänzende Bedeutung für die Erhaltung der funktionalen Zusammenhänge zwischen möglichen Quartierstandorten und den angrenzenden Nahrungshabitaten zu.

- V5 – Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen
  Zur Vermeidung einer Zerschneidung bodengebundener Wander- und Austauschbeziehungen ist bei der Errichtung von Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 15 cm sowie eine Maschengröße von mindestens 15 cm einzuhalten. Die Maßnahme gewährleistet, dass Einfriedungen innerhalb der geplanten Wohnbaugrundstücke für Kleinsäuger und weitere bodengebundene Kleintiere durchlässig bleiben. Eine vollständige Abriegelung der Grundstücksflächen gegenüber den angrenzenden Freiflächen und Gartenbereichen wird dadurch vermieden.
  Die Festsetzung ergänzt die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen. Insbesondere die Beschränkung auf offene Zaunkonstruktionen und lebende Hecken sowie die Vorgaben zur Vermeidung geschlossener Mauersockel unterstützen die ökologische Durchlässigkeit der entstehenden Grundstücksstrukturen.

Gesamtbewertung der Vermeidungsmaßnahmen:

Die aufgeführten Maßnahmen sind auf die im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung festgestellten Artvorkommen abgestimmt. Sie erfassen sowohl die erstmalige Inanspruchnahme der bisher unbebauten Flächen als auch mögliche spätere Eingriffe in den vorhandenen Gebäudebestand.

Die wesentlichen artenschutzrechtlichen Konflikte liegen nicht in einem vollständigen Verlust hochwertiger oder unersetzlicher Lebensräume, sondern vielmehr in möglichen baubedingten Beeinträchtigungen geschützter Individuen und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese Konflikte können durch die im Textteil zum Bebauungsplan vorgesehenen zeitlichen Beschränkungen, die erforderlichen Besatzkontrollen und die weiteren Schutzmaßnahmen vermieden beziehungsweise auf ein artenschutzrechtlich zulässiges Maß reduziert werden.

Die teilweise Inanspruchnahme bisheriger Nahrungs- und Jagdflächen führt aufgrund der vorhandenen Ausweichmöglichkeiten im angrenzenden Landschaftsraum und der untergeordneten Bedeutung der intensiv genutzten Grünlandflächen nach den Untersuchungsergebnissen nicht zu einem Verlust essenzieller Nahrungshabitate. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und anteiligen Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen die Entwicklung zusätzlicher Vegetationsstrukturen innerhalb künftiger Wohnbaugrundstücke gesichert. Die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen mit Baum- und Straucharten trägt ergänzend zur Entwicklung siedlungstypischer Habitatstrukturen bei. Diese Begrünungsmaßnahmen stellen zwar keinen Ersatz für gegebenenfalls erforderliche artspezifische Schutzmaßnahmen dar, unterstützen jedoch die langfristige ökologische Einbindung der geplanten Wohnbebauung.

Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen besteht derzeit keine nachgewiesene Betroffenheit konkreter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, aus der sich bereits auf Ebene des Bebauungsplans die zwingende Durchführung vorgezogener funktionserhaltender Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ableiten ließe. Ihre vorsorgliche und pauschale Festsetzung ist daher gegenwärtig nicht erforderlich.

Sollten im Rahmen der vor konkreten Eingriffen durchzuführenden Kontrollen dennoch geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob weitergehende Schutzmaßnahmen oder vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich sind. Entsprechende Maßnahmen müssen ihre ökologische Funktion rechtzeitig vor dem jeweiligen Eingriff erfüllen. Soweit sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht vermeiden lassen, ist die Zulässigkeit des Eingriffs gesondert nach den hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften zu beurteilen.

Ergänzend wird im Textteil daher unter Teil C, Nr. 8, ausdrücklich auf die fortdauernde Geltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote hingewiesen. Diese sind unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans und unabhängig von einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht bei sämtlichen späteren Bau-, Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten.

Im Ergebnis stehen der Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und der erforderlichen artenschutzfachlichen Kontrollen keine nach den vorliegenden Untersuchungen erkennbaren, unüberwindbaren artenschutzrechtlichen

Hindernisse entgegen. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei entsprechender Umsetzung der Maßnahmen vermieden werden. Die artenschutzrechtliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist damit auf Grundlage des gegenwärtigen Kenntnisstandes gegeben.

5.3.3 Minderungsmaßnahmen

Neben den vorstehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden zur Begrenzung anlagenbedingter Beeinträchtigungen zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung transparenter und spiegelnder Glasbauteile berücksichtigt. Diese betreffen insbesondere die Vermeidung von Vogelkollisionen an größeren Fensterflächen, Glasfassaden und sonstigen verglasten Gebäudeteilen. Die rechtliche Grundlage hierfür ergibt sich aus dem besonderen Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie den ergänzenden landesrechtlichen Anforderungen des § 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG). Danach ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung der Tötungs- und Verletzungswahrscheinlichkeit geschützter Vogelarten durch bauliche Anlagen zu vermeiden.

Die Notwendigkeit entsprechender Schutzmaßnahmen ergibt sich insbesondere aus der räumlichen Lage des Plangebiets am Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum. Die im Umfeld vorhandenen Gehölz- und Gartenstrukturen werden von zahlreichen siedlungstypischen Vogelarten als Nahrungs-, Aufenthalts- und Fortpflanzungshabitate genutzt. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben unter anderem Vorkommen von Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Amsel und Ringeltaube nachgewiesen.

Durch die vorgesehene ergänzende Wohnbebauung entstehen zusätzliche Gebäudefassaden und Fensterflächen. Insbesondere bei größeren zusammenhängenden Verglasungen, transparenten Gebäudeecken, Wintergärten und stark spiegelnden Oberflächen besteht die Gefahr, dass Vögel die Glasflächen nicht als Hindernis wahrnehmen oder durch die Spiegelung angrenzender Gehölze und Vegetationsbestände zu einem unmittelbaren Anflug verleitet werden.

Dieses Risiko ist nicht allein von der Größe einer einzelnen Verglasung abhängig, sondern wird wesentlich durch deren Transparenz, Reflexionsgrad, räumliche Anordnung und die umgebenden Habitatstrukturen bestimmt. Gerade im Übergangsbereich zwischen Bebauung, privaten Gartenflächen und angrenzenden Gehölzbeständen ist deshalb eine vogelfreundliche Gestaltung potenziell kollisionsgefährdender Glasbauteile erforderlich.

Zur Begrenzung dieses Risikos wird im Bebauungsplan unter Teil A, Nr. 6.3.2, eine entsprechende Minderungsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

© 2026 InfraPro

- Minderungsmaßnahme – Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen
  Bei der Errichtung neuer Gebäude und der wesentlichen Veränderung bestehender Gebäudefassaden sind Glasbauteile mit einem signifikant erhöhten Kollisionsrisiko für Vögel durch geeignete technische oder gestalterische Maßnahmen so auszubilden, dass das Risiko von Vogelschlag wirksam vermindert wird. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung von transluzenten, mattierten, eingefärbten oder strukturierten Glasflächen sowie dauerhaft wirksame Sandstrahlungen, Siebdrucke und für Vögel wahrnehmbare Markierungen beziehungsweise Folien. Alternativ können fest vorgelagerte Konstruktionen, beispielsweise Rankgitter oder geeignete Fassadenbegrünungen, eingesetzt werden, sofern diese eine wirksame Erkennbarkeit der Glasflächen gewährleisten.
  Die Maßnahmen sind insbesondere bei transparenten Gebäudeteilen mit freier Durchsicht, Eckverglasungen, Wintergärten, großflächigen Glasfassaden mit einem Glasanteil von mehr als 75 % sowie bei stark spiegelnden Glasflächen umzusetzen. Dabei ist sicherzustellen, dass die gewählten Markierungen und Oberflächenbehandlungen eine ausreichende flächige Erkennbarkeit für Vögel gewährleisten. Einzelne Greifvogelsilhouetten oder sonstige nur punktuell wirkende Kennzeichnungen sind hierfür regelmäßig nicht ausreichend.
  Ergänzend sind die gesetzlichen Anforderungen des § 37 HeNatG zu beachten. Danach ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² im Regelfall unzulässig. Großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden sind bei Neubauten sowie grundlegenden Sanierungen zu vermeiden beziehungsweise dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen technischen und gestalterischen Maßnahmen konkretisieren diese gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse und die mit der Planung ermöglichte Wohnbebauung. Die Minderungsmaßnahme ist insbesondere deshalb sachgerecht, weil sich durch die ergänzende Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Teilflächen zwar die bauliche Struktur des Plangebiets verändert, gleichzeitig jedoch die angrenzenden Gehölz- und Gartenstrukturen und damit wesentliche Aufenthaltsbereiche siedlungstypischer Vogelarten erhalten bleiben. Durch die festgesetzten Grundstücksbegrünungen können darüber hinaus zusätzliche Habitatstrukturen entstehen, wodurch die Bedeutung einer kollisionsvermeidenden Gestaltung der Gebäudeaußenflächen unterstrichen wird.

Mit der vorgesehenen Minderungsmaßnahme wird dem Risiko einer anlagenbedingten Erhöhung der Vogelmortalität frühzeitig auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen. Die erforderlichen technischen Vorkehrungen können im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung berücksichtigt und ohne grundlegende Einschränkung der vorgesehenen Wohnnutzung umgesetzt werden.

Insgesamt wird durch die Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag sichergestellt, dass die durch den Bebauungsplan eröffnete bauliche Entwicklung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Kollisions- und Tötungsrisikos für europäische Vogelarten führt. Die Maßnahme ergänzt die unter Kapitel 5.3.2 beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und trägt dazu bei, die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie des § 37 HeNatG sicherzustellen.

© 2026 InfraPro

Gerade weil die Gehölzbestände im angrenzenden Naturraum auch eine Biotopvernetzungsstruktur darstellen, welche ein geeignetes Nahrungs- und Brutplatzangebot für unterschiedliche Vogelarten bietet, besteht über die Nähe zu den vorgesehenen Neubauten ein vergleichsweise höheres Unfall- und Tötungsrisiko durch Kollision mit Glasflächen, etwa beim Fluchtverhalten aufgeschreckter Vögel.

5.3.4 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie Hinweise und Empfehlungen

Über die in den vorstehenden Kapiteln beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinaus verfolgt die Gemeinde Brensbach das Ziel, die ökologische Qualität des Plangebiets im Zuge der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung zu sichern und durch zusätzliche Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen nachhaltig zu verbessern. Dabei soll insbesondere die Entwicklung strukturreicher und ökologisch wirksamer privater Grundstücksfreiflächen unterstützt werden, um die Lebensbedingungen siedlungstypischer Tierarten zu erhalten und zusätzliche Nahrungs-, Rückzugs- und Aufenthaltsräume zu schaffen.

Die Planung sieht eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete vor. Die hierfür vorgesehenen Bauflächen umfassen sowohl bislang landwirtschaftlich genutzte Freiflächen als auch bereits baulich genutzte Grundstücksbereiche. Mit der planungsrechtlich ermöglichten Bebauung gehen Veränderungen der vorhandenen Vegetationsstrukturen und eine teilweise Inanspruchnahme bisheriger Offenflächen einher. Gleichzeitig entstehen durch die künftige Wohnnutzung neue Garten- und Grundstücksfreiflächen, die bei einer entsprechenden Gestaltung zusätzliche ökologische Funktionen übernehmen können.

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen bereits durch verbindliche Festsetzungen Rechnung. Nach Teil A, Nr. 6.2.1, sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Auf mindestens 30 % dieser Flächen sind Baum- und Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus enthält Teil A, Nr. 6.2.2, Vorgaben zur bevorzugten Verwendung insektenfreundlicher Gehölze und zur Verwendung heimischer beziehungsweise standortgerechter Pflanzenarten. Ergänzend hierzu werden im Textteil unter Teil C, Nr. 8, weitere Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets aufgenommen. Diese dienen insbesondere der Sensibilisierung der Bauherrschaft, der Grundstückseigentümer oder der mit Planung und der Bauausführung beauftragten Personen für die Anforderungen des Artenschutzes und die Möglichkeiten einer naturnahen Grundstücksgestaltung.

- Schutz vorhandener Vegetationsbestände während der Bauausführung
  Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf den Erhalt und den Schutz derjenigen Gehölz- und Vegetationsbestände zu achten, die nicht unmittelbar durch die zulässige Bebauung in Anspruch genommen werden.

Dies betrifft insbesondere vorhandene Gehölze und Gartenstrukturen innerhalb der bereits bebauten Grundstücksbereiche sowie die an den Geltungsbereich angrenzenden Vegetationsbestände. Hierzu wird ausdrücklich auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Die dort beschriebenen Schutzvorkehrungen dienen insbesondere dazu, Schäden an Wurzelbereichen, Gehölzstämmen und sonstigen Vegetationsbeständen infolge von Bodenverdichtungen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder der Lagerung von Baumaterialien zu vermeiden.
Die Berücksichtigung dieser Anforderungen ist vor dem Hintergrund der kleinteiligen Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen von besonderer Bedeutung. Durch den Schutz verbleibender Vegetationsbestände können vorhandene ökologische Funktionen erhalten und die Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf die angrenzenden Lebensräume begrenzt werden.

- Verschluss von Bohrlöchern
  Zur Vermeidung unbeabsichtigter Individualverluste von Kleinsäugern, Reptilien und bodenbewohnenden Wirbellosen wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Zuge von Baugrunduntersuchungen, Probebohrungen oder sonstigen Erkundungsmaßnahmen entstehenden offenen Bohrlöcher unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen sind. Offene Bohrlöcher können insbesondere für kleinere bodengebundene Tiere eine Fallenwirkung entfalten. Auch wenn die artenschutzrechtlichen Untersuchungen keine besondere Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum geschützter Reptilienarten ergeben haben, kann das zeitweilige Auftreten einzelner Tiere nicht vollständig ausgeschlossen werden.
  Der unverzügliche Verschluss entsprechender Öffnungen stellt eine einfach umsetzbare Vorsorgemaßnahme dar, mit der vermeidbare Beeinträchtigungen der örtlichen Fauna bereits während der Bauvorbereitung verhindert werden können.

- Förderung insektenfreundlicher Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen
  Im Sinne des Leitgedankens einer „bienenfreundlichen Gemeinde“ wird empfohlen, bei der Gestaltung privater Garten- und Grundstücksfreiflächen bevorzugt solche Pflanzenarten und Saatgutmischungen zu verwenden, die ein vielfältiges und möglichst über die gesamte Vegetationsperiode verfügbares Blüten- und Nahrungsangebot für Bienen, Hummeln, Schmetterlinge und weitere bestäubende Insekten bereitstellen. Die Empfehlung konkretisiert die ökologischen Zielsetzungen der verbindlichen Pflanzfestsetzungen und soll dazu beitragen, dass die im Zuge der Bebauung neu entstehenden Gartenflächen nicht ausschließlich gestalterische, sondern zugleich ökologische Funktionen erfüllen.
  Bei Gehölzpflanzungen sind insbesondere standortgerechte und vorzugsweise heimische, blüten- und fruchttragende Arten zu berücksichtigen. Die im Textteil zum Bebauungsplan enthaltenen Pflanzenlisten bieten hierfür eine geeignete Orientierung. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sind mindestens 50 % der neu anzupflanzenden Gehölze aus bevorzugt heimischem Pflanzgut und die weiteren 50 % als standortgerechte Gehölze auszuführen.
  Für die Anlage von Wiesen- und sonstigen begrünten Freiflächen wird die Verwendung arten- und blütenreicher Saatgutmischungen regionaler Herkunft empfohlen. Geeignet sind insbesondere Mischungen mit einem hohen Anteil standorttypischer Wildkräuter und einem über die Vegetationsperiode verteilten Blühangebot. Als Orientierung können entsprechend den Hinweisen des Textteils regional zertifizierte Saatgutmischungen, beispielsweise nach den Standards von „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“, herangezogen werden.

© 2026 InfraPro

Beispielhaft kommen die im Textteil genannten Saatgutmischungen „Blumenwiese“, „Frischwiese“, „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ sowie „Lebensraum Regio“ in Betracht. Durch Anlage entsprechender Blühflächen können innerhalb der künftigen Wohngrundstücke zusätzliche Nahrungshabitate für bestäubende Insekten entstehen. Eine extensive Pflege mit möglichst reduzierter Mahdhäufigkeit unterstützt die Entwicklung artenreicher Vegetationsbestände. Die Mahdzeitpunkte sind dabei an die jeweilige Pflanzenzusammensetzung und die angestrebte Entwicklung der Flächen anzupassen.
Die Empfehlungen sind insbesondere vor dem Hintergrund der bislang überwiegend intensiv genutzten und hinsichtlich ihres Blütenangebots eingeschränkten Grünlandflächen sachgerecht. Mit der Neugestaltung der Grundstücksfreiflächen eröffnet sich die Möglichkeit, durch eine standortgerechte und vielfältige Bepflanzung eine höhere Struktur- und Artenvielfalt innerhalb des künftigen Wohngebiets zu entwickeln.

- Ökologische Aufwertung durch Fassaden- und Dachbegrünung
  Ergänzend zu den verbindlichen Pflanzfestsetzungen wird empfohlen, größere Gebäudefassaden sowie geeignete Fassadenabschnitte durch Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Fassadenbegrünungen können insbesondere in den künftig entstehenden Wohn- und Gartenbereichen zusätzliche vertikale Vegetationsstrukturen schaffen. Diese bieten Insekten und siedlungstypischen Vogelarten ergänzende Nahrungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten und tragen zugleich zur gestalterischen Einbindung der neuen Baukörper in die bestehende Ortsrandstruktur bei. Darüber hinaus können begrünte Fassaden durch Verschattung und Verdunstung zur Minderung der sommerlichen Aufheizung von Gebäudeoberflächen beitragen. Angesichts der vorgesehenen kleinteiligen Wohnbebauung wird die freiwillige Umsetzung entsprechender Maßnahmen als städtebaulich angemessen erachtet. Eine allgemeine Verpflichtung zur Fassadenbegrünung wird nicht begründet.
  Für die Dachbegrünung enthält der Bebauungsplan demgegenüber bereits verbindliche bauordnungsrechtliche Vorgaben. Nach Teil B, Nr. 1, sind auf flach geneigten Dächern von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° mindestens 50 % der jeweiligen Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen.
  Die festgesetzte Dachbegrünung trägt insbesondere zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser, zur Förderung der Verdunstung sowie zur Begrenzung der sommerlichen Erwärmung versiegelter und bebauter Flächen bei. Gleichzeitig können die begrünten Dachflächen ergänzende Lebensräume für Insekten und weitere siedlungstypische Arten bereitstellen.
  Über diese verbindlichen Vorgaben hinaus kann eine freiwillige Begrünung weiterer geeigneter Dachflächen zusätzliche ökologische und wasserwirtschaftliche Vorteile bewirken. Eine entsprechende Ausführung wird daher unterstützt, soweit sie mit der vorgesehenen Dachgestaltung und den jeweiligen bautechnischen Anforderungen vereinbar ist.

- Vermeidung von Kunststoffeinträgen während der Bauausführung
  Zur Vermeidung unnötiger Kunststoffeinträge in den Boden und die angrenzenden Vegetationsflächen wird empfohlen, bei der Kennzeichnung und/oder Abgrenzung von Baustellenbereichen auf die Verwendung von Trassier- beziehungsweise Flatterbändern zu verzichten. Insbesondere bei längerer Exposition gegenüber Witterungseinflüssen können solche Kunststoffbänder beschädigt werden und sich in kleinere Bestandteile auflösen, die in den angrenzenden Landschaftsraum eingetragen werden. Stattdessen sollen wiederverwendbare

© 2026 InfraPro

Bauzaunelemente, Holzgatter, Holzpflöcke oder geeignete Markierungen eingesetzt werden. Mit dieser Empfehlung wird dem vorsorgenden Boden- und Naturschutz bereits während der Bauphase Rechnung getragen.

- Fortdauernde Beachtung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote
  Unabhängig von den vorgenannten Empfehlungen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei sämtlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sowie bei späteren baulichen Veränderungen uneingeschränkt zu beachten sind. Dies gilt insbesondere für die Beseitigung von Gehölzen, Veränderungen bestehender Dach- und Fassadenkonstruktionen sowie für Abbruch-, Umbau- und Sanierungsarbeiten an vorhandenen Gebäuden.
  Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen festgestellten potenziellen Quartierstrukturen im Bereich der bestehenden Scheunen- und Nebengebäude verdeutlichen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auch unabhängig von der erstmaligen Bebauung der bislang unbebauten Grundstücksflächen eintreten kann. Die Verantwortung für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen liegt bei der jeweiligen Bauherrschaft beziehungsweise den für die Durchführung der Maßnahmen Verantwortlichen. Vor Beginn entsprechender Arbeiten ist daher zu prüfen, ob zwischenzeitlich geschützte Tierarten angesiedelt wurden oder vorhandene Gebäudestrukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Bestehen entsprechende Anhaltspunkte, ist eine fachkundige Überprüfung erforderlich.
  Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gelten unmittelbar kraft Gesetzes und unabhängig davon, ob für die jeweilige Maßnahme eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Rechtskraft des Bebauungsplans entbindet die Bauherrschaft nicht von der Verpflichtung, diese Bestimmungen einzuhalten.

Zusammenfassende Bewertung:

Mit den verbindlichen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Verwendung geeigneter Gehölzarten, zur extensiven Dachbegrünung von Garagen und Carports sowie den ergänzenden Hinweisen und Empfehlungen wird eine ökologisch ausgerichtete Entwicklung des Plangebiets unterstützt. Die vorgesehenen Maßnahmen berücksichtigen die siedlungsbezogene Lage des Plangebiets und die mit der ergänzenden Wohnbebauung verbundenen Veränderungen der bisherigen Flächennutzung, fördern die Entwicklung strukturreicher Grünflächen und unterstützen die Schaffung zusätzlicher Nahrungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für siedlungstypische Tierarten. Diese freiwilligen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ergänzen die verbindlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ohne deren rechtliche Funktion zu ersetzen. Sie sind insbesondere nicht als vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu bewerten.

Insgesamt wird durch die Kombination verbindlicher planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Regelungen mit ergänzenden Hinweisen und Empfehlungen eine städtebaulich angemessene und ökologisch wirksame Entwicklung des Plangebiets ermöglicht. Die Planung verbindet die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen mit der Sicherung und Entwicklung siedlungstypischer Vegetations- und Habitatstrukturen und trägt damit den Belangen des Arten- und Naturschutzes im Rahmen der vorgesehenen Innenentwicklung Rechnung.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte des „Geologie-Viewers“ im Online-Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet im hydrogeologischen Großraum des Südwestdeutschen Grundgebirges und ist dem hydrogeologischen Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“ (10102) zuzuordnen. Somit wird der geologische Untergrund überwiegend durch kristalline Festgesteine, insbesondere Granite des Kristallinen Odenwaldes, geprägt.

Die hydrogeologischen Eigenschaften der Gesteine unterscheiden sich wesentlich von denen der Lockergesteinsgrundwasserleiter. Während bei sandigen und kiesigen Sedimenten eine Grundwasserbewegung innerhalb der miteinander verbundenen Porenräume erfolgt, ist die Wasserführung im kristallinen Festgestein im Wesentlichen auf vorhandene Klüfte, Spalten, Störungszonen und oberflächennahe Verwitterungsbereiche beschränkt. Das weitgehend kompakte und geringporöse Festgestein besitzt selbst nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit. Die Grundwasserbewegung konzentriert sich deshalb auf die innerhalb des Gesteins vorhandenen wasserwegsamen Trennflächen.

Durchlässigkeit und Ergiebigkeit dieser sogenannten Kluftgrundwasserleiter hängen maßgeblich von der Häufigkeit, Weite, räumlichen Verbindung und Ausbildung der vorhandenen Klüfte ab. Entsprechend können die hydrogeologischen Verhältnisse auch innerhalb vergleichsweise kleiner Entfernungen deutlich voneinander abweichen. In stärker geklüfteten oder verwitterten Gesteinsbereichen können lokal erhöhte Wasserwegsamkeiten auftreten, während das angrenzende kompakte Festgestein weitgehend wasserundurchlässig bleibt.

Aufgrund dieser Eigenschaften wird der hydrogeologische Teilraum des „Kristallinen Odenwaldes“ überwiegend durch Grundwasserleiter mit geringer bis sehr geringer Durchlässigkeit und entsprechend begrenzter Grundwasserergiebigkeit gekennzeichnet. Das Speichervermögen des Festgesteins ist ebenfalls vergleichsweise gering. Grundwasserneubildung und die unterirdische Wasserbewegung erfolgen in besonderem Maße über oberflächennahe Verwitterungs- und Auflockerungszonen sowie entlang vorhandener Kluftsysteme. Für den örtlichen Wasserhaushalt bedeutet dies, dass die Aufnahme und Weiterleitung versickernden Niederschlagswassers durch den geologischen Untergrund räumlich unterschiedlich ausgeprägt sein kann. Eine geringe Durchlässigkeit des tiefer anstehenden Festgesteins kann die vertikale Versickerung begrenzen und bei entsprechenden Untergrundverhältnissen zu einem verstärkten oberflächennahen Abfluss oder zu zeitweiligem Stau- und Schichtenwasser innerhalb der überlagernden Bodenschichten führen.

Aus der hydrogeologischen Übersichtskarte allein lassen sich jedoch weder konkrete Grundwasserflurabstände noch die tatsächliche Versickerungsfähigkeit einzelner Grundstücksflächen zuverlässig ableiten.

© 2026 InfraPro

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird gemäß den Darstellungen des „Wasserviewers“ im Online-Informationsangebot des HLNUG für Bereiche des Ortsteils Wersau als sehr gering (≤ 1 Jahr) bis gering (1 bis 3 Jahre) eingestuft. Die Schutzfunktion beschreibt das natürliche Rückhalte- und Reinigungsvermögen der oberhalb des Grundwasserspiegels anstehenden Boden- und Gesteinsschichten gegenüber Schadstoffen, die mit dem versickernden Niederschlagswasser in den Untergrund eingetragen werden können. Als maßgebliche Einflussgrößen sind besonders die Mächtigkeit und Beschaffenheit der ungesättigten Bodenzone, die Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen Schichten, deren Sorptions- und Filtereigenschaft und sowie die Geschwindigkeit der vertikalen Sickerwasserbewegung zu nennen.

Die angegebenen Zeiträume kennzeichnen die Größenordnung der rechnerisch abgeschätzten Verweildauer des Sickerwassers innerhalb der Grundwasserüberdeckung. Eine sehr geringe Schutzfunktion mit einer Verweildauer von höchstens einem Jahr bedeutet, dass versickerndes Wasser die grundwasserführenden Schichten unter den zugrunde gelegten Modellannahmen vergleichsweise schnell erreichen kann. Bei einer geringen Schutzfunktion mit einer Verweildauer von einem bis drei Jahren bestehen ebenfalls nur eingeschränkte natürliche Rückhalte- und Reinigungsmöglichkeiten. Die angegebenen Zeiträume stellen dabei keine exakte Prognose für den Transport einzelner Schadstoffe dar, da deren tatsächliches Verhalten zusätzlich von ihren stofflichen Eigenschaften und den jeweiligen Untergrundverhältnissen abhängt.

Die Einstufung der Grundwasserüberdeckung als sehr gering bis gering verdeutlicht, dass dem vorsorgenden Grundwasserschutz trotz der insgesamt geringen Ergiebigkeit des kristallinen Festgesteins eine besondere Bedeutung zukommt. Die geringe Durchlässigkeit des tieferen Grundwasserleiters darf insoweit nicht mit einer entsprechend hohen Schutzwirkung gegenüber Schadstoffeinträgen gleichgesetzt werden. Vielmehr können vorhandene Klüfte und oberflächennahe Verwitterungszonen lokal bevorzugte Fließwege ausbilden, über die eingetragene Stoffe mit vergleichsweise geringer Rückhaltung in grundwasserführende Bereiche gelangen.

Für die gegenständliche Bauleitplanung ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, bei der geplanten Wohnbebauung insbesondere den ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser und die Vermeidung wassergefährdender Stoffeinträge zu berücksichtigen. Die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet weist gegenüber gewerblichen oder industriellen Nutzungen grundsätzlich ein geringeres nutzungsbedingtes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser auf. Gleichwohl können insbesondere während der Bauphase durch den unsachgemäßen Umgang mit Kraftstoffen, Betriebsstoffen oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen nachteilige Auswirkungen entstehen.

Bei der Erschließung und Bebauung der Grundstücke sind daher geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung entsprechender Stoffeinträge zu treffen. Dies gilt insbesondere für den Baustellenbetrieb, die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie den Umgang mit anfallendem Oberflächen- und Niederschlagswasser.

© 2026 InfraPro

Die Möglichkeiten einer dezentralen Niederschlagswasserversickerung sind vor dem Hintergrund der überwiegend geringen Durchlässigkeit des kristallinen Festgesteins und der unterschiedlichen Ausbildung oberflächennaher Verwitterungsschichten ausschließlich projekt- und standortbezogen zu beurteilen. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann aus den vorliegenden hydrogeologischen Informationen nicht abgeleitet werden. Soweit eine gezielte Versickerung vorgesehen ist, sind die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die hydraulische Leistungsfähigkeit des Untergrundes im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung zu prüfen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit einhergehender Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird daher dringend empfohlen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung weder schädliche Veränderungen des Grundwassers noch nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder bauliche Anlagen hervorgerufen werden.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der geologische Untergrund im Plangebiet durch einen überwiegend gering durchlässigen und wenig ergiebigen Kluftgrundwasserleiter geprägt wird, während die darüberliegenden Boden- und Gesteinsschichten nur eine geringe bis sehr geringe natürliche Schutzfunktion gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen aufweisen. Daraus ergibt sich kein grundsätzlicher Konflikt mit der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung, jedoch erfordern die hydrogeologischen Rahmenbedingungen eine sachgerechte Niederschlagswasserbewirtschaftung und standortangepasste Entwässerungsplanung auf Grundlage einer empfohlenen hydrogeologischen Baugrunderkundung sowie der konsequenten Vermeidung wassergefährdender Stoffeinträge. Bei Berücksichtigung dieser Anforderungen sind aus den vorliegenden hydrogeologischen Informationen keine grundsätzlichen Hindernisse für die vorgesehene Bauleitplanung abzuleiten.

5.4.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „…die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Geltungsbereich befindet sich gemäß dem „Wasserviewer“ des Online-Informationsangebots des HLNUG kein Fließgewässer.

Das nächstgelegene Fließgewässer 2. Ordnung, die Gersprenz, liegt in ausreichendem Abstand von rund 600 m im Osten des Plangebiets. Weitere Fließgewässer 3. Ordnung, der Kirchbach, befindet sich in rund 520 m westlich und der Küh-Bach in rund 600 m im Süden des Geltungsbereichs. Weder die Gewässerläufe noch der gesetzlich freizuhaltende Gewässerrandstreifen werden durch das Plangebiet berührt, so dass eine planbedingte negative Beeinträchtigung auszuschließen ist.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsflächen eines HQ_{10}, HQ_{100} oder HQ_{extrem} sind demzufolge im Plangebiet

auch nicht verzeichnet, so dass dieses außerhalb des Einflussbereichs der Fließgewässer liegt. Gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans Gersprenz liegt für das Plangebiet keine Gefahrenausweisung und somit kein überschwemmungsgefährdeter Bereich vor.

Bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten sind keine besonderen Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen gemäß dem Stand der Technik zu verringern. Ebenso sind weitere, sonst grundsätzlich empfohlene elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung entbehrlich, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

5.4.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder in Planung befindlicher Wasserschutzgebiete. Rund 470 m im Nordwesten des Plangebiets beginnt das Wasserschutzgebiet für die Brunnen Wersau, eine planbedingte Beeinträchtigung des Schutzgebiets kann ausgeschlossen werden.

5.4.3 Geothermie

Nach dem „Wasserviewer“ im Online-Informationsangebot des HLNUG liegt das Plangebiet nach der hydrogeologischen Standortbeurteilung in einem hydrogeologisch günstigen Bereich für die oberflächennahe Geothermie. Für die mögliche Nutzung von Erdwärmesonden zur Energiegewinnung wird auf den Erlass vom 25.11.2024, St.Anz. 48/2024 S. 1080 ff, verwiesen. Der Erlass trat am 01.01.2025 in Kraft.

5.4.4 Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte nach dem „Starkregenviewer Hessen“ im Online-Informationsangebot des HLNUG zeigt das Starkregen-Gefahrenpotenzial und vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Die Karte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung und berücksichtigt unter anderem die zwischen 2001 und 2020 erfassten Niederschlagsereignisse, den Versiegelungsgrad sowie die topografisch bedingte Überflutungsgefährdung. Aufgrund der vergleichsweise groben räumlichen Auflösung von einem Quadratkilometer können aus der Darstellung jedoch keine grundstücksscharfen Aussagen über tatsächlich auftretende Überflutungen, maßgebliche Abflussbahnen, Wasserstände oder Fließgeschwindigkeiten abgeleitet werden. Auch wenn in einer Kommune noch keine Schäden durch Starkregen eingetreten sind, kann trotzdem eine Gefährdung in der Starkregen-Hinweiskarte aufgezeigt werden.

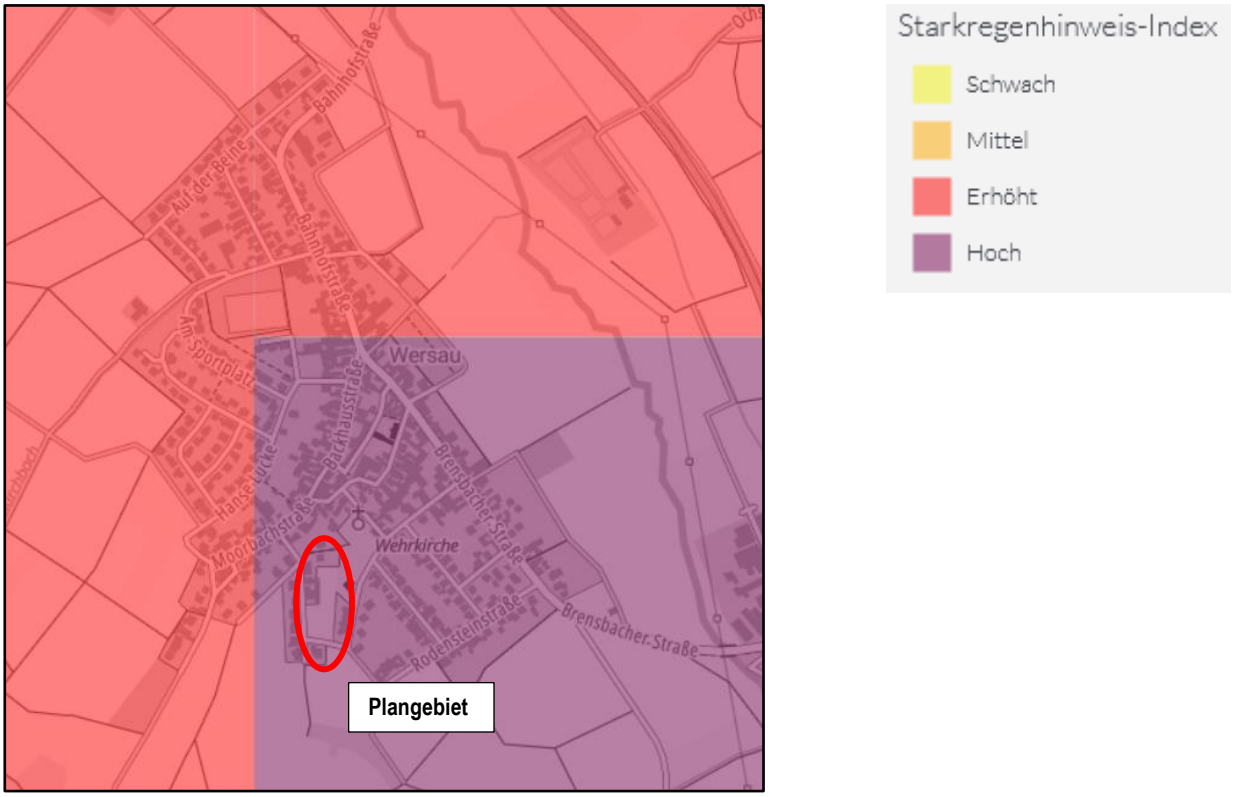

Abbildung 9: Auszug Starkregenkarte

Quelle: Geologie-Viewer (HLNUG), Internet-Abruf am 16.10.2026

Nach der aktuell verfügbaren Fassung der kartografischen Darstellung der Starkregen-Hinweiskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich, der mit dem Starkregen-Index mit „hoch“ bewertet wurde.

Die Einstufung als Bereich mit hohem Starkregenhinweis-Index ist jedoch nicht mit dem Nachweis einer konkreten Überflutungsgefährdung der im Geltungsbereich geplanten Bauflächen gleichzusetzen. Ebenso begründet sie für sich genommen weder ein gesetzliches Bauverbot noch eine grundsätzliche Unvereinbarkeit der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung mit den Anforderungen des vorsorgenden Hochwasserschutzes. Ungeachtet dessen stellt die Einstufung einen abwägungserheblichen Hinweis dar, der entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 12 BauGB sowie § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Für die gegenständliche Planung ist insbesondere von Bedeutung, dass durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen und die damit verbundene Herstellung von Gebäuden, privaten Erschließungsflächen und sonstigen befestigten Grundstücksbereichen Veränderungen des bisherigen Oberflächenabflusses eintreten können. Die zukünftige Bebauung darf insbesondere nicht dazu führen, dass bisherige natürliche Abflusswege in einer Weise verändert werden, durch die sich die Gefährdung bereits bebauter Grundstücke oder der künftig entstehenden Wohnbebauung nachteilig erhöht.

Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur und die vorgesehene kleinteilige Ergänzung der Wohnbebauung begrenzen den Umfang der zusätzlichen baulichen Flächeninanspruchnahme. Gleichwohl ist bei der weiteren Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu berücksichtigen, dass Oberflächenwasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen unabhängig von der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation auftreten und entsprechend dem natürlichen Geländegefälle abfließen kann.

Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses enthält der Bebauungsplan bereits verschiedene verbindliche Regelungen. Hierzu zählen insbesondere die wasserdurchlässige beziehungsweise teilversiegelte Herstellung privater Wege, Stellplätze und sonstiger befestigter Grundstücksfreiflächen, die gärtnerische Gestaltung und Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie die extensive Begrünung hierfür vorgesehener Dachflächen. Darüber hinaus wird das Sammeln und die Verwendung des auf den Dachflächen anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers in Zisternen vorgeschrieben. Durch diese Maßnahmen wird die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung unterstützt und die unmittelbare Ableitung anfallenden Regenwassers begrenzt. Die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahmen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen hängt jedoch von den verfügbaren Rückhaltevolumina, den örtlichen Untergrundverhältnissen und den vorgesehenen Ableitungswegen ab.

Vor dem Hintergrund der hydrogeologischen Verhältnisse des Kristallinen Odenwaldes ist dabei zu berücksichtigen, dass der anstehende Festgesteinsuntergrund überwiegend nur eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist. Eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann daher nicht vorausgesetzt werden. Die Möglichkeiten einer gezielten Versickerung und die Erforderlichkeit zusätzlicher Rückhalte- oder Ableitungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der konkreten Boden- und Geländeverhältnisse zu beurteilen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird daher empfohlen.

Die landesweite Starkregen-Hinweiskarte ermöglicht keine abschließende Feststellung, ob einzelne Bauflächen innerhalb bevorzugter oberflächiger Abflusswege oder potenzieller Wasseransammlungsbereiche liegen. Für eine entsprechende Beurteilung sind insbesondere die örtliche Topografie, vorhandene Geländetiefpunkte, die Höhenlage der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen sowie mögliche Zuflüsse aus angrenzenden Grundstücken maßgeblich. Die weitere fachliche Beurteilung hat deshalb auf Grundlage von Geländeinformationen und gegebenenfalls verfügbarer kommunaler Fließpfadkarten zu erfolgen. Ergibt sich daraus eine konkrete Gefährdung durch konzentrierten Oberflächenabfluss oder Ansammlung von Niederschlagswasser, sind entsprechende Maßnahmen zur schadlosen Ableitung, Rückhaltung oder zum objektspezifischen Überflutungsschutz vorzusehen.

Die planerische Bewältigung möglicher Starkregenfolgen ist hierbei an den tatsächlichen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auszurichten. Eine allgemeine Verpflichtung zur Erstellung einer umfassenden hydrodynamischen Starkregen-Gefahrenkarte lässt sich allein aus der

© 2026 InfraPro

Einstufung des Starkregenhinweis-Indexes als „hoch“ nicht ableiten. Planbedingte, weitergehende Untersuchungen sind vielmehr erst dann erforderlich, wenn die örtlichen Gegebenheiten konkrete Anhaltspunkte für relevante Überflutungsrisiken oder planbedingte Veränderungen des Oberflächenabflusses ergeben. Diese sind nach dem derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

Unabhängig hiervon sind von den privaten Bauherren bei der konkreten Gebäudeplanung die allgemeinen Anforderungen an eine überflutungsangepasste Bauweise sowie die wasserrechtlichen Bestimmungen zum natürlichen Wasserabfluss zu berücksichtigen. Insbesondere darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers gemäß § 37 Abs. 1 WHG nicht zum Nachteil benachbarter Grundstücke behindert, verstärkt oder in sonstiger Weise verändert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Einstufung des Plangebiets mit einem hohen Starkregenhinweis-Index zwar einen erhöhten Prüf- und Vorsorgebedarf begründet, jedoch für sich genommen kein Planungshindernis darstellt. Die vorhandenen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und zur Grundstücksbegrünung leisten bereits einen wirkungsvollen Beitrag zur Starkregenvorsorge.

Die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung ist insofern grundsätzlich mit den Belangen der Starkregenvorsorge vereinbar, sofern sichergestellt ist, dass durch die Umsetzung der Planung keine unbewältigten Überflutungsrisiken für das Plangebiet oder benachbarte Grundstücke entstehen.

5.5 Bodenschutz

Das Plangrundstück liegt im zusammenhängenden Siedlungsbereich der Gemeinde Brensbach, wodurch die Aussagekraft der Bodeninformationen sich auf die potenziell natürliche Verbreitung für diesen Standort bezieht. Durch die umliegend stattgefundene Siedlungs- und Verkehrstätigkeit ist das Plangrundstück und dementsprechend der vorliegende Boden bereits anthropogen vorgeprägt.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken

einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

5.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtes ist im Zuge der Durchführung des förmlichen Verfahrens zu prüfen, der Gemeinde sind keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Die Auswertung von Luftbildern hat durch den im förmlichen Verfahren beteiligten Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu erfolgen, hieraus ergeben sich möglicherweise begründete Verdachte, ob mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist. Da sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche derzeit nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche bisher als nicht erforderlich zu betrachten.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen: kmrd@rpda.hessen.de

Im Textteil des Bebauungsplans wird auf den Sachverhalt entsprechend hingewiesen.

Hinsichtlich Altlasten ist in der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Stand Februar 2011) als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie angegeben. Nach hiesigem Kenntnisstand ergibt sich für das Plangebiet kein Eintrag, weitere Informationen über Altflächen oder Altlasten liegen nicht vor. Für das Vorhabengrundstück wird aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Zur Berücksichtigung der Belange des nachsorgenden Bodenschutzes und um auf potenzielle Altlasten oder Verunreinigungen dennoch angemessen hinzuweisen wurde in Teil C des Textteils zum Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen für den Fall, dass Auffälligkeiten im Boden des Plangebietes bei Baumaßnahmen auftreten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, hier dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren,

erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

5.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird in Teil C dennoch höchstvorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Odenwaldkreis 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 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

5.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in direkter räumlicher Nähe zu lärmbelasteten klassifizierten Straßen. Die nächstgelegene klassifizierte Straße, die B 38, liegt mit rund 800 Meter Luftlinie in ausreichender räumlicher Entfernung im Osten des Plangebiets.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die beabsichtigte Wohnbebauung entspricht einer siedlungstypischen Nutzung und hat daher hinsichtlich der in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Umgebung. Auch aufgrund der planbedingt geringen verkehrlichen Mehrbelastung sind keine Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu erwarten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist wohngebietstypischer Anliegerverkehr regelmäßig zu erwarten und planungsrechtlich zulässig. Hierzu zählt insbesondere der Ziel- und Quellverkehr der künftigen Bewohner. Die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsbewegungen sind ihrer Art nach gebietstypisch und nicht atypisch oder störend im Sinne des Bauplanungsrechts. Aufgrund der planbedingten Fahrzeugbewegungen ergibt sich zwar in Spitzenzeiten eine moderate Zunahme des Anliegerverkehrs, jedoch bewegen sich die zusätzlichen Mehrverkehre nicht in einer Größenordnung die geeignet wäre, die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Gemeinde- und klassifizierten Straßen wesentlich zu beeinträchtigen, die Verkehrssicherheit erheblich zu gefährden oder eine immissionsschutzrechtlich relevante Lärmzunahme zu bewirken. Die

© 2026 InfraPro

Straße „Im Sommergrund“ ist als Wohnstraße typischerweise für Anliegerverkehr ausgelegt. Eine Überlastung oder Funktionsbeeinträchtigung der Verkehrsanlage ist nach objektiver Betrachtung nicht zu erwarten.

Verkehrslärm durch wohngebietstypischen Anliegerverkehr stellt überdies grundsätzlich eine sozialadäquate Begleiterscheinung der Wohnnutzung dar. Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung begründet eine geringfügige Zunahme von Anliegerverkehr regelmäßig keinen abwägungserheblichen Belang, solange keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen im Sinne des § 15 BauNVO oder des Immissionsschutzrechts entstehen. Planbedingt ist nicht ersichtlich, dass die zusätzlichen Verkehrsbewegungen eine Erhöhung des Beurteilungspegels in einem Umfang bewirken würden, der die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder die für Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte wesentlich überschreitet. Es handelt sich vielmehr um eine übliche Intensivierung wohngebietstypischer Nutzung. Konkrete Anhaltspunkte für eine erhebliche Mehrbelastung liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Stellplatznachweises und der Vermeidung von Parkplatzsuchverkehr ist festzustellen, die erforderlichen Stellplätze entsprechend den geltenden rechtlichen Vorgaben in der Stellplatzsatzung der Gemeinde im Rahmen der Baugesuche nachgewiesen werden. Damit wird verhindert, dass zusätzlicher Parksuchverkehr oder ungeordnete Parkzustände entstehen. Eine planbedingte Verschärfung der Parksituation ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die planbedingte Mehrbelastung durch Verkehr und einer möglichen daraus resultierende Lärmeinwirkungen geprüft wurde. Eine unzumutbare oder abwägungsrelevante Mehrbelastung ist nicht festzustellen.

5.9 Energiewende und Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung kommt in der Bauleitplanung eine eigenständige städtebauliche Bedeutung zu. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Ergänzend bestimmt § 1a Abs. 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Dieser Grundsatz ist nach § 1 Abs. 7 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Nordöstlich Im Sommergrund“ verfolgt die Gemeinde Brensbach das Ziel, die vorhandene Siedlungsstruktur im Bereich des Ortsteils Wersau durch die Ausweisung ergänzender Wohnbauflächen städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln. Die

© 2026 InfraPro

hierfür vorgesehenen Bauflächen schließen an vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstrukturen an und ermöglichen eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung. Durch die Nutzung bereits vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und die Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße „Im Sommergrund“ wird der Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen begrenzt. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und unterstützt eine möglichst effiziente Ausnutzung vorhandener Siedlungsstrukturen.

Die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes erfolgt dabei nicht ausschließlich durch die energetischen Anforderungen des geltenden Gebäudeenergierechts. Vielmehr enthält der Bebauungsplan eigenständige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die sowohl der Nutzung erneuerbarer Energien als auch der Begrenzung klimatischer und wasserwirtschaftlicher Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung dienen.

- Energetische Anforderungen an die Gebäude
  Die energetische Ausführung der künftig zulässigen Wohngebäude unterliegt den zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauausführung geltenden bundesrechtlichen Anforderungen an die Energieeffizienz und Wärmeversorgung von Gebäuden. Maßgeblich sind insbesondere die Bestimmungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG), mit dem das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Jahr 2026 grundlegend geändert wurde. Die bundesrechtlichen Anforderungen betreffen insbesondere den baulichen Wärmeschutz, die energetische Qualität der Gebäude sowie die Anforderungen an deren Wärme- und Kälteversorgung. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung und Bauausführung durch die jeweiligen Bauherrschaften sicherzustellen.
  Der Bebauungsplan trifft hierzu keine zusätzlichen gebäudetechnischen Detailregelungen, soweit die entsprechenden Anforderungen bereits durch das unmittelbar geltende Fachrecht bestimmt werden. Eine darüber hinausgehende bauleitplanerische Steuerung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Nutzung solarer Energie sowie durch die Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücks- und Dachflächen.

- Nutzung erneuerbarer Energien und verbindliche Solarfestsetzung
  Die Nutzung erneuerbarer Energien bildet einen wesentlichen Bestandteil der klimaschutzbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Gemeinde Brensbach verfolgt dabei das Ziel, die Möglichkeiten zur dezentralen Energiegewinnung innerhalb der neu entstehenden Wohnbauflächen auszuschöpfen und den Einsatz fossiler Energieträger langfristig zu vermindern. Zu diesem Zweck wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB unter Teil A, Nr. 8, des Textteils verbindlich festgesetzt, dass mindestens 40 % der für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auszustatten sind. Die Festsetzung erfasst insbesondere Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung. Durch die Zulässigkeit unterschiedlicher solarer Nutzungstechnologien bleibt die konkrete technische Ausgestaltung der Energiegewinnung den jeweiligen Bauherrschaften überlassen.
  Bei der Ermittlung der maßgeblichen Dachflächen bleiben solche Bereiche unberücksichtigt, die aufgrund zulässiger anderweitiger Dachnutzungen oder aus bau- und brandschutztechnischen Gründen nicht für die Solarenergienutzung zur Verfügung stehen. Hierzu zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte,

Schornsteine sowie erforderliche technische Anlagen und die hierdurch beanspruchten Dachflächen. Die Festsetzung gewährleistet damit eine verbindliche Mindestnutzung geeigneter Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energie, ohne die architektonische und technische Gestaltung der Gebäude unverhältnismäßig einzuschränken.
Die Solarfestsetzung ist vor dem Hintergrund der vorgesehenen kleinteiligen Wohnbebauung städtebaulich sachgerecht. Sie ermöglicht eine dezentrale Energieversorgung und trägt dazu bei, den mit der zusätzlichen Wohnnutzung verbundenen Energiebedarf zumindest anteilig durch erneuerbare Energien zu decken. Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auch in Verbindung mit begrünten Dachflächen errichtet werden können. Insbesondere die Kombination von Photovoltaikanlagen und extensiver Dachbegrünung wird unterstützt, sofern die bautechnischen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

- Nutzung oberflächennaher Erdwärme
  Neben der Solarenergienutzung steht die Nutzung weiterer regenerativer Energiequellen im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen grundsätzlich offen. Hierzu gehört insbesondere die Nutzung oberflächennaher Erdwärme zur Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude. Die hydrogeologischen Verhältnisse des Plangebiets werden durch die Lage im Kristallinen Odenwald und die überwiegend geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit des anstehenden Festgesteins geprägt. Die Grundwasserführung erfolgt im Wesentlichen entlang vorhandener Klüfte und oberflächennaher Verwitterungszonen. Gleichzeitig wird die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Bereich des Ortsteils Wersau teilweise als sehr gering bis gering eingestuft. Aus diesen hydrogeologischen Rahmenbedingungen lässt sich eine uneingeschränkte Eignung des Plangebiets für Erdwärmesonden nicht ableiten. Insbesondere können Bohrungen in das kristalline Festgestein vorhandene Kluftsysteme erschließen und unter ungünstigen Voraussetzungen zusätzliche Verbindungen zwischen unterschiedlichen wasserführenden Bereichen herstellen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen unterliegen daher den einschlägigen wasserrechtlichen Anforderungen und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde. Die Beurteilung der Zulässigkeit erfolgt standortbezogen unter Berücksichtigung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sowie möglicher wasserwirtschaftlicher Einschränkungen.
  Eine generelle Zulässigkeit von Erdwärmesonden kann auf Ebene des Bebauungsplans deshalb nicht festgestellt werden. Die Nutzung oberflächennaher Geothermie bleibt vielmehr im Rahmen der fachrechtlichen Zulässigkeit und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren möglich.
  Eine planungsrechtliche Festsetzung bestimmter Heizungstechnologien wird nicht vorgenommen. Damit bleibt die Wahl geeigneter und zulässiger Wärmeversorgungssysteme den jeweiligen Bauherrschaften unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Anforderungen überlassen.

- Klimaanpassung durch Begrünung und Begrenzung der Flächenversiegelung
  Neben der Förderung erneuerbarer Energien berücksichtigt der Bebauungsplan die Anforderungen an die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelungen, die Erhaltung bzw. Neuschaffung begrünter Grundstücksfreiflächen sowie die Förderung der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.
  Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt das Maß der baulichen Inanspruchnahme innerhalb der allgemeinen Wohngebiete. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan verbindliche Regelungen zur Gestaltung

© 2026 InfraPro

der nicht überbauten Grundstücksflächen. Gemäß Teil A, Nr. 6.2, sind nicht überbaute Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Auf mindestens 30 % dieser Flächen sind Baum- und Straucharten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorgesehenen Pflanzungen tragen zur Durchgrünung des Wohngebiets bei und unterstützen durch Verschattung und Verdunstung die Begrenzung sommerlicher Wärmebelastungen. Ergänzend wird die Verwendung vegetationsfreier Schotter- und Kiesflächen anstelle begrünter Grundstücksfreiflächen ausgeschlossen. Damit wird einer zusätzlichen Aufheizung der Grundstücke und dem Verlust ökologisch wirksamer Vegetationsflächen entgegengewirkt.
Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung leisten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung. Danach sind auf flach geneigten Dächern von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die erforderliche Substratschicht beträgt mindestens 12 cm. Durch die Dachbegrünung können Niederschlagswasser teilweise zurückgehalten, Abflussspitzen gemindert und zusätzliche Verdunstungsflächen geschaffen werden. Gleichzeitig wird die sommerliche Erwärmung der betreffenden Dachflächen begrenzt.
Die Kombination von Grundstücksbegrünung, Dachbegrünung und wasserdurchlässiger Befestigung geeigneter Freiflächen trägt damit dazu bei, die mikroklimatischen Auswirkungen der vorgesehenen Wohnbebauung zu mindern.

- <u>Klimawandelbedingte Starkregengefährdung und Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>
  Eine besondere Bedeutung kommt im Plangebiet der Vorsorge gegenüber außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen zu. Gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der hinsichtlich des Starkregenhinweis-Indexes mit „hoch“ bewertet wird. Die Einstufung stellt einen Hinweis auf ein erhöhtes Starkregengefahrenpotenzial dar, erlaubt jedoch keine grundstücksscharfen Aussagen über tatsächliche Überflutungstiefen, Fließgeschwindigkeiten oder konkrete oberflächige Abflusswege. Gleichwohl ist der hohe Starkregenhinweis-Index im Rahmen der Klimaanpassung und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass durch die vorgesehene ergänzende Bebauung keine unbewältigten Gefährdungen für die künftigen Wohngebäude oder für angrenzende Grundstücke entstehen.
  Der Bebauungsplan enthält hierzu bereits verschiedene Regelungen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind wasserdurchlässig bzw. teilversiegelt herzustellen, soweit dem keine entgegenstehenden wasserwirtschaftlichen oder sonstigen rechtlichen Anforderungen entgegenstehen.
  Zudem ist das auf Dachflächen anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und beispielsweise zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden. Das vorgeschriebene Fassungsvermögen beträgt mindestens 25 Liter je Quadratmeter angeschlossener Dachfläche des Hauptgebäudes.
  Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Begrenzung des unmittelbaren Niederschlagswasserabflusses. Ihre tatsächliche Wirksamkeit bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen hängt allerdings von der verfügbaren Rückhaltekapazität und den örtlichen Abflussverhältnissen ab. Die konkreten Anforderungen an die schadlose Ableitung, Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind daher unter Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse und der hydrogeologischen Standortbedingungen zu beurteilen. Dabei sind insbesondere die überwiegend geringe Wasserdurchlässigkeit des kristallinen Festgesteins und mögliche oberflächige Abflusskonzentrationen zu berücksichtigen.

© 2026 InfraPro

Die festgestellte hohe Starkregenindikation steht der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Sie erfordert jedoch, dass die Auswirkungen der Planung auf den Oberflächenabfluss sachgerecht beurteilt und erkennbare Entwässerungskonflikte bewältigt werden.

Gesamtbewertung zu Energiewende und Klimaschutz:

Die Bauleitplanung berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung durch eine Kombination aus flächensparender Siedlungsentwicklung, verbindlicher Solarenergienutzung, Begrenzung zusätzlicher Versiegelungen, Grundstücks- und Dachbegrünung sowie Regelungen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen eine energieeffiziente und ressourcenschonende Entwicklung der zusätzlichen Wohnbauflächen und tragen zugleich dazu bei, die Auswirkungen der Bebauung auf den örtlichen Wasserhaushalt und das Siedlungsklima zu begrenzen.

Die Festsetzungen sind auf Größe, Lage und städtebauliche Zielsetzung des Plangebiets abgestimmt. Weitere Vorgaben zu einzelnen Heizungs- oder Gebäudetechnologien werden nicht für erforderlich erachtet, da die entsprechenden Anforderungen durch das jeweils geltende Fachrecht geregelt werden und die getroffenen planungsrechtlichen Bestimmungen eine ausreichende städtebauliche Steuerung der erneuerbaren Energiegewinnung gewährleisten.

Im Ergebnis trägt der Bebauungsplan sowohl den Erfordernissen des vorbeugenden Klimaschutzes als auch den Belangen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung.

5.10 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Die im Rahmen der Bauleitplanung untersuchten übergeordneten Planungsvorgaben sowie die fachgesetzlichen Anforderungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets „Nordöstlich Im Sommergrund“. Mit der vorgesehenen Planung verfolgt die Gemeinde Brensbach das Ziel, die bestehende Wohnsiedlungsstruktur im Ortsteil Wersau durch die geordnete Ausweisung ergänzender Wohnbauflächen weiterzuentwickeln und die vorhandenen Erschließungsstrukturen bedarfsgerecht zu nutzen. Die Bauleitplanung dient somit der Schaffung zusätzlicher Wohnbaupotenziale unter Berücksichtigung einer flächensparenden und städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung.

Aus den untersuchten übergeordneten Planungsvorgaben ergeben sich keine erkennbaren grundsätzlichen Hindernisse für die angestrebte städtebauliche Entwicklung. Die Vereinbarkeit mit den maßgeblichen und verbindlichen Zielen der Raumordnung und den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dabei nach den hierfür geltenden gesetzlichen Anforderungen zu beurteilen.

© 2026 InfraPro

Die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden im Rahmen der Ermittlung der Planungsvorgaben betrachtet und entsprechend ihrer Bedeutung für die gegenständliche Planung bewertet. Dies betrifft insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft, die Anforderungen an eine gesicherte verkehrliche und technische Erschließung sowie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat keine grundsätzlich unüberwindbaren Hindernisse für die vorgesehene Wohnbebauung ergeben. Die festgestellten potenziellen Betroffenheiten insbesondere europäischer Vogelarten und Fledermäuse werden durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind darüber hinaus auch im Rahmen der späteren Umsetzung der Planung zu beachten.

Die hydrogeologischen Standortverhältnisse werden durch den kristallinen Festgesteinsuntergrund des Odenwaldes geprägt. Die überwiegend geringe Durchlässigkeit des Untergrundes und die teilweise geringe bis sehr geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung erfordern eine sachgerechte Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Vermeidung wassergefährdender Stoffeinträge. Hieraus ergibt sich kein grundsätzliches Planungshindernis, soweit die wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten und die Entwässerung der künftig zulässigen Bebauung gesichert werden.

Die Einstufung des Plangebiets mit einem hohen Starkregenhinweis-Index begründet zunächst einen erhöhten Prüf- und Vorsorgebedarf. Da die landesweite Starkregen-Hinweiskarte keine grundstücksscharfen Gefährdungsaussagen ermöglicht, sind die konkreten örtlichen Abflussverhältnisse maßgeblich. Die Bauleitplanung hat dabei sicherzustellen, dass durch die vorgesehene Bebauung keine unbewältigten Überflutungs- oder Entwässerungskonflikte entstehen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird insbesondere durch die verbindliche Nutzung solarer Energie, die Begrenzung der Flächenversiegelung, die Begrünung der Grundstücksfreiflächen, die extensive Dachbegrünung sowie die Vorgaben zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser Rechnung getragen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen bilden insoweit einen auf die örtlichen Verhältnisse und die städtebauliche Zielsetzung abgestimmten Regelungsrahmen.

Auch die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Straße „Im Sommergrund“ und die vorgesehenen ergänzenden Erschließungsflächen planerisch angelegt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft rechtlich zu sichern, damit die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke gewährleistet ist.

© 2026 InfraPro

Die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gestaltung der Baugrundstücke gewährleisten eine geordnete Entwicklung der zusätzlichen Wohnbebauung und berücksichtigen zugleich die bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ermittelten Planungsvorgaben der angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Die vorliegenden fachlichen Erkenntnisse zeigen, dass die wesentlichen Anforderungen an eine geordnete wohnbauliche Entwicklung durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt werden können. Die abschließende Vereinbarkeit der Planung mit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 und 7 sowie § 1a BauGB setzt voraus, dass die erforderliche standortbezogene Prüfung der Entwässerungs- und Starkregenbelange zu einer tragfähigen Konfliktbewältigung führt und die Erschließung dauerhaft gesichert ist.

Unter diesen Voraussetzungen kann die vorgesehene Ergänzung der bestehenden Wohnsiedlungsstruktur städtebaulich geordnet, umweltverträglich und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umgesetzt werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bleibt hiervon unberührt, soweit dessen gesetzliche Anwendungsvoraussetzungen im Übrigen erfüllt sind. Die festgestellten wasserwirtschaftlichen und klimatischen Belange begründen für sich genommen keinen Ausschluss des beschleunigten Verfahrens, sind jedoch auch in diesem Aufstellungsverfahren entsprechend den allgemeinen Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermittlung und Abwägung zu berücksichtigen.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ beruhen auf § 9 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gegenstand ist ein Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Gemeinde schafft damit für den räumlichen Geltungsbereich einen dauerhaft geltenden, grundstücksübergreifenden Ordnungsrahmen für eine maßvolle Wohnbauentwicklung. Maßgeblich sind die in der Planzeichnung und im Textteil bestimmten Festsetzungen; die dort nur nachrichtlich dargestellten Grundstücksteilungen haben keinen Festsetzungscharakter.

Der Bebauungsplan umfasst die Teilbereiche WA 1 bis WA 5 auf dem Grundstück Gemarkung Wersau, Flur 1, Flurstück Nr. 161/4 sowie einen Teil der öffentlichen Straße „Im Sommergrund“ (Flurstück Nr. 156/3). Für die Wohnbauflächen wird das bisher nach § 34 BauGB zu beurteilende Planungsrecht durch die verbindlichen Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ersetzt. Soweit sich sein Geltungsbereich im Bereich der Straße mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sommergrund“ vom 26.04.1975 überschneidet, tritt dessen Festsetzung an die

Stelle der bisherigen Festsetzung; die Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche bleibt unverändert. Die Festsetzungen berücksichtigen insbesondere den vorhandenen Gebäudebestand in WA 1, die ausgeprägte Hanglage, die Erschließung rückwärtiger Bauflächen und die Anforderungen an Natur-, Klima- und Gewässerschutz.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für sämtliche Bauflächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die fünf Teilbereiche WA 1 bis WA 5 bilden keine unterschiedlichen Baugebietstypen, sondern dienen der räumlichen Differenzierung des zulässigen Nutzungsmaßes, der Bauweise und der Höhenentwicklung. Die Festsetzung führt die im Umfeld der Straßen „Im Sommergrund“ und „Hintergasse“ vorherrschende Wohnnutzung fort und ermöglicht die Schaffung zusätzlicher Wohnbauplätze innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Der vorhandene Gebäudebestand im östlichen Teilbereich WA 1 wird in die planungsrechtliche Neuordnung einbezogen.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen werden diejenigen Nutzungsarten, die der Textteil nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausschließt, nicht zugelassen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die planerischen Einschränkungen beziehen sich auf die im Textteil jeweils ausdrücklich bezeichneten Nutzungen; andere wohngebietsverträgliche Nutzungen bleiben nur innerhalb des dort festgesetzten Zulässigkeitsrahmens möglich.

Der Ausschluss gebietsunverträglicher Nutzungen ist städtebaulich erforderlich, weil die Erschließung über eine bestehende Wohnstraße und teilweise über private, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erfolgt. Insbesondere Nutzungen mit erheblichem Besucher- oder häufigem An- und Abfahrtsverkehr oder einem für das Wohnumfeld untypischen Störungspotenzial würden die Leistungsfähigkeit und Funktionsbestimmung dieser kleinteiligen Erschließung sowie die Wohnruhe der angrenzenden Bestandsbebauung beeinträchtigen. Die Festsetzungen schützen deshalb den überwiegenden Wohngebietscharakter, ohne die nach der BauNVO und dem Textteil verbleibenden wohnverträglichen Nutzungen pauschal auszuschließen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets dient zugleich der städtebaulichen Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB. Sie mobilisiert eine bislang nur teilweise baulich genutzte innerörtliche Fläche, vermeidet eine zusätzliche Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich und knüpft an die vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur an.

© 2026 InfraPro

Die Abweichung von der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan ist in Kapitel 3.2 im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und die ergänzende Möglichkeit der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB begründet.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 16 bis 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und die Obergrenzen für Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Zuordnung zu den einzelnen Bauflächen erfolgt in der Planzeichnung durch die Nutzungsschablonen. Dieses mehrteilige Regelungssystem verhindert, dass allein aus einer zulässigen Grundstücksausnutzung eine städtebaulich unverträgliche Baukörperhöhe abgeleitet wird. Zugleich ermöglicht es eine dem Gebietsbestand, den Grundstückszuschnitten und der Hanglage entsprechende Entwicklung.

Für die neu zu entwickelnden Wohnbauflächen WA 2 bis WA 5 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der innerörtlichen Baugrundstücke. Die GRZ begrenzt die von Hauptanlagen beanspruchbare Grundfläche und sichert zusammen mit den weiteren Regelungen einen erheblichen Anteil nicht überbauter Grundstücksflächen. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bei der Berechnung mitzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit der Textteil keine abweichenden Regelungen trifft.

In den Teilbereichen WA 2 bis WA 5 sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung entspricht der kleinteiligen, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauungsstruktur des Umfelds und ermöglicht zugleich eine für die Innenentwicklung angemessene Wohnraumschaffung. Ergänzend sind für diese Teilbereiche eine maximale Traufwandhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen. Die Festsetzungen begrenzen die tatsächlich nach außen wahrnehmbare Baukörperhöhe auch in Fällen, in denen nach den Vorschriften der Hessischen Bauordnung ein oberstes Geschoss nicht als Vollgeschoss (z. B. als Dach- oder Staffelgeschoss) anzurechnen wäre.

Für WA 1 gelten demgegenüber die eigenständig in der Planzeichnung bestimmten Nutzungsmaße. Der dort bereits vorhandene Gebäudebestand weist andere bauliche und höhenmäßige Voraussetzungen auf als die neu geplanten Einzelhäuser. Die Festsetzungen tragen dem Bestand Rechnung; insbesondere wird im Teilbereich WA 1 keine entsprechende starre Höchstzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Eine pauschale Übertragung der Höhenbegrenzungen von WA 2 bis WA 5 auf WA 1 wäre mit der beabsichtigten Bestandsberücksichtigung nicht vereinbar. Die konkret in der Nutzungsschablone für WA 1 ausgewiesenen Höhenobergrenzen bleiben verbindlich.

© 2026 InfraPro

Die Festsetzungen zu TWH und FH sind angesichts des von Südosten nach Nordwesten hin abfallenden Geländes zwingend erforderlich. Ohne teilbereichsspezifische Höhenobergrenzen könnten gleiche Geschosszahlen auf unterschiedlichen Geländestufen zu erheblich unterschiedlichen Ansichts- und Fernwirkungen führen. Die zulässigen Gebäudehöhen werden deshalb anhand der für die einzelnen Teilbereiche bestimmten unteren Bezugsebenen ermittelt: bei den unmittelbar zur Straße „Im Sommergrund“ orientierten Grundstücken der definierte Bezug zur vorhandenen Straßenhöhe, bei rückwärtigen Bauflächen die jeweils festgesetzten geodätischen Höhen in Metern über Normalhöhennull (NHN). Die maßgebliche Bezugsebene ist für jeden Baukörper anhand der Festsetzungen nachzuweisen.

Die Höhenbegrenzungen beruhen auf § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO. Die Bestimmung von Traufwand- und Firsthöhe sowie ihrer jeweiligen oberen und unteren Bezugspunkte muss eine eindeutige und dauerhaft nachvollziehbare Höhenberechnung ermöglichen. Die Traufwandhöhe wird nach der im Textteil festgelegten Messweise an dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, die Firsthöhe am höchsten maßgeblichen Punkt des letzten raumabschließenden Bauteils beziehungsweise am First des Gebäudes ermittelt. Soweit der Textteil Überschreitungen für technisch notwendige Anlagen oder Einrichtungen der solaren Energiegewinnung vorsieht, gelten ausschließlich die dort bestimmten Voraussetzungen und Grenzen; eine allgemeine Freigabe der Gebäudehöhen ist damit nicht verbunden.

Die Kombination aus GRZ, Vollgeschosszahl, Gebäudehöhen und räumlich abgegrenzten Baufenstern verhindert eine übermäßige Verdichtung. Die Begrenzung der Grundflächeninanspruchnahme ist zugleich für den Bodenschutz und das Niederschlagswassermanagement bedeutsam, weil sie Raum für versickerungsfähige Oberflächen, Vegetation und dezentrale Rückhaltung erhält. Die festgesetzten Maße sind deshalb nicht allein aus der Wohnraumnachfrage abgeleitet, sondern Ergebnis einer Abwägung zwischen Innenentwicklung, Ortsbild, Nachbarschutz und den besonderen Anforderungen der Hanglage.

Eine darüber hinausgehende bauliche Ausnutzung kann weder aus der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen noch aus einer späteren Grundstücksteilung hergeleitet werden. Maßgeblich bleiben für jedes Baugrundstück die Planzeichnung, die Festsetzungen des Textteils und die Berechnungsvorschriften der BauNVO. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass auch bei einer schrittweisen oder eigentümerübergreifenden Planverwirklichung das insgesamt festgelegte städtebauliche Nutzungsmaß eingehalten wird.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird nach § 22 BauNVO differenziert festgesetzt. Für die zur Neubebauung vorgesehenen Teilbereiche WA 2 bis WA 5 gilt die offene Bauweise; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die beabsichtigte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern

fügt sich damit in die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur ein und gewährleistet eine gegliederte Baukörperanordnung. Die Einhaltung bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstandsflächen ist zusätzlich im jeweiligen Zulassungsverfahren nachzuweisen.

Im bereits bebauten Teilbereich WA 1 wird die Bauweise demgegenüber nicht entsprechend festgelegt, um die vorhandene, teilweise grenzständige Gebäudestruktur nicht durch eine für die Neubauflächen konzipierte Regelung unangemessen einzuschränken. Die unterschiedliche Behandlung der Teilbereiche ist durch die tatsächlichen Bestandsverhältnisse gerechtfertigt. Sie begründet keine allgemeine Befreiung von nachbarschützenden oder bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

Überbaubare Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die voneinander getrennten Baufenster in WA 1 bis WA 5 ordnen die Bebauung räumlich, berücksichtigen die Geländeentwicklung und vermeiden eine zusammenhängende, für den Ortsteil untypische Bebauungsfront. Zulässige Vor- und Rücksprünge, Dachüberstände sowie Terrassen und Freisitze außerhalb der Baugrenzen richten sich nach dem Textteil; die hierfür gesondert bestimmten Voraussetzungen und die Begrenzung der anzurechnenden Grundflächen bleiben zu beachten. Ein eigenständiges, von diesen Regelungen losgelöstes Baurecht außerhalb der Baufenster wird nicht begründet.

Die räumliche Ordnung der Bauflächen ist mit der Erschließung verknüpft. Für rückwärtige Grundstücke werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belasten sind. GFL 1 dient den Grundstücken in WA 4 und WA 5; GFL 2 dient dem südlichen und GFL 3 dem nördlichen Baugrundstück in WA 3. Die Festsetzungen sichern die räumliche Freihaltung für die Erreichbarkeit sowie die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie begründen jedoch keine unmittelbaren privatrechtlichen Wegerechte. Diese sind vor der Planverwirklichung durch Grunddienstbarkeiten und, soweit bauordnungsrechtlich erforderlich, durch Baulasten dauerhaft zu sichern. Die Begünstigung ist nach dem Textteil unabhängig von späteren Grundstücksteilungen bestimmt. Die Anforderungen an Feuerwehr- und Rettungswege bleiben unberührt (vgl. Kapitel 5.1.2 und 5.1.4).

6.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO dienen der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs und dem Schutz der nicht für bauliche Anlagen vorgesehenen Grundstücksfreiflächen. Die erforderliche Stellplatzversorgung ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die konkrete Anzahl erforderlicher Stellplätze richtet sich nach dem einschlägigen Bauordnungsrecht und der jeweils anzuwendenden kommunalen Stellplatzsatzung, soweit der Bebauungsplan keine ausdrückliche abweichende Regelung trifft.

© 2026 InfraPro

Stellplätze und Garagen sind nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beziehungsweise innerhalb der hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die räumliche Bündelung begrenzt die Inanspruchnahme von Garten- und Freiflächen und verhindert eine ungeordnete Verteilung befestigter Stellplatzanlagen im Hanggelände. Für Zufahrten, Wege und sonstige untergeordnete Nebenanlagen gelten die jeweiligen ergänzenden Regelungen des Textteils. Bei der Befestigung privater Stellplatz- und Wegeflächen sind die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit zu beachten.

6.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Geh-, Fahr-, Leitungsrecht

Die vorhandene öffentliche Gemeindestraße „Im Sommergrund“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ihre bisherige Erschließungsfunktion bleibt unverändert erhalten. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Verkehrsfläche und gewährleistet die Anbindung der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Wohnbaugrundstücke an das vorhandene öffentliche Straßennetz.

Die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsstraßen ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung der verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung der rückwärtigen, nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugrundstücke werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB private Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der jeweils damit erschlossenen Grundstücke zu belasten sind. Die Festsetzungen dienen der geordneten Erschließung der vorgesehenen „rückwärtigen“ Wohnbebauung in zweiter Reihe und gewährleisten, dass hierfür erforderliche Grundstücksflächen dauerhaft für die vorgesehenen Erschließungszwecke zur Verfügung stehen können.

Die zeichnerisch festgesetzten GFL-Flächen sind entsprechend ihrer jeweiligen Erschließungsfunktion wie folgt zugeordnet:

GFL 1: Die festgesetzte Fläche dient der gemeinsamen verkehrlichen und leitungsgebundenen Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke innerhalb der Teilbereiche WA 4 und WA 5.

GFL 2: Die festgesetzte Fläche dient der Erschließung des südlich gelegenen Baugrundstücks innerhalb des Teilbereichs WA 3.

GFL 3: Die festgesetzte Fläche dient der Erschließung des nördlich gelegenen Baugrundstücks innerhalb des Teilbereichs WA 3.

Die Geh- und Fahrrechte umfassen die Benutzung der jeweiligen Erschließungsflächen durch die Eigentümer und sonstigen berechtigten Nutzer der begünstigten Grundstücke sowie deren Besucher. Eingeschlossen ist die erforderliche Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungskräfte sowie für Ver- und Entsorgungszwecke, soweit die hierfür notwendigen tatsächlichen und

© 2026 InfraPro

technischen Voraussetzungen erfüllt werden. Die Leitungsrechte umfassen die Herstellung, Unterhaltung, Überwachung, Instandsetzung und erforderlichenfalls Erneuerung der zur Grundstücksversorgung und -entsorgung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen. Die festgesetzten GFL-Flächen sind in ihrer bestimmungsgemäßen Funktion dauerhaft freizuhalten. Bauliche Anlagen, Einfriedungen, dauerhaft abgestellte Fahrzeuge oder sonstige Einrichtungen, welche die erforderliche Zugänglichkeit, Befahrbarkeit oder Leitungsführung beeinträchtigen, sind mit dem festgesetzten Erschließungszweck nicht vereinbar. Die konkrete bauliche Ausgestaltung der privaten Erschließungsflächen hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländeverhältnisse, der erforderlichen Verkehrssicherheit sowie der Anforderungen an eine ordnungsgemäße Grundstückserschließung zu erfolgen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründet für sich genommen noch keine unmittelbar ausübbaren privatrechtlichen Nutzungsrechte an fremden Grundstücken. Sie bestimmt vielmehr die räumlichen Voraussetzungen für die rechtliche Sicherung der vorgesehenen Erschließung. Die erforderlichen Rechte sind vor der Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücksflächen durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und, soweit bauordnungsrechtlich erforderlich, ergänzend durch öffentlich-rechtliche Baulasten dauerhaft zu sichern. Die Festsetzung der GFL-Flächen ersetzt weder diese rechtliche Sicherung noch die tatsächliche Herstellung einer funktionsfähigen Erschließung.

Die Begünstigung der jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Wohngebietsteilbereiche gilt unabhängig von einer künftigen Veränderung der Grundstücksgrenzen. Die in der Planzeichnung dargestellten projektierten Grundstücksteilungen besitzen keinen eigenständigen Festsetzungscharakter. Entscheidend für die Zuordnung der Erschließungsrechte ist daher die im Bebauungsplan bestimmte Erschließungsfunktion der jeweiligen GFL-Fläche und nicht die gegenwärtige oder künftig vorgesehene katastermäßige Grundstücksaufteilung.

Durch die Festsetzung privater Erschließungsflächen wird zugleich eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für öffentliche Verkehrswege vermieden. Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke erfolgt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs und unter Nutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. Damit wird dem städtebaulichen Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Eine abschließende Sicherstellung der Erschließung ist im Rahmen der jeweiligen Grundstücksbildung und konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen an die Erreichbarkeit der Baugrundstücke gemäß §§ 4 und 5 HBO, die erforderlichen Rettungswege, die technische Ver- und Entsorgung sowie die dauerhafte rechtliche Sicherung der privaten Erschließungsflächen zu berücksichtigen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einzelner Vorhaben setzt voraus, dass deren Erschließung im Sinne des § 30 BauGB tatsächlich und rechtlich gesichert ist.

© 2026 InfraPro

Im Ergebnis gewährleisten die Festsetzungen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der ergänzenden privaten GFL-Flächen eine auf die örtlichen Grundstücks- und Erschließungsverhältnisse abgestimmte städtebauliche Ordnung. Sie schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der rückwärtigen Wohnbauflächen, ohne zusätzliche öffentliche Straßenflächen ausweisen zu müssen. Die rechtliche und tatsächliche Sicherung der Grundstückserschließung bleibt verbindliche Voraussetzung für die jeweilige Planverwirklichung.

6.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Natur und Landschaft beruhen insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a BauGB. Sie dienen der Begrenzung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen der natürlichen Boden- und Wasserfunktionen, der Durchgrünung des Wohngebiets und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleiben die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Der Entfall der förmlichen Umweltprüfung und der planungsrechtlichen Ausgleichspflicht ersetzt diese Anforderungen nicht.

Private Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind entsprechend Teil A, Nr. 6.1.1 des Textteils grundsätzlich in teilversiegelter beziehungsweise wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Festsetzung begrenzt die Versiegelung und den beschleunigten Niederschlagswasserabfluss; zugleich unterstützt sie die Verdunstung und die dezentrale Wasserbewirtschaftung. Soweit der Textteil aus gesundheitlichen, wasserwirtschaftlichen oder barrierefreiheitsbezogenen Gründen Abweichungen zulässt, müssen die dort genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Wegen der vorherrschend geringen Durchlässigkeit des Untergrundes kann aus der Wahl eines wasserdurchlässigen Belags allein keine gesicherte vollständige Versickerung abgeleitet werden.

Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind nach Teil A, Nr. 6.2 des Textteils gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Mindestens 30 % dieser nicht überbauten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft als Vegetationsflächen zu erhalten. Die Bezugsfläche umfasst nicht die durch Haupt- und Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksteile. Die Festsetzung sichert eine wirksame Durchgrünung und schafft trotz baulicher Nachverdichtung Lebensraum-, Verschattungs- und Verdunstungsfunktionen.

Vegetationsfreie Schotter-, Stein- oder Kiesflächen, die anstelle einer gärtnerischen Gestaltung angelegt werden, sind nach Maßgabe des Textteils unzulässig. Die Einschränkung ist wegen der vorgesehenen Nachverdichtung und der Hanglage erforderlich: Sie mindert die sommerliche

© 2026 InfraPro

Aufheizung, erhält zusammenhängende begrünte Freiflächen und begrenzt zusätzliche Oberflächenabflüsse. Zulässige funktionale Wege-, Stellplatz- und Verkehrsflächen bleiben hiervon im Umfang der einschlägigen Festsetzungen unberührt.

Die Begrünungs- und Versiegelungsregelungen werden durch die verbindliche Nutzung solarer Energie ergänzt. Gemäß Teil A, Nr. 8 des Textteils und § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB sind mindestens 40 % der für die Solarenergienutzung geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude mit entsprechenden Anlagen auszustatten (siehe dazu nachfolgendes Kapitel 6.1.7). Die Verpflichtung leistet einen eigenständigen Beitrag zum Klimaschutz nach § 1a Abs. 5 BauGB; die Kombination mit zulässiger Dachbegrünung bleibt möglich.

Die auf Landesrecht beruhenden Regelungen zur verpflichtenden extensiven Begrünung flach geneigter Garagen- und Carportdächer ergänzen die planungsrechtlichen Grünfestsetzungen. Nach den in Kapitel 5.9 wiedergegebenen Vorgaben sind bei Dachneigungen bis 15° mindestens 50 % der betreffenden Dachflächen mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu begrünen. Die Maßnahme trägt zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Verringerung sommerlicher Oberflächentemperaturen und zur ökologischen Einbindung der Nebenanlagen bei. Die rechtliche Einordnung der örtlichen Bauvorschriften wird in Kapitel 6.2 erläutert.

Die im Textteil unter Teil A, Nr. 6.3.1 enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 konkretisieren die Anforderungen des besonderen Artenschutzes für die vorgefundenen Nutzungs- und Habitatstrukturen. Sie umfassen die zeitliche Beschränkung von Gehölzbeseitigungen, die Beschränkung beziehungsweise fachkundige Kontrolle der Baufeldfreimachung, Schutzkontrollen vor Abbruch- und Umbauarbeiten an Gebäuden, eine insekten- und fledermausschonende Außenbeleuchtung sowie die Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen. Die Beleuchtung ist mit der im Textteil bestimmten Abschirmung und einer Farbtemperatur von höchstens 2.800 Kelvin auszuführen; Zäune müssen die dort vorgesehene Durchlässigkeit einschließlich des Mindestbodenabstands von 15 cm wahren.

Ergänzend sieht Teil A, Nr. 6.3.2 des Textteils Maßnahmen zur Verminderung des Vogelschlagrisikos an transparenten und spiegelnden Glasbauteilen vor. Diese Anforderungen berücksichtigen die im Umfeld nachgewiesenen siedlungstypischen Vogelarten und die nahegelegenen Gehölzstrukturen. Potenzielle Quartiere von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln sind vor Eingriffen in die Bestandsgebäude sachverständig zu kontrollieren. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG; die weitergehende Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung ist in Kapitel 5.3 enthalten. Ein pauschaler Ersatz für vorhabenbezogene artenschutzrechtliche Kontrollen ist mit der Planaufstellung nicht verbunden.

© 2026 InfraPro

6.1.7 Nutzung solarer Energie

Mit der Festsetzung einer verpflichtenden Nutzung von mindestens 40 % der hierfür geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude für Anlagen zur Nutzung solarer Energie verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien bei der vorgesehenen innerörtlichen Wohnbauentwicklung verbindlich zu berücksichtigen und einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Verringerung des Verbrauchs fossiler Energieträger zu leisten.

Die Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB. Danach können im Bebauungsplan Gebiete bestimmt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Energie aus erneuerbaren Quellen getroffen werden müssen. Die gesetzliche Ermächtigung ermöglicht es der Gemeinde, über die allgemeinen energierechtlichen Anforderungen hinaus konkrete bauliche Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien als Bestandteil einer städtebaulich geordneten Entwicklung festzusetzen. Die Festsetzung entspricht zugleich den allgemeinen Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie den besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 5 BauGB, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen zur Verringerung der Ursachen des Klimawandels als auch durch Maßnahmen zur Anpassung an dessen Folgen Rechnung getragen werden soll. Die Nutzung solarer Energie stellt hierbei eine geeignete Maßnahme dar, um den mit der vorgesehenen Wohnbebauung verbundenen Energiebedarf zumindest anteilig aus erneuerbaren Energiequellen decken zu können und den Ausstoß klimarelevanter Treibhausgase zu vermindern.

Die im Plangebiet vorgesehene kleinteilige Wohnbebauung innerhalb der Teilbereiche WA 1 bis WA 5 bietet geeignete Voraussetzungen für eine dezentrale Nutzung der Sonnenenergie. Insbesondere die neu entstehenden Dachflächen können für die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen oder für die Wärmegewinnung durch solarthermische Anlagen genutzt werden. Durch die Integration entsprechender Anlagen in die Dachflächen der Hauptgebäude wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unversiegelter Grundstücksflächen vermieden. Die solare Energiegewinnung erfolgt damit innerhalb der ohnehin vorgesehenen baulichen Anlagen und steht dem planerischen Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung nicht entgegen.

Mit dem festgesetzten Mindestanteil von 40 % der nutzbaren Dachflächen wird ein angemessenes Verhältnis zwischen den öffentlichen Belangen des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien einerseits sowie den privaten Interessen der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlichen und gestalterisch zweckmäßigen Gebäudenutzung andererseits hergestellt. Der festgesetzte Flächenanteil gewährleistet eine substanzielle Nutzung des auf den Hauptgebäuden vorhandenen solaren Energiepotenzials, ohne eine vollständige Belegung sämtlicher Dachflächen vorzuschreiben. Die Festsetzung berücksichtigt hierbei ausdrücklich, dass Dachflächen neben der Nutzung solarer Energie weitere bauliche und technische Funktionen erfüllen müssen. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Schornsteine, technische Aufbauten sowie

© 2026 InfraPro

aus bau- und brandschutzrechtlichen Gründen nicht geeignete Bereiche werden bei der Ermittlung der maßgeblichen nutzbaren Dachfläche nicht berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Verpflichtung ausschließlich auf diejenigen Dachflächen erstreckt, die unter Berücksichtigung der sonstigen baulichen Anforderungen tatsächlich für die Installation entsprechender Anlagen zur Verfügung stehen.

Zugleich verbleibt der Bauherrschaft ein ausreichender planerischer und technischer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der konkreten Anlagenwahl, ihrer Anordnung und Dimensionierung. Die Festsetzung schreibt weder eine bestimmte Anlagentechnologie noch eine bestimmte elektrische oder thermische Leistung vor. Sowohl Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung als auch solarthermische Anlagen zur Wärmegewinnung können zur Erfüllung der festgesetzten Mindestbelegung eingesetzt werden. Die Verpflichtung bezieht sich auf die Herstellung der entsprechenden baulichen und technischen Anlagen bei der Errichtung der Hauptgebäude; eine Verpflichtung zu einem bestimmten Energieertrag oder einer bestimmten Eigenverbrauchsquote wird hierdurch nicht begründet.

Besondere Bedeutung besitzt die Möglichkeit, Anlagen zur Nutzung solarer Energie mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikanlagen oberhalb extensiv begrünter Dachflächen ist technisch möglich und wird von der Gemeinde ausdrücklich unterstützt. Beide Nutzungen stehen sich nicht entgegen, sondern können sich hinsichtlich ihrer ökologischen und energetischen Wirkungen ergänzen. Während die Dachbegrünung insbesondere zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und zur Verringerung der sommerlichen Aufheizung beiträgt, ermöglicht die darüber angeordnete Solaranlage eine zusätzliche regenerative Energiegewinnung. Durch die Verdunstungs- und Kühlwirkung der Vegetation können sich unter geeigneten technischen Bedingungen zudem positive Auswirkungen auf die Betriebstemperatur und damit auf den Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen ergeben.

Diese Kombination ist insbesondere vor dem Hintergrund der im Plangebiet vorhandenen Hanglage und der damit verbundenen Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung und die klimatische Verträglichkeit der baulichen Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzung zur Nutzung solarer Energie ergänzt damit die weiteren Regelungen des Bebauungsplans zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen, zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Rückhaltung beziehungsweise Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die Gemeinde hat bei der Bestimmung des Mindestanteils von 40 % berücksichtigt, dass die Verpflichtung mit zusätzlichen Herstellungskosten verbunden ist. Diese werden im Rahmen der planerischen Abwägung als zumutbar bewertet, da die Festsetzung auf einen begrenzten Anteil der tatsächlich nutzbaren Dachflächen beschränkt bleibt, unterschiedliche Anlagentechnologien zulässt und keine unverhältnismäßigen Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der Wohngebäude begründet. Die Möglichkeit einer langfristigen wirtschaftlichen Nutzung der erzeugten Energie ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen, ohne dass die Wirtschaftlichkeit einer

© 2026 InfraPro

konkreten Anlage oder ein bestimmter wirtschaftlicher Ertrag durch den Bebauungsplan vorgegeben oder gewährleistet wird.

Zusammenfassend ist die Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung solarer Energie städtebaulich erforderlich, geeignet und angemessen. Sie gewährleistet, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Wohnbaupotenziale mit einem verbindlichen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien verbunden werden. Die Beschränkung auf mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen stellt einen sachgerechten Ausgleich zwischen öffentlichen Klimaschutzbelangen und privaten Eigentümer- und Bauinteressen her. Die Festsetzung ist mit den übrigen Regelungen des Bebauungsplans vereinbar, unterstützt die Ziele einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und trägt den Anforderungen des § 1 Abs. 5 sowie des § 1a Abs. 5 BauGB in nachvollziehbarer Weise Rechnung. Sie ist daher als Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzeption des Bebauungsplans „Nordöstlich Im Sommergrund“ gerechtfertigt.

6.1.8 Höhenlage

Die planungsrechtliche Höhensteuerung wird durch die Festsetzungen zu TWH, FH und dem unteren Bezugspunkt gewährleistet. Die Differenzierung ist aufgrund des ausgeprägten Höhenunterschieds innerhalb des Plangebiets städtebaulich erforderlich. Ein allein an der Geschosszahl oder an einem einheitlichen Bezugspunkt ausgerichtetes Regelungssystem könnte die Ansichts- und Fernwirkung der in unterschiedlichen Hangabschnitten gelegenen Neubauten nicht hinreichend begrenzen. Die Höhenvorgaben sichern deshalb eine gestaffelte, auf die vorhandene Nachbarbebauung bezogene Baukörperentwicklung.

Für die an die öffentliche Straße „Im Sommergrund“ angrenzenden Baufelder wird die untere Bezugsebene nach der im Textteil festgelegten Straßenhöhe ermittelt. Hierdurch erhalten die Gebäude eine überprüfbare Beziehung zum tatsächlich vorhandenen öffentlichen Erschließungsniveau. Die maßgebliche Straßenhöhe und der zugehörige Messpunkt ergeben sich ausschließlich aus der im Textteil bestimmten Berechnungsweise. Eine frei wählbare Höhe der Bauherrschaft oder eine nachträglich veränderte Grundstücksoberfläche darf nicht an die Stelle dieses Bezugs treten.

Rückwärtige Wohnbauflächen sind dagegen feste geodätische Bezugshöhen in Metern über Normalhöhennull (müNHN) maßgebend. Die Festsetzung verhindert, dass die zulässige Gebäudehöhe durch spätere Abgrabungen, Anschüttungen oder sonstige Geländemodellierungen verschoben wird, und gewährleistet die gleiche Berechnungsgrundlage auch nach einer Grundstücksteilung. Die für die einzelnen Bauflächen geltenden Werte sind der Planzeichnung und dem Textteil zu entnehmen. Eine für das gesamte Plangebiet einheitliche untere Bezugshöhe wird nicht festgesetzt.

© 2026 InfraPro

Soweit der Bebauungsplan eine Höhenlage im Sinne des § 9 Abs. 3 BauGB festsetzt, muss deren Regelungsgehalt von den Höhenbezugspunkten gemäß § 18 BauNVO und von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Geländeoberfläche unterschieden werden. Die Festsetzung einer rechnerischen Bezugsebene verpflichtet für sich genommen nicht zur Herstellung eines entsprechend aufgefüllten oder abgegrabenen Geländes und bewirkt nicht ohne ausdrückliche, rechtlich tragfähige Regelung eine Änderung der nach HBO maßgeblichen Geländeoberfläche für die Berechnung von Abstandsflächen. Geländeänderungen sind unter Berücksichtigung der Hangstabilität, der Nachbargrundstücke und des Oberflächenabflusses gesondert zu beurteilen. Insbesondere darf Niederschlagswasser durch Geländemodellierungen nicht unkontrolliert auf tieferliegende Grundstücke abgeleitet werden.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO werden die im Textteil bezeichneten örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen. Sie dienen der Gestaltung einer ortsverträglichen Wohnbebauung und ergänzen die bundesrechtlichen Festsetzungen, ohne deren Regelungsgehalt zu ersetzen. Für die Auslegung ist zwischen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und bloßen Hinweisen zu unterscheiden. Maßgeblich bleiben die jeweils ausdrücklich im Textteil getroffenen Bestimmungen.

Die örtlichen Regelungen zur Dachgestaltung berücksichtigen den vorhandenen, überwiegend durch geneigte Dächer geprägten Gebäudebestand. Bei geneigten Dächern ab der im Textteil bezeichneten Dachneigung von 15° sind die vorgesehenen roten bis braunen Ziegel- beziehungsweise Betondachsteine zu verwenden. Damit wird eine dem bestehenden Ortsbild entsprechende Material- und Farbwirkung verfolgt, ohne die grundsätzlich zulässige Nutzung solarer Energie auszuschließen. Die besondere Höhenentwicklung des Hanggeländes erhöht die Sichtbarkeit von Dachflächen und rechtfertigt insoweit eine gestalterische Steuerung.

Für Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° ist nach der in Kapitel 5.9 beschriebenen örtlichen Bauvorschrift mindestens die Hälfte der Dachfläche extensiv zu begrünen; die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm. Die Regelung mindert Abflussspitzen, verbessert die Verdunstung und begrenzt die sommerliche Wärmebelastung der befestigten Nebenanlagen. Soweit Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dachflächen angeordnet werden, sind deren technische Ausführung und die Begrünung miteinander abzustimmen.

Auch die Gestaltung der Einfriedungen wird insbesondere an den öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt. Die nach dem Textteil zulässigen Ausführungen und Höhen dienen der Wahrung eines offenen und ortsbildverträglichen Straßenraums. Massive, geschlossene Einfriedungen und Mauersockel werden im Sinne der dort getroffenen Regelungen beschränkt, um eine übermä-

© 2026 InfraPro

ßige Abschottung und zusätzliche Barrierewirkung innerhalb der Wohnbauflächen zu vermeiden. Einfriedungen an Nachbargrenzen bleiben außerdem an die einschlägigen bauordnungs- und nachbarrechtlichen Anforderungen gebunden.

Die örtlichen Gestaltungsvorgaben zu Einfriedungen sind zusammen mit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V5 anzuwenden. Der nach Teil A festgesetzte Mindestbodenabstand von 15 cm und die entsprechende Durchlässigkeit für bodengebundene Kleintiere müssen auch bei einer gestalterisch zulässigen Einfriedung eingehalten werden. Die planungsrechtliche Schutzmaßnahme und die landesrechtliche Gestaltungsvorschrift erfüllen unterschiedliche, miteinander vereinbare Regelungszwecke.

Soweit der Textteil Bestimmungen zur Einhausung oder Abschirmung von Abfallbehälterstandplätzen trifft, dienen diese der geordneten Einbindung der notwendigen wohnbezogenen Nebenanlagen in das Straßen- und Ortsbild. Die Standplätze sind so anzuordnen, dass die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten GFL-Erschließung nicht beeinträchtigt wird. Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Entsorgungsträger ist im Zuge der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung sicherzustellen.

Die Anforderungen an die Oberflächenbefestigung privater Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit den planungsrechtlichen Vorgaben zur Begrenzung der Bodenversiegelung abzustimmen. Die Zulässigkeit wasserdurchlässiger Beläge entbindet nicht vom Nachweis einer schadlosen Entwässerung. Eine unterstellte uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit des kristallinen Untergrundes besteht gerade nicht. Die bauordnungsrechtliche Gestaltung und die wasserrechtlichen Anforderungen sind daher auf Vorhabenebene gemeinsam zu berücksichtigen.

Für die Bewirtschaftung des nicht behandlungsbedürftigen Dachwassers sieht Teil B, Nr. 4 des Textteils eine Sammlung und Nutzung in Zisternen vor. Das Mindestvolumen beträgt 25 Liter je Quadratmeter angeschlossener Dachfläche des Hauptgebäudes. Die Vorgabe unterstützt die Gartenbewässerung beziehungsweise eine zulässige Brauchwassernutzung; sie ersetzt weder eine hydraulische Entwässerungsbemessung noch eine etwa erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis. Wegen der Hanglage und der im Gebiet bestehenden Starkregenindikation müssen Überläufe und Abflusswege so geplant werden, dass angrenzende Grundstücke nicht nachteilig betroffen werden.

Eine Abweichung vom nach der kommunalen Stellplatzsatzung geltenden Stellplatzbedarf oder eine pauschale Reduzierung für barrierefreie Wohnungen wird durch diese Begründung nicht begründet. Entsprechende Sonderregelungen sind nur anwendbar, wenn sie im aktuellen Textteil ausdrücklich und wirksam getroffen wurden. Die örtlichen Bauvorschriften werden insgesamt als auf die vorgefundene Bestands- und Geländesituation abgestimmte Ergänzung der städtebaulichen Festsetzungen bewertet.

© 2026 InfraPro

6.3 Hinweise

Die im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C aufgenommenen Hinweise dienen der ergänzenden Berücksichtigung fachgesetzlicher Anforderungen sowie der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Planung. Sie besitzen keinen eigenständigen Festsetzungscharakter, sondern konkretisieren die bei der nachfolgenden Erschließungs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu beachtenden rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen.

1. Rechtsvorschriften
   Der Hinweis auf die maßgeblichen Rechtsvorschriften dient der Klarstellung des rechtlichen Rahmens, innerhalb dessen die Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden und die vorgesehenen Bauvorhaben zu verwirklichen sind. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens entbindet nicht von der Einhaltung sonstiger öffentlich-rechtlicher Anforderungen. Gemäß § 29 Abs. 2 BauGB bleiben insbesondere die Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen unberührt. Dies betrifft unter anderem die Hessische Bauordnung HBO, die einschlägigen Anforderungen des Natur-, Arten-, Wasser- und Bodenschutzrechts sowie die jeweils anzuwendenden technischen Baubestimmungen.
   Darüber hinaus dient der Hinweis der Rechtssicherheit, Rechtsklarheit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen. Soweit der Bebauungsplan zur Konkretisierung verbindlicher Anforderungen auf technische Regelwerke, insbesondere DIN-Normen, Bezug nimmt, muss deren Inhalt für die Planbetroffenen verlässlich und in zumutbarer Weise zugänglich sein. Dies folgt aus den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Bestimmtheit und ordnungsgemäße Bekanntmachung kommunaler Satzungen. Die Gemeinde hat daher sicherzustellen, dass solche in Bezug genommenen, nicht allgemein öffentlich zugänglichen Regelwerke zur Einsichtnahme bereitgehalten werden und auf diese Möglichkeit entsprechend hingewiesen wird.
   Der Hinweis besitzt selbst keinen eigenständigen normativen Regelungsgehalt. Er begründet weder zusätzliche materielle Anforderungen noch verändert er die gesetzliche Geltung der bezeichneten Vorschriften. Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich ausschließlich aus den jeweils einschlägigen gesetzlichen Regelungen beziehungsweise den wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
   Der Hinweis stellt sicher, dass bei Erdarbeiten unerwartet auftretende Bodendenkmäler oder archäologische Funde ordnungsgemäß behandelt und der zuständigen Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Dadurch wird dem gesetzlichen Schutz des kulturellen Erbes Rechnung getragen.

3. Vorsorgender Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)
   Die Hinweise dienen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Insbesondere sollen baubedingte Bodenverdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodenschichten und vermeidbare Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen begrenzt werden. Dies besitzt aufgrund der vorhandenen Hanglage und der vorgesehenen Nachverdichtung besondere Bedeutung.

4. Nachsorgender Bodenschutz und Kampfmittel
   Die Hinweise gewährleisten, dass bei der Bauausführung unerwartet festgestellte Bodenverunreinigungen, Alt-

© 2026 InfraPro

lastenverdachtsmomente oder Kampfmittelfunde unverzüglich den zuständigen Stellen gemeldet werden. Damit werden Gefahren für Menschen, Boden und Grundwasser sowie Beeinträchtigungen der Bauausführung vermieden.

5. Brand- und Katastrophenschutz
   Die Hinweise dienen der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung sowie der Erreichbarkeit der Baugrundstücke für Feuerwehr- und Rettungskräfte. Insbesondere bei der rückwärtigen Bebauung sind die Anforderungen an die erforderlichen Zugänge, Zufahrten und gegebenenfalls Aufstell- und Bewegungsflächen im Zuge der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

6. Schutz von Versorgungsleitungen
   Der Hinweis dient dem Schutz bestehender und künftig herzustellender Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei Erd- und Bauarbeiten sind vorhandene Leitungstrassen, erforderliche Schutzabstände und die Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger zu berücksichtigen, um Beschädigungen und Versorgungsunterbrechungen zu vermeiden.

7. Pflanzenlisten
   Die Pflanzenlisten geben eine fachliche Orientierung für eine standortgerechte und ökologisch wirksame Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Die Verwendung geeigneter, insbesondere heimischer Gehölzarten unterstützt die Entwicklung siedlungstypischer Lebensräume und trägt zur gestalterischen Einbindung der Bebauung in das bestehende Ortsbild bei.

8. Ökologische Aufwertung des Plangebiets
   Die Hinweise zeigen ergänzende Möglichkeiten zur Verbesserung der ökologischen Funktionen innerhalb des Wohngebiets auf. Insbesondere durch naturnahe Gartengestaltung, zusätzliche Gehölzpflanzungen und die Schaffung von Lebensraumstrukturen für Vögel und Insekten können die biologische Vielfalt und die kleinklimatischen Verhältnisse verbessert werden. Die Empfehlungen ergänzen die verbindlichen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zusammenfassend dienen die Hinweise der rechtssicheren und fachgerechten Umsetzung der Bauleitplanung. Sie ergänzen die verbindlichen Festsetzungen, ohne zusätzliche planungsrechtliche Verpflichtungen zu begründen, und unterstützen eine geordnete, umweltverträgliche und dauerhaft funktionsfähige Entwicklung des Plangebiets.

6.4 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan „Nordöstlich Im Sommergrund“ schafft als Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung einen einheitlichen bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Nachverdichtung einer bereits siedlungsbezogen geprägten Fläche im Ortsteil Wersau. Die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und in die Teilbereiche WA 1 bis WA 5 gegliedert. Die Einschränkungen einzelner Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sichern den überwiegenden Wohncharakter und verhindern mit der kleinteiligen Erschließung unverträgliche Nutzungen.

Die nach Nutzungsschablonen differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine angemessene Wohnbauentwicklung. Für WA 2 bis WA 5 sind eine GRZ von 0,4, höchstens zwei Vollgeschosse sowie Obergrenzen für die Traufwandhöhe und die Firsthöhe vorgesehen. In WA 1 werden die vom Neubau abweichenden Bestandsverhältnisse durch eigenständige Höhenvorgaben und den Verzicht auf eine starre Festsetzung der Vollgeschosszahl berücksichtigt. Die Bezugshöhen sind wegen der Hanglage in straßenbezogene und feste geodätische Bezugsebenen differenziert; für die zulässige Höhenberechnung ist jeweils die konkret zugeordnete Bezugsebene maßgeblich.

Die Bebauung wird durch voneinander getrennte Baugrenzen räumlich geordnet. Für die Neubauflächen WA 2 bis WA 5 ist die offene Bauweise vorgesehen; im bereits bebauten WA 1 wird den abweichenden Bestandsverhältnissen Rechnung getragen. Die öffentliche Straße „Im Sommergrund“ sichert die äußere Erschließung. Für die rückwärtigen Grundstücke schaffen die festgesetzten GFL-Flächen die planungsrechtliche Grundlage der Zuwegung und Leitungsführung; die erforderlichen Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind vor der Umsetzung gesondert zu bestellen. Stellplätze und Garagen werden auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt.

Die Festsetzungen zur Begrünung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erhalten ökologische Freiflächen und begrenzen die Folgen zusätzlicher Bodenversiegelung. Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Private befestigte Flächen sind nach Maßgabe des Textteils wasserdurchlässig beziehungsweise teilversiegelt herzustellen; vegetationsfreie Schottergärten sind ausgeschlossen. Flach geneigte Garagen- und Carportdächer sind bei einer Dachneigung bis 15° auf mindestens 50 % der Fläche zu begrünen.

Artenschutzfestsetzungen umfassen zeitliche Beschränkungen und Kontrollen der Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung und Arbeiten am vorhandenen Gebäudebestand sowie maßgebende Anforderungen an die Außenbeleuchtung, die Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen und die Verringerung von Vogelschlag. Unabhängig vom beschleunigten Verfahren bleibt § 44 BNatSchG bei der späteren Umsetzung verbindlich. Zusätzlich sind mindestens 40 % der nach der Festsetzung nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung auszustatten.

Nicht behandlungsbedürftiges Dachwasser ist gemäß der im Textteil vorgesehenen Regelung in Zisternen zu sammeln und zu nutzen; vorgeschrieben sind mindestens 25 Liter Speichervolumen je Quadratmeter angeschlossener Dachfläche des Hauptgebäudes.

© 2026 InfraPro

Die tatsächliche Entwässerung, die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke durch Feuerwehr- und Rettungskräfte und der Umgang mit Oberflächenabfluss sind vorhabenbezogen nachzuweisen. Der in Kapitel 5.9 beschriebene hohe Starkregenhinweis-Index und die eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrunds bleiben für die weitere Umsetzung beachtlich.

Die Gesamtheit der Festsetzungen setzt das Planungsziel einer bedarfsgerechten und flächensparenden Innenentwicklung in einen rechtlich bestimmten städtebaulichen Rahmen um. Der vorhandene Wohnstandort wird ergänzt, ohne neue öffentliche Erschließungsstraßen auszuweisen; die Baukörperentwicklung, die Rechte zur rückwärtigen Erschließung und die ökologischen Anforderungen werden aufeinander abgestimmt. Die Vollzugsfähigkeit setzt voraus, dass die im Einzelfall erforderliche Erschließung und die standortgerechte Niederschlagswasserbewirtschaftung gesichert werden. Unter dieser Voraussetzung wird den in den Kapiteln 1 bis 5 ermittelten öffentlichen und privaten Belangen angemessen Rechnung getragen.

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuaufteilung der vorhandenen Grundstücksgrenzen erforderlich. Im Planteil sind dazu entsprechende Vorschläge für eine mögliche Grundstücksaufteilung eingetragen, diese sind jedoch nicht rechtswirksam. Eine rechtsverbindliche Regelung dahingehend kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans nicht abschließend treffen, da eine geeignete Ermächtigungsgrundlage für eigentumsrechtliche Regelungen nicht besteht.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Brensbach durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten. Hierunter fallen jegliche Kosten, die durch verwaltungsinterne Arbeiten und Abläufe innerhalb der Gemeindeverwaltung anfallen. Alle sonstigen Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch den privaten Entwickler übernommen.

7.3 Flächenbilanz

Es werden Flächen für das Allgemeine Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen bestimmt:

© 2026 InfraPro

Allgemeines Wohngebiet	5.289 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.066 m²
Geltungsbereich	6.355 m²

8 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis

- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- Enders, Siegfried R. C. T. (1988): Landesamt für Denkmalpflege Hessen [Hrsg.], Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Hessen: Landkreis Darmstadt-Dieburg — Braunschweig, Wiesbaden
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - HLBG (2025): Geoportal Hessen, http://geoportal.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, http://boden-viewer.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, http://geologie.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, http://gruschu.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, http://hwrm.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, http://natureg.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), http://natureg.hessen.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz - HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im April 2001, Wiesbaden.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024), Kulturdenkmäler in Hessen (http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/15643/)

Aufgestellt:
Lautertal, im Oktober 2026

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur
(Ingenieurkammer Hessen)

Anlagen zur Begründung (informell)

- Textteil zum Bebauungsplan
- Planteil im Mst. 1 : 500, Blattgröße DIN A3
- Planzeichenerklärung zum Planteil, Blattgröße DIN A4

© 2026 InfraPro