



STADT FLORSTADT  
STADTTEIL NIEDER-MOCKSTADT  
Bebauungsplan  
"DORFWIESENSTRASSE"



*Plangebiet (rot) + Schwarzplan-Ausschnitt Nieder-Mockstadt*

Bearbeitung: **Büro Dr. Klaus Thomas**  
Ritterstraße 8 • 61118 Bad Vilbel, Tel: 06101/ 582106, [info@buerothomas.com](mailto:info@buerothomas.com) • [www.buerothomas.com](http://www.buerothomas.com)  
mit Dipl.-Biologe Stehn-Nix / 35418 Buseck

Bearbeitungsstand: September 2026



## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangssituation .....</b>                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Beschlusslage .....                                | 4         |
| 1.2      | Lage und Größe des Plangebiets .....               | 4         |
| 1.3      | Verfahren .....                                    | 5         |
| 1.4      | Planungsabsicht.....                               | 5         |
| <b>2</b> | <b>Planungsrechtliche Situation .....</b>          | <b>6</b>  |
| 2.1      | Regionaler Flächennutzungsplan .....               | 6         |
| 2.2      | Bebauungspläne .....                               | 8         |
| 2.3      | Denkmalschutz .....                                | 9         |
| <b>3</b> | <b>Sonstige Rahmenbedingungen.....</b>             | <b>11</b> |
| 3.1      | Erschließung / Verkehr .....                       | 11        |
|          | ÖPNV .....                                         | 11        |
|          | Motorisierter Individualverkehr .....              | 11        |
|          | Allgemeine Hinweise .....                          | 12        |
| 3.2      | Wasserwirtschaftliche Belange .....                | 12        |
|          | Schutzgebiet.....                                  | 12        |
|          | Überschwemmungsgebiet .....                        | 13        |
|          | Wasserversorgung / Entwässerung .....              | 13        |
| 3.3      | Bodenschutz .....                                  | 14        |
| 3.4      | Ver- und Entsorgungsanlagen .....                  | 16        |
| 3.5      | Kampfmittel .....                                  | 17        |
| 3.6      | Bergbau .....                                      | 17        |
| 3.7      | Bodendenkmäler .....                               | 17        |
| <b>4</b> | <b>Belange des Umwelt- und Artenschutzes .....</b> | <b>17</b> |
| 4.1      | Schutzgebiete .....                                | 18        |
| 4.2      | Artenschutz .....                                  | 19        |
|          | Fazit:.....                                        | 20        |
| <b>5</b> | <b>Bestand .....</b>                               | <b>21</b> |
| 5.1      | Größerer Zusammenhang .....                        | 21        |
| 5.2      | Nachbarschaft.....                                 | 22        |
|          | Wohnen .....                                       | 22        |
|          | Gewerbe.....                                       | 22        |
| 5.3      | Lauterbacher Straße / Frankfurter Straße.....      | 22        |
| 5.4      | Plangebiet .....                                   | 23        |
| <b>6</b> | <b>Planung .....</b>                               | <b>24</b> |
| 6.1      | Grundzüge der Planung .....                        | 24        |
| 6.2      | Art der baulichen Nutzung .....                    | 24        |
|          | Allgemein.....                                     | 24        |
|          | Dörfliches Wohngebiet .....                        | 25        |
| 6.3      | Maß der baulichen Nutzung.....                     | 26        |
| 6.4      | Bauweise .....                                     | 26        |
|          | Abweichende Bauweise .....                         | 27        |
|          | Baugrenzen / Bautiefen.....                        | 27        |
| 6.5      | Landschaftsplanung und Klimaschutz .....           | 29        |



|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| 6.6      | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....         | 30        |
| 6.7      | Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz ..... | 31        |
| <b>7</b> | <b>Quellen .....</b>                             | <b>32</b> |

**Weitere Teile der Planung:** Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Beschlusslage

Im Sinne des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ soll mit der Planung die Nutzung unbebauter Flächen in der Ortslage von Nieder-Mockstadt für eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Das ist Beschlusslage auch für die anderen Florstädter Stadtteile und entspricht der Vorgabe von § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (soll)<sup>1</sup>. Insofern weist diese Abgleichung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über das Plangebiet in Nieder-Mockstadt hinaus.

Die Stadtverordnetenversammlung hat im April 2022 den Beschluss gefasst, im Bereich der rückwärtigen Flächen der Frankfurter Straße und Lauterbacher Straße zur Dorfwiesenstraße hin, eine Bebauung durch eine Angebotsplanung zu ermöglichen. Dazu ist ein städtebaulicher Entwurf vorzulegen.<sup>1</sup>

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ergänzend am 27.08.2026 gefasst.

## 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt es sich um rückwärtige Flächen zur Frankfurter Straße und Lauterbacher Straße, die zwischen der Bebauung und der Dorfwiesenstraße liegen und von der Dorfwiesenstraße erschlossen werden. Mit überplant wird der westliche Eckbereich Frankfurter Straße / Schulstraße mit dem seit langem nicht mehr zweckbestimmt genutzten Schulgrundstück.

Mit der Bebauung des Gewerbe- und Wohngebietes „Die Dorfwiesen“ in den 1960/70 er Jahren wurde die Dorfwiesenstraße ausgebaut. Damit wurde der Bereich zwischen Dorfwiesenstraße und Frankfurter Straße / Lauterbacher Straße zusätzlich rückwärtig erschlossen. Der hierdurch entstandene Erschließungsvorteil führte dazu, dass die Anlieger zu Erschließungsbeiträgen herangezogen wurden. Weiterhin wurden Kanal und Wasserversorgung vorgesehen. Bebauen konnten die Anlieger ihre Grundstücke jedoch nicht, da das Planungsrecht keine zusammenhängende Bebauung erkennen ließ und somit das Einfügen in eine Ortsbebauung nicht abzuleiten war.

Eine geordnete Bebauung lässt sich nur über einen Bebauungsplan regeln. Allerdings fehlte in der folgenden Zeit ein Baugebietstyp, welcher es möglich machte, in ländlich geprägten Ortslagen, auch in der Nachbarschaft von Gewerbegebieten eine Wohnbebauung zuzulassen, ohne verbliebene dörfliche Nutzungen oder das Gewerbe in seiner Handlung einzuschränken.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom Juni 2021 wurde mit dem „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) ein Baugebietstyp geschaffen, der hierfür neue Möglichkeiten schafft. Das Dörfliche Wohngebiet soll dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerben dienen. Im Gegensatz zu den Mischgebieten muss die Nutzungsmischung

---

<sup>1</sup> Vorüberlegung, Mail Stadt Florstadt 13.02.2023



allerdings nicht gleichwertig sein. Aufgrund der höheren Emissionswerte in Mischgebieten ist eine Bebauung dann neben dem Gewerbegebiet möglich.<sup>2</sup>

Dieses Gebiet hat – entlang der Dorfwiesenstraße gemessen – eine Länge von gut 200 m. Die Fläche insgesamt beträgt ca. 1,3 ha – nach den üblichen Rechnungsansätzen zur Dichte Platz für 30 – 50 Wohnungen. Grundsätzlich ist das eine erwünschte Entlastung des Siedungsdrucks auf den Außenbereich.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs hat sich u.a. aus der in Kapitel 2.1 abgebildeten Karte des Regionalverbands FrankfurtRheinMain zur Innenentwicklung 2.1 ergeben. Der Bereich wurde im Südwesten bis zur Schulstraße erweitert.

### 1.3 Verfahren

Möglich ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, danach kann von den frühzeitigen Unterrichtungen und Beteiligungen abgesehen werden, ebenso von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a BauGB.

Darüber hinaus gelten – für Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Belange werden bei der Planung jedoch geprüft.

Aufgrund inhaltlicher Besonderheiten der Planung, vorrangig weil das Plangebiet auf die bauliche Nutzung einer i.S. von § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Grünfläche hinausläuft, wird ein 2-stufiges Verfahren durchgeführt. Im Ergebnis der im Sommer 2023 abgeschlossenen frühzeitigen Beteiligung waren in Bezug auf die Planungsabsicht grundsätzliche Hindernisse nicht zu erkennen.

### 1.4 Planungsabsicht

Im Sinne der allgemeinen Beschlusslage plant die Stadt Florstadt, weitere Innenentwicklungspotentiale auszuschöpfen und hat hierzu unter anderem eine Entwicklung entlang der Dorfwiesenstraße im Stadtteil Nieder-Mockstadt identifiziert.<sup>3</sup>

Zur Verdeutlichung der Planabsicht die folgende Prinzipskizze.

---

<sup>2</sup> Vorüberlegung, Mail Stadt Florstadt 13.02.2023

<sup>3</sup> Vorüberlegung, Mail Stadt Florstadt 13.02.2023

*Prinzipalskizze*

In der Skizze ist der Gebäudebestand ebenso wie die denkbare bauliche Entwicklung schwarz dargestellt. Die straßenseitigen Grundstücksbereiche an Lauterbacher und Frankfurter Straße sind farbig gekennzeichnet. Grün hinterlegt ist das Plangebiet – im Ursprung eine unbebaute Gartenzone, die derzeit allerdings durch Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze zum größeren Teil versiegelt / befestigt ist. Die in diese Gartenzone eingefügten Gebäude sind einheitlich mit einer Grundfläche von 9 x 12 m angenommen. Durchweg ist an eine einseitige Grenzbebauung gedacht, die sich an typischen Strukturen der Wetterauer Dörfer orientiert.

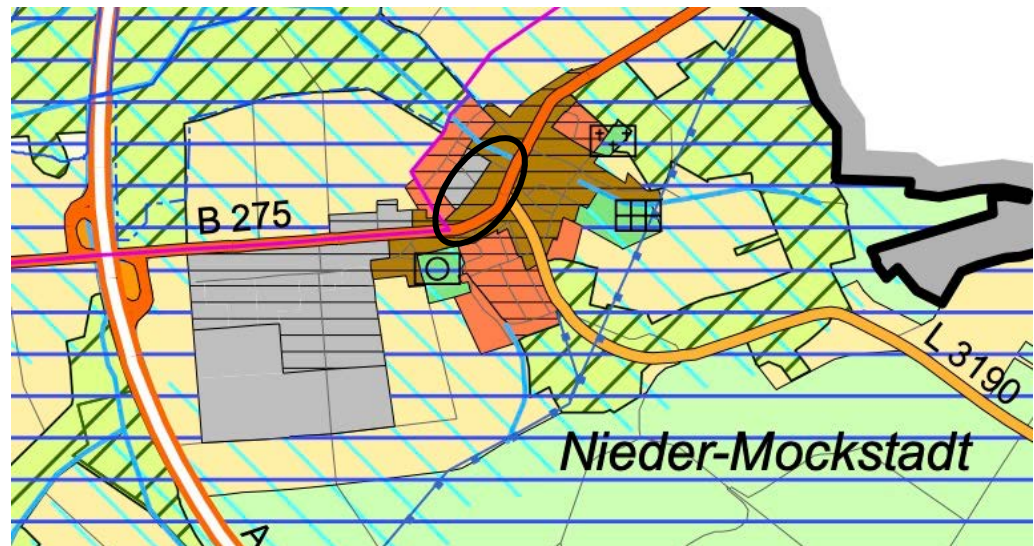
## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im RegFNP 2010 ist das Plangebiet Gemischte Baufläche – Bestand. In der Nachbarschaft sind die zum Ortsrand, zur Aue hin orientierten Wohnbauflächen – Bestand. Als Insel dazwischen sind gewerbliche Bauflächen – Bestand dargestellt.



Mit der, im Abschnitt „Planung“ erläuterten, Einordnung der von der Stadt angestrebten baulichen Weiterentwicklung als „Dörfliches Wohngebiet“ – MDW i.S. von § 5a BauNVO bzw. „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO – kann die Planung als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden und hält damit im Übrigen in jeder Hinsicht die planungsrechtlich geforderte Abstufung ein.



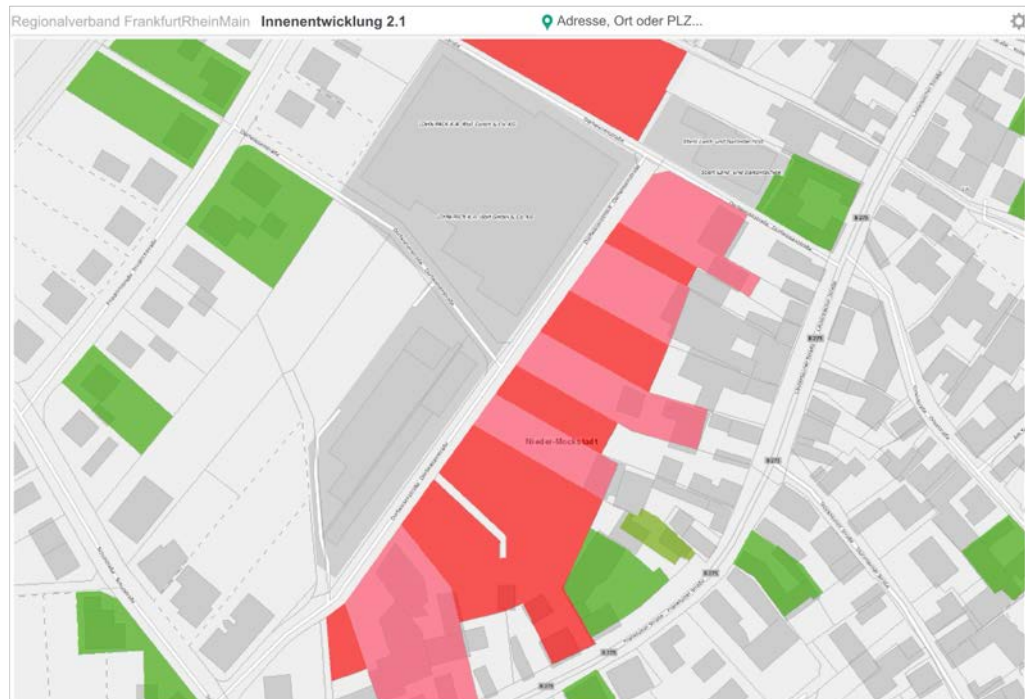
Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Auf der Internetseite des Regionalverbands FrankfurtRheinMain sind Karten zu den Potenzialen der Innenentwicklung (GIS-basierte Daten). Damit unterstützt der Verband seine Mitgliedskommunen bei der Erstellung eines Baulandkatasters.

„Zentrales Werkzeug hierfür ist eine online abrufbare Anwendung, die auf einer Karte potenzielle Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke zeigt. Die Kommunen verfügen neben der interaktiven Karte auch über aktuelle Statistiken auf Ortsteilebene und für die Gesamtgemarkung. Alle Kommunen können diese Daten nutzen, um bei Neuinanspruchnahmen von Flächen in der Begründung von Bauleitplanverfahren dokumentieren zu können, dass sie sich mit den Potenzialen im Innenbereich auseinandergesetzt haben. Hiermit kommen sie den Forderungen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung nach. Ein Teil der Kommunen entwickelt auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse eine Strategie zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale. Dies unterstützt eine flächensparende Siedlungsentwicklung in den Kommunen.“<sup>4</sup>

Die nachfolgende Karte zeigt den auf das Plangebiet bezogenen Ausschnitt.

<sup>4</sup> Internet: <https://www.region-frankfurt.de/Unsere-Themen-Leistungen/Regionaler-Flächennutzungsplan/Wohnen-und-Daseinsvorsorge/Innenentwicklung/>



Karte des Regionalverbands FRM zur Innenentwicklung 2.1

## 2.2 Bebauungspläne

Die Nachkriegsbebauung im Nahbereich des Plangebiets basiert auf 3 Bebauungsplänen:

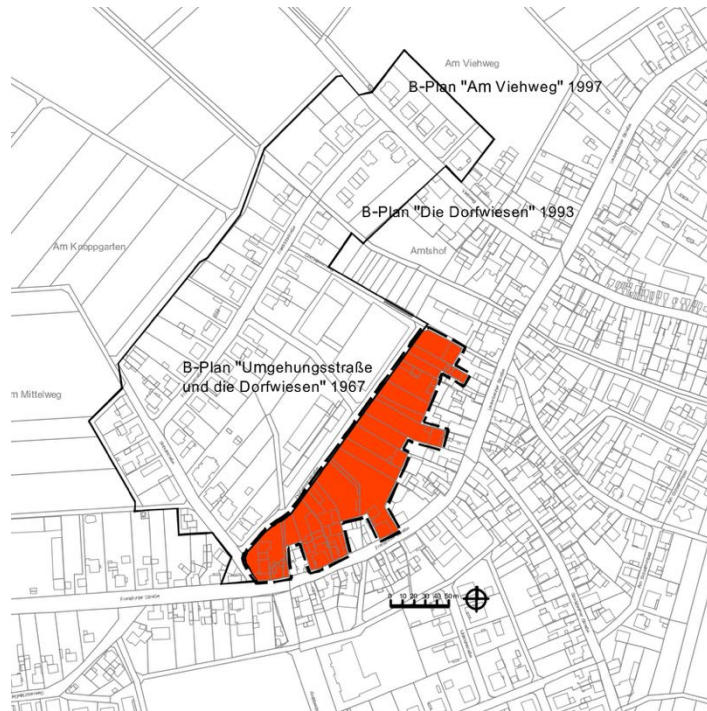
**1966 – Bebauungsplan „Umgehungsstraße und die Dorfwiesen“:** großflächiger „Urplan“ aus der Frühzeit der Bauleitplanung. Der Plan ist Grundlage für eine in den damaligen Auenbereich eingreifende Ringstraße (Friedrichstraße). Beiderseits dieser Straße gibt es eine lückenlose Wohnbebauung. Der seinerzeitige Grundgedanke einer Umgehungsstraße ist heute schon aufgrund der Fahrgeometrie nicht mehr nachzuvollziehen.

Im Bereich zwischen der Ringstraße und der historischen Ortslage ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, das zur Wohnbebauung durch Grünflächen abgepuffert ist.

**1993 – Bebauungsplan „Die Dorfwiesen“:** Überplanung eines ca. 0,5 ha großen Teilbereichs des „Urplans“ am heutigen nordöstlichen Ende der Friedrichstraße für einige Wohnhäuser. Der etwa 20 m tiefe Übergangsbereich zum „Amtshof“ wurde als „private Grünfläche“ von Bebauung freigehalten.

**1997 – Bebauungsplan „Am Viehweg“:** Erweiterung des „Urplans“ um eine ebenfalls ca. 0,5 ha große Fläche als „MD“ / Dorfgebiet auf der Nordostseite des Viehwegs.

Insgesamt ist das Umfeld des Plangebiets zur Aue hin damit praktisch vollständig überplant,- mit dem Effekt einer deutlich erweiterten Ortslage. Aus heutiger Sicht gibt es an einigen Stellen Verdichtungspotential.



*Bebauungspläne nordwestlich der Lauterbacher / Frankfurter Straße – Der große „Urplan“ von 1967, bei dem auch an eine Umgehungsstraße = die Friedrichstraße gedacht war, wurde in den 1990er Jahren im Nordosten um zwei kleine Gebiete ergänzt bzw. modifiziert.*

Wege und Straßen in diesem Bereich von Nieder-Mockstadt führen ohne erkennbare Einschränkung weiter in den angrenzenden Auenbereich. Schon aufgrund seiner naturräumlichen Bedeutung scheidet dieser definitiv für eine weitere bauliche Entwicklung aus.

Zur Frankfurter / Lauterbacher Straße hin ist derzeit unbeplanter Innenbereich i.S. von § 34 BauGB. Die Festlegung des Geltungsbereichs dieses Plans erfasst die Parzellen, deren Erschließung derzeit über die Dorfwiesenstraße erfolgt. Die von der Frankfurter / Lauterbacher Straße erschlossenen Parzellen werden nicht überplant. Im Einzelfall mögliche Verbindungen aufgrund von Besitz- oder Mietverhältnissen werden bei dieser Abgrenzung nicht berücksichtigt. Dreimal – Frankfurter Straße 15, 21, 22 – gibt es eine Doppelererschließung von Frankfurter Straße und Dorfwiesenstraße. Durchgehend überplant wird auch der westliche Eckbereich des Gebiets an der Schulstraße.

## 2.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist insgesamt Teil der „Gesamtanlage Nieder-Mockstadt“ und dort überwiegend als Kulturdenkmal (Grünfläche) nach § 2 Abs. 3 HDSchG eingestuft. In Bezug auf die Grünfläche verweist die Denkmalpflege auf die ursprünglich, in vorindustrieller Zeit, gegebene landschaftliche Einbindung der Höfe an der Nieder-Mockstädter Hauptstraße, dem Straßenzug Frankfurter Straße / Lauterbacher Straße.

Im Nahbereich des Plangebiets, das sich im Wesentlichen auf die frühere Gartenzone beschränkt, gibt es innerhalb des dortigen Teilbereichs der Gesamtanlage lediglich ein Kulturdenkmal i.S. von § 2 Abs. 1 HDSchG. Die Einstufung betrifft „mit dem vordersten Firstziegel des Hauses Frankfurter Straße 21, der von einer Reiterfigur bekrönt wird“, ein Gebäudedetail.



Gesamtanlage Nieder-Mockstadt (denkxweb). Darstellungsbedingt ist die in der Nachkriegszeit entstandene Bebauung, die den Bezug der historischen Ortslage zur Landschaft grundlegend verändert hat, nur sehr schwer erkennbar.



Die Gesamtanlage im Zusammenhang einer aktuellen Katasterkarte.

Die Anregungen der Denkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB<sup>5</sup> konzentrieren sich auf 2 Ziele:

<sup>5</sup> Fachbereich 4.5.0, Sammelstellungnahme des Wetteraukreises vom 08.10.23 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB



- Erhalt der Trennung zwischen alten Ortsrändern und Neubaugebieten – umzusetzen durch die Platzierung neuer baulicher Anlagen unmittelbar an der Dorfwiesenstraße,
- Freihalten der verbleibenden Flächen als Relikt der früheren Hausgärten.

Die Anregung läuft auf die Schaffung einer neuen Raumkante an der Dorfwiesenstraße hinaus. Zwischen der historischen Raumkante an der Hauptstraße würde ein möglichst begrünter, aber auch durch vielfältige Nebengebäude und Anbauten geprägter Zwischenraum entstehen.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde klargestellt, dass der Bereich rechtlich wie eine Gesamtanlage zu behandeln ist. Es wurde angemerkt, dass „demnach Maßnahmen am äußeren, historischen Erscheinungsbild gemäß § 18 HDSchG genehmigungspflichtig sind, auch Neubauten. Um eine saubere Trennung zwischen alten Ortsrändern und Neubaugebieten zu erhalten, sind neue bauliche Anlagen unmittelbar an die Dorfwiesenstraße zu platzieren. Die restliche Fläche – leider in sehr stark reduzierter Form – sollte grundsätzlich unbebaut bleiben und an die alten Hausgärten als Abschluss der historischen Ortsränder (Bereich hinter den ehemaligen Scheunen) erinnern.“

### 3 Sonstige Rahmenbedingungen

#### 3.1 Erschließung / Verkehr

Grundsätzlich ist das Plangebiet sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich Ver- und Entsorgung bereits erschlossen. Beim Ausbau der Dorfwiesenstraße wurden die Anlieger hierfür zu Erschließungsbeiträger herangezogen.<sup>6</sup>

##### ÖPNV

Der Ortskern von Nieder-Mockstadt wird – mit der im ländlichen Raum zu erwartenden sparsamen und am Bedarf des Schülerverkehrs orientierten Taktung – von der Buslinie FB-01 von Echzell / Altenstadt nach Friedberg (Bad Nauheim) bedient. Die für das Plangebiet relevante Haltestelle ist vor der Goldbachhalle in der Goldbachstraße. Außerdem gibt es Taxilinen.

##### Motorisierter Individualverkehr

Im größeren Zusammenhang, also mit dem nahen Autobahnanschluss und der direkten Anbindung der Schulstraße an die für Schwerverkehr zur Autobahn sehr gut ausgebaute B275 = Lauterbacher bzw. Frankfurter Straße ist die äußere Anbindung des Plangebiets bzw. seines Umfeldes für den individuellen Kfz-Verkehr zunächst sehr gut.

Schwierigkeiten ergeben sich innerorts durch das zeitweise hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße. Der Fahrbahnbereich wird wegen des hohen Anteils des Schwerverkehrs in voller Breite für den Fahrverkehr benötigt. Straßenseitiges Halten oder Parken ist nur sehr eingeschränkt und unter Benutzung der teilweise schmalen Bürgersteigbereiche möglich. Direktes Zu- und Ausfahren zu / von den Grundstücken gestaltet sich entsprechend schwierig. Die für die ganze Ortsdurchfahrt und ohne zeitliche Einschränkung vorgeschriebene Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ist, abgesehen vom Lärmschutz,

---

<sup>6</sup> Vorüberlegung, Mail Stadt Florstadt 13.02.2023



wegen des Verkehrsflusses dringend erforderlich. Eine Regelung dieser Situation über den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und auch nicht möglich.

Die Erschließung des Plangebiets = der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hauptstraßenbebauung erfolgt primär über die Schulstraße und weiter über die Dorfwiesenstraße. Sie ist problemlos und wird im Hinblick auf die Situation in der B275 für etliche Grundstücke auch gebraucht. Insbesondere gilt das für die Gewerbebetriebe wie die Tischlerei in der Frankfurter Straße 21, bei denen die „Gartenzone“ die baulichen Anlagen für Lagerzwecke usw. ergänzt und im Übrigen für Stellplätze benötigt / genutzt wird.

Unter dem Namen Dorfwiesenweg hat die Dorfwiesenstraße zwischen den Häusern Lauterbacher Straße 12 und 14 eine weitere Anbindung an die Bundesstraße. Diese ist für die Benutzung mit Kfz nicht geeignet und entsprechend durch Poller gesperrt.

Eine zweite, indirekte und z.B. durch eine schmale Brücke zwischen den Häusern Friedrichstraße 24 und 26 stark eingeschränkte Erschließungsoption ergibt sich über den Viehweg.

### **Allgemeine Hinweise**

Von Hessen Mobil wurde auf verschiedene Aspekte hingewiesen, die in die allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan eingegangen sind. Danach ist sicherzustellen, dass keine Blendung der Verkehrsteilnehmenden der umgebenden öffentlichen Straßen durch Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung etc. erfolgt. Außerdem dürfen dem Straßengelände der Bundesstraße 275 keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden. Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Bundesstraße 275 im Zusammenhang mit den vorgesehenen Neubebauungen ggf. geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde herbeizuführen.

Insgesamt erfolgt die Gebietsausweisung in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 und der Landesstraße 3190 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Florstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen getroffen werden, da das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernimmt.

## **3.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **Schutzgebiet**

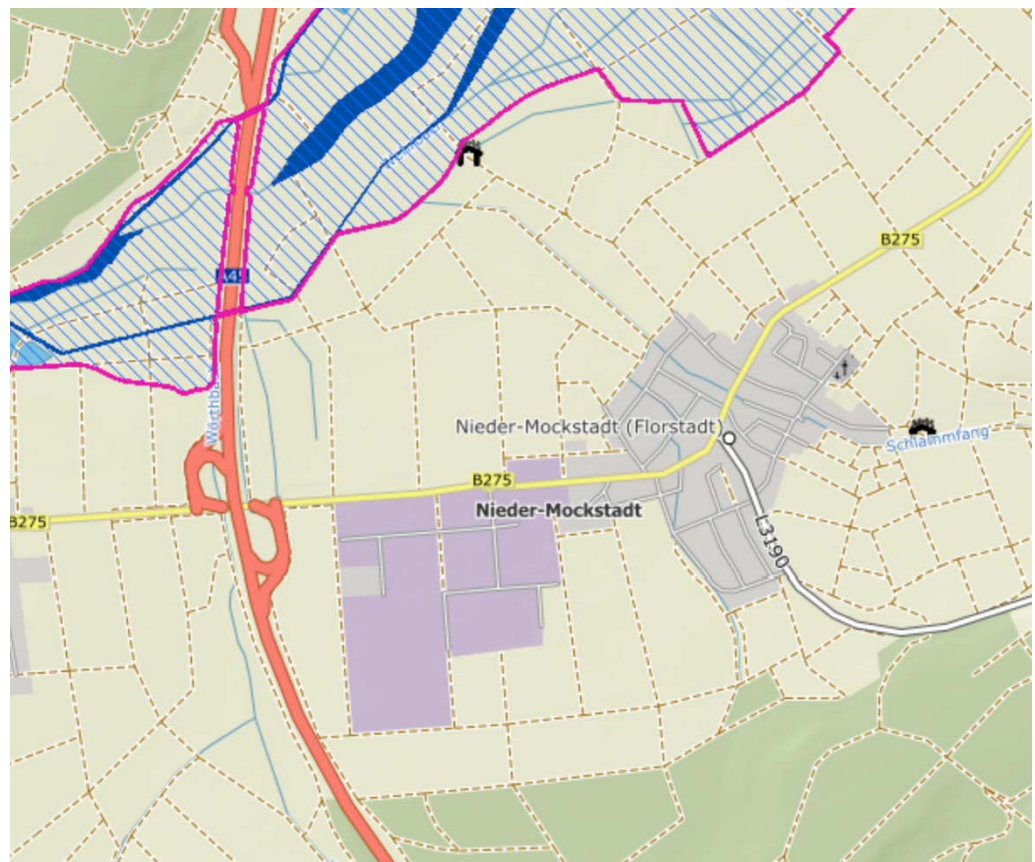
Das Plangebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone D und der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984). Die geltenden Ge- und Verbote sind zu beachten. U.a. bedeutet das, dass ein Bodeneingriff von mehr als 100 m Tiefe und eine Grundwasserentnahme von mehr als 5 l/s genehmigungspflichtig sind. Da die Ausweisung als „Dörfliches Mischgebiet MDW“ vorgesehen ist, können solche Eingriffe bei der Umsetzung des Vorhabens sicher ausgeschlossen werden.



### Überschwemmungsgebiet

Weitere Restriktionen in Bezug auf eine Außenentwicklung von Nieder-Mockstadt ergeben sich aus der Ausweisung eines Überschwemmungsgebiets i.S. von § 76 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Nidda-Aue. In der Kartendarstellung gibt es im Übrigen noch keinen Hinweis auf die im Hinblick auf aktuelle Erfahrungen vielfach vorgenommene Erweiterung von Überschwemmungsgebieten um Bereiche eines „Risikogebiets“.

Aufgrund entsprechender Hinweise von Anwohnern bleibt im Einzelfall allerdings zu prüfen, ob sich evtl. ein sehr hoher Grundwasserstand auf die Bebaubarkeit auswirken könnte.



Überschwemmungs- und Durchflussgebiet der Nidda nördlich von Nieder-Mockstadt (HLNUG/Internet).

### Wasserversorgung / Entwässerung

**Löschwasser:** Sichergestellt werden kann eine Löschwassermenge von 800 l/min (48 cbm/h) für eine Löschzeit von 2 Stunden.

**Entwässerung:** Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem.

**Niederschlagswasser:** Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser erlaubnispflichtig ist und die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung einer Änderungserlaubnis bedarf.



Außerdem soll gemäß Hessischem Wassergesetz Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bei der Errichtung von Zisternen wird empfohlen, den Überlauf in Versickerungsschächte etc. münden zu lassen. Für die Nutzung von Regenwasser zu Brauchwasserzwecken sind die Anlagen nach den einschlägigen Regeln auszuführen und zu betreiben. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einleitung des Überlaufs von Zisternen in Versickerungsschächten unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnispflichtig ist. Die Ausführung ist im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

### 3.3 Bodenschutz

Grundsätzlich bedeutet jede Inanspruchnahme von Bodenfläche durch eine bauliche Nutzung einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen. Einerseits werden die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt. Andererseits geht mit der Schaffung von Bauflächen in der Regel ein Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen einher.

Auf die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes und die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen und auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wird von Seiten des vorsorgenden Bodenschutzes hingewiesen.

Das Erfordernis einer Umweltprüfung mit Umweltbericht ergibt sich aufgrund der rechtlichen Basis (vereinfachtes Verfahren) nicht.

Der Bebauungsplan trifft konkrete Aussagen zur Flächen- und Bodennutzung. Zusammenfassend ist zu den Belangen des Bodenschutzes folgendes festzustellen:

**Bodenvorbelastungen** bzw. Altlasten sind im Geltungsbereich eingetragen. Das Regierungspräsidium hat darauf hingewiesen, dass in der Altflächendatei zwei Eintragungen zu Altstandorten im Plangebiet existieren. Diese werden unter den ALTIS-Nr. 440.007.030-001.033 und 440.007.030-001.032 geführt. Dabei handelt es sich um nicht bewertete Altstandorte. Darauf wird in den Allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden kann. Es wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.<sup>7</sup>

Grundsätzlich sind für die **Ziele des Bodenschutzes** § 1 BBodSchG (Bodenfunktionen), § 1 HAltBodSchG, die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

---

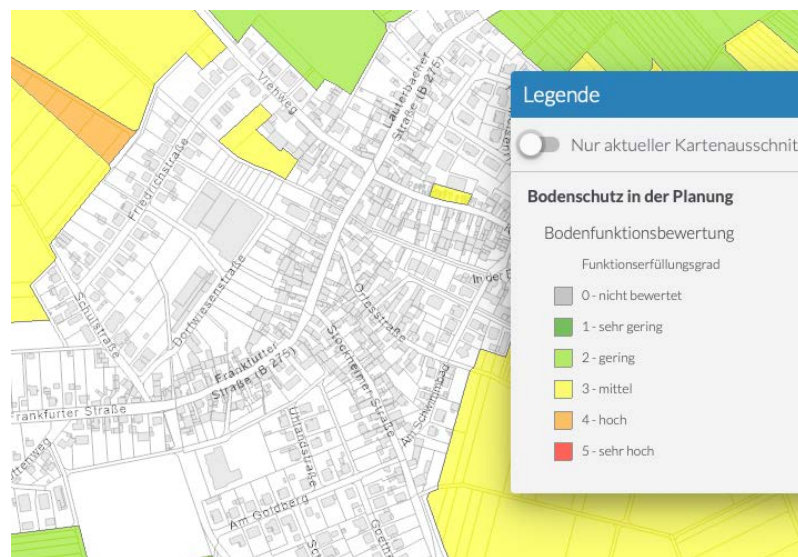
<sup>7</sup> RP Darmstadt, Stellungnahme vom 10.10.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Die **Erheblichkeit des Eingriffs** für den Boden ergibt sich aus den Verschlechterungen, die mit der geplanten Nutzung für den Naturhaushalt in Bezug auf die mit dem Boden verbundenen Leistungen und Funktionen vorbereitet werden. Wegen der möglichen Bebauung sinken die Filter- und Pufferfunktion und die biologische Ertragsfunktion.

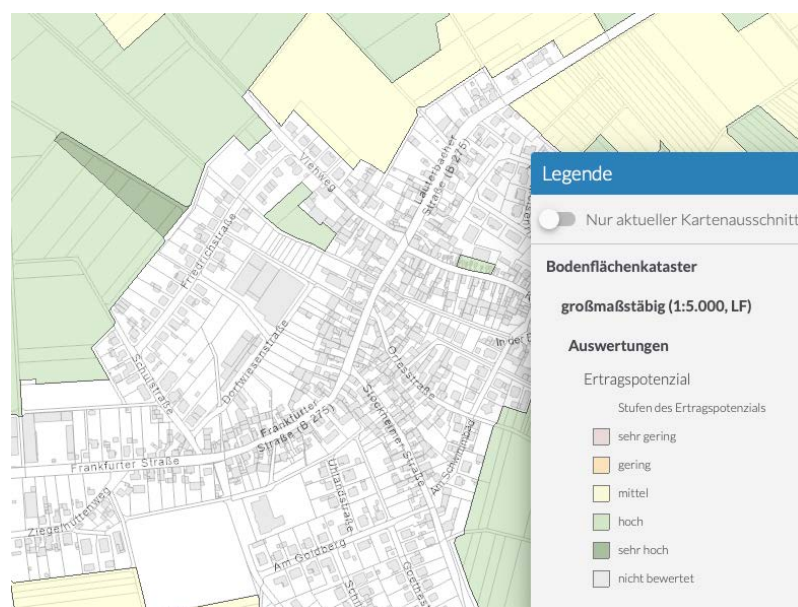
Im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund der vorhandenen Erschließung und der umgebenden Bebauung im Ortskern ist die Erheblichkeit der verursachten Eingriffe jedoch begrenzt und vertretbar.

Die Karte Bodenschutz in der Planung des Bodenviewers zeigt für den Bereich aufgrund der Lage im Ortskern keine Bewertung.



*Bodenfunktionsbewertung aus dem Bodenviewer*

Das gleiche gilt für die Karte des Bodenviewers zum Ertragspotenzial.



*Ertragspotenzial aus dem Bodenviewer*



Bei der **Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose** zeigt sich, dass die Bodenfunktionen im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Dies betrifft nach den Feststellungen zur Bestandssituation die Grundstücksfreiflächen, die mit der möglichen Verdichtung verringert werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich etwaige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen relativieren, minimieren und teilweise ausgleichen. Für das Schutzgut ist es wesentlich, dass die Böden, die unbebaut bleiben, möglichst nicht versiegelt werden.

**Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme** sind die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung, die eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksfläche und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen vorsieht. Damit lässt sich sicherstellen, dass eine dem Standort entsprechende Eingrünung erfolgt.

Die **zusammenfassende Bewertung** kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgut Boden durch die angrenzenden Nutzungen bereits beeinträchtigt ist. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auch weiterhin an der Umgebung.

Durch die Änderung des Baugesetzbuches wurde für die Bauleitplanung das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach den ergänzenden Vorschriften sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die **Nachverdichtung im Ortskern** trägt damit grundsätzlich - auch aufgrund der gegebenen Erschließung - dem Belang des Bodenschutzes Rechnung, mit **Grund und Boden sparsam und schonend** umzugehen. Für die Beurteilung der Eingriffe in den Boden ist außerdem positiv zu bewerten, dass für die Umsetzung der Planung keine neuen Verkehrsflächen mit einer entsprechenden Versiegelung hergestellt werden müssen.

### 3.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Neben der Verkehrserschließung sind alle Versorgungsleitungen, z.T. mit Hausanschlüssen, bereits vorhanden.

Die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet wird aufgrund der Bestandssituation lediglich übliche Erhaltung- oder Ausbesserungsarbeiten an den bestehenden Systemen erfordern. Eben hier erweist sich erneut die Zweckmäßigkeit der Innenentwicklung.

Textlich ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus sind die größtenteils in den öffentlichen Wege- und Verkehrsflächen verlegten Leitungen zu beachten und bei Baumaßnahmen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu schützen. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten. Auf einigen Grundstücken befinden sich bereits Telekommunikationslinien, die Gebäude mit Telekommunikation versorgen (Hausanschlüsse). Bei der geplanten Änderung und Nutzung der Grundstücke müssten diese Telekommunikationslinien bei einer Eigentumsänderung dem neuen Eigentümer angezeigt werden und auf den betroffenen Grundstücken gesichert werden.



In der Planzeichnung ist auf Anregung der OVAG GmbH eine Trafostation festgesetzt worden. Der Standort der in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsanlage – Trafostation kann in Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung verändert werden. Dies ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Textlich wird klargestellt, dass eine Fläche von 5 m Breite und 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite erforderlich ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten.

### 3.5 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen<sup>8</sup>. Dies ist mit einem Standardhinweis zum Umgang mit eventuellen Funden zu berücksichtigen.

### 3.6 Bergbau

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.<sup>9</sup>

### 3.7 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich bisher nicht bekannt. Es wird textlich darauf hingewiesen, dass, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden ist. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen

## 4 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung handelt, kann auf Grundlage des gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren), in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Dennoch wurde für die Bebauungsplanänderung eine faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung abgegeben. Davon abgeleitet wurden Festsetzungen zur Landschaftsplanung und zum Klimaschutz getroffen. Sollten dennoch baubedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sein, so greifen darüber hinaus die Naturschutzgesetze. Textlich wird auf die einzuhaltenden Zeiten für Fällungen und Rodungen hingewiesen.

<sup>8</sup> Kampfmittelräumdienst, Stellungnahme vom 05.10.23 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB

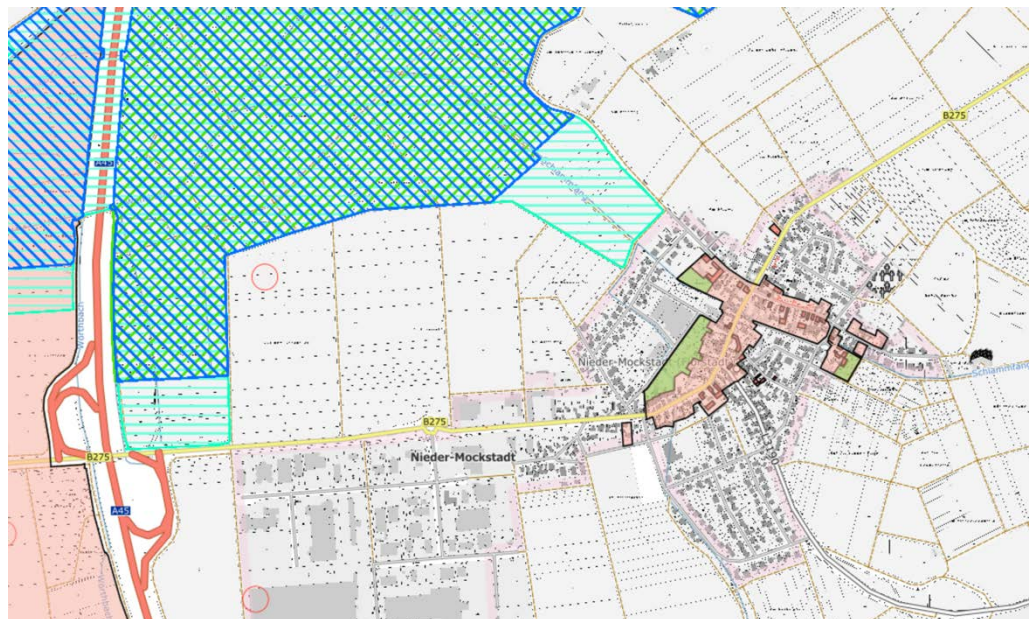
<sup>9</sup> RP Darmstadt, Stellungnahme vom 10.10.2023 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



#### 4.1 Schutzgebiete

Nieder-Mockstadt – und somit zumindest indirekt auch das Plangebiet – liegt am Südrand der Niddaaue und entsprechend im Nahbereich von Flächen mit diversen Schutzgebiets-Einstufungen.

Die Karte des HLNUG enthält zum einen die Informationen zum Denkmalschutz im Altort. Zum anderen mit verschiedenen Schraffuren die Einstufung großer Bereiche in der Niddaaue östlich der A45 sowohl als Vogelschutzgebiet als auch als FFH-Gebiet. Die nach Süden an der Autobahn-Anschlussstelle und bei der Ortslage ausgreifenden Flächen sind Landschaftsschutzgebiete, die im Westen bis an die B275, im Osten bis an die bebaute Nieder-Mockstädter Ortslage reichen.



Schutzgebiete im Nahbereich nördlich von Nieder-Mockstadt – Karte des HLNUG (Internet)

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebiete in Natureg ausgewiesen. Nordwestlich von Nieder-Mockstadt liegt das NSG „Nachtweid von Dauernheim“ (Entfernung ca. 1200 m), das FFH-Gebiet 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ (Entfernung ca. 1200 m), das VSG 5519-401 „Wetterau“ (Entfernung ca. 500 m), sowie das LSG 2440001 Auenverbund Wetterau (Entfernung ca. 190 m). Die Schutzgebiete haben den Schutz von Tierarten gemeinsam, die auf artenreiche, offene Feuchtwiesen angewiesen sind und auf ihrem Vogelzug Rast- und Futterflächen benötigen. Dies zieht ebenfalls Tiere an, die diese Arten jagen. Daher sind die in den Schutzgebieten beobachteten Arten sehr heterogen.

Alle Schutzgebiete werden durch vorhandene Gewerbe- und Siedlungsstrukturen vom Plangebiet abgeschirmt, so dass die durch den Bebauungsplan „Dorfwiesenstraße“ ermöglichte Verdichtung keinen Einfluss auf die Schutz- und Entwicklungsziele der Schutzgebiete hat. Aufgrund der Gegebenheiten und vorhandenen Unterlagen kann prinzipiell ausgeschlossen werden, dass es durch den Bebauungsplan zu erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet kommen kann. Daher war die Durchführung einer FFH-Vorprüfung nicht erforderlich.

Der Sinn des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ wird in diesem Zusammenhang besonders deutlich. Die Weiterentwicklung von Nieder-Mockstadt nach Norden ist nach heutigen Maßstäben nicht möglich.



## 4.2 Artenschutz

Im März 2024 wurde eine faunistisch-artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt. Im Folgenden werden die Erkenntnisse und Ergebnisse dieser ökologischen Kurzbewertung des Dipl.-Biologe Stehn-Nix wieder gegeben:

Das Plangebiet umfasst verbrachte Flächen mit abgestellten Schrottautos bis zu stark durch Pflaster versiegelte Flächen mit Spiel- und Sportrasenansaat aus dem Baumarkt. Im Einzelnen:

- Die Flurstücke 141/3, 144/1 und 145/1 sind vollständig versiegelt und werden gewerblich genutzt.
- Das Flurstück 147 ist ein verbrachter Garten mit randständigen Sträuchern und Bäumen, darunter Fichte, Mammutbaum, Ginko, Pflaume, Apfel, Ahorn, Trompetenbaum und Lärche. Die Obstbäume sind in der Regel abgängig. Baumhöhlen oder -spalten, die z.B. Vögeln oder Fledermäusen Unterschlupf gewähren könnten sind nicht vorhanden. Die randständigen Sträucher sind mangels Pflege hochgeschossen und bieten Nistvögeln in der Regel keine Fortpflanzungsräume. Es wurden keine Nester aus vergangenen Fortpflanzungsperioden nachgewiesen. Im Flurstück 147 wurden mindestens 3 ausgeschaltete Fahrzeuge gelagert. Auch andere nicht ordnungsgemäß entsorgte Gegenstände fallen ins Auge.
- Das Flurstück 150/2 wird geprägt durch eine Zierrasenbrache (nicht Wiesenbrache). Die Pflege wurde offenbar mit den baurechtlichen Planungen eingestellt. Die Fläche wird gegliedert durch drei raumprägende Haselsträucher. Der Garten war auf zwei Ebenen angelegt. Der östliche Bereich liegt ca. 60 cm über dem Bodenniveau des größeren nordwestlich liegenden Abschnittes. Beide Bereiche werden durch eine raumprägende Konifere und eine Koniferenhecke voneinander funktional getrennt. Die Nadelgehölze bieten typischen, verbreiteten Kulturfolgern wie Tauben (in den Nadelbäumen), Amseln, Kohl- sowie Blaumeisen und Zaunkönig gute Fortpflanzungshabitate. Darüber hinaus ist die Fläche vergleichsweise strukturarm. Dadurch, dass die Wiese aus Zierrasenansaat hervorgegangen ist, hat sie einen sehr geringen Anteil an blühenden und fruchtbildenden Blühpflanzen. Wegen der Haselnusssträucher wurde nach Spuren von Bilchen Ausschau gehalten. Nachweise erfolgten nicht. Im Zentrum der Fläche wurde eine omegaförmige Ziermauer angelegt.
- Das Flurstück 154 wird als eine Art Obstwiese genutzt, wenn sich auch der Anteil an hochstämmigen älteren Obstbäumen auf einen Baum beschränkt. Baumhöhlen wurden ebenso wenig beobachtet wie Nester vorangegangener Brutperioden. Die niedrigstämmigen und halbstämmigen Obstbäume werden regelmäßig gepflegt. Einige wurden jüngst gepflanzt. An der Nordecke des Flurstückes befindet sich ein Gartenhaus, vor dem eine kleine Fläche gepflastert ist.
- Das Flurstück 159 wird bestimmt durch die ca. 290 m<sup>2</sup> große gepflasterte Fläche an der westlichen Seite, die als Parkplatz und Zufahrt genutzt wird. Vor dem Gebäude im Osten des Flurstückes wurde, etwas erhöht eine kleine Gartenecke (ca. 50 m<sup>2</sup>) belassen. Sie wird durch Efeubewuchs und Heckenpflanzen abgegrenzt. Auf dem Flurstück befinden sich keine Strukturen, die artenschutzrechtlich von Bedeutung sind.
- Nach Augenschein werden die Flurstücke 160 und 162/3 gemeinsam genutzt durch die Anwohner des Objektes mit der Hausnummer 17. Das Flurstück 160 wurde vollständig mit einem Zierrasen angesät (ca. 600 m<sup>2</sup>). Er ist weitgehend krautfrei und kein Biotop für Insekten, Vögel, Reptilien oder Kleinsäuger. Dieselbe Situation trifft auf die Vielschnittrassenfläche am Nordrand des Flurstückes 162/3 zu. Beide Flächen sind an drei Seiten durch eine Mauer begrenzt. Die gepflasterte Fläche auf diesem Flurstück ist ca. 393 m<sup>2</sup> groß. Weitere Versiegelungen sind durch bauliche Aktivitäten (ca. 98 m<sup>2</sup>) entstanden, die im Kataster noch nicht dargestellt sind. Am Nordwestrand des Flurstückes 162/3 wächst Holunder und Flieder. Die beiden Flurstücke wirken kahl und monoton. Artenschutzrechtlich relevante Strukturen können auf den Flurstücken nicht gefunden werden.

- Diesen Flurstücken schließt sich ein sehr schmales Flurstück an, Nr.: 164/1. Das Flurstück liegt brach. Am Ende wurde ein Propangasbehälter quer zur Flurgrenze aufgestellt. Weiter nach vorne wächst ein kümmerlicher niedrigstämmiger Obstbaum, der vollständig im Lichtschatten einer sehr großen Korkenzieherhaselnuss mit Zwieselwuchs (Durchmesser > 90 cm) steht. Der Unterwuchs wird durch eine Dominanzgesellschaft der Brennnessel geprägt. Baumhöhlen oder -spalten wurden nicht beobachtet, wie auch Nester der vergangenen Brutperiode. Es ist dennoch wahrscheinlich, dass im Frühjahr Tauben im Geäst brüten. Tauben sind keine besonders gefährdete Art. In unmittelbarer Nähe stehen ausreichend Ersatzbiotope zur Verfügung.
- Die Flurstücke 164/2 und 167 werden gemeinsam genutzt. Das Flurstück 164/2 wird als arten- und strukturarmer Hausgarten genutzt. Im Südosten stocken zwei raumprägende Laubbäume. Der Unterwuchs wurde mit einer artenarmen Wiesenmischung eingesät. Diese Saatfläche erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 5 m auch auf das Flurstück 167, welches im Übrigen vollständig versiegelt ist. Es ist wahrscheinlich, dass im Frühjahr typische Kulturfolger in den Kronen brüten. Unter denen sind keine besonders gefährdeten Arten. In unmittelbarer Nähe stehen ausreichend Ersatzbiotope zur Verfügung.
- Die angrenzenden Flurstücke 168 und 172/4 sind fast vollständig versiegelt. Vor den baulichen Anlagen im Bereich der Hausnummer 25 wachsen vier kleine Laubbäume. Die beiden Flurstücke wirken kahl und monoton, artenschutzrechtlich relevante Strukturen können auf den Flurstücken nicht gefunden werden.
- Das Flurstück 172/6 wird gewerblich genutzt. Hier steht im Südosten ein Gebäude mit der Hausnummer 27. Zum Dorfwiesenweg wird das Areal durch eine Hecke begrenzt. Hier wurde eine ca. 17 m<sup>2</sup> große Hütte errichtet. Größere Bereiche werden als Lagerplatz genutzt. Vor dem Gebäude wurde eine kleine Gartenfläche eingerichtet. Insgesamt acht kleine Laubbäume und -sträucher wurden gepflanzt. Die Dynamik auf der Fläche ist groß, Fahrzeugverkehr von Firmenfahrzeugen sowie unterschiedliche große Lagerflächen, mit zum Teil wechselndem Standort, prägen die versiegelte Fläche. Artenschutzrechtlich relevante Strukturen können auf dem Flurstück nicht gefunden werden.

#### Fazit:

Die Flächen des Bebauungsplans „Dorfwiesenstraße“ liegen im Zentrum der Siedlungsfläche von Florstadt Nieder-Mockstadt. Die Flächen waren ursprünglich an die Grundstücke an der Frankfurter Straße/Lauterbacher Straße angeschlossen und formten den nordwestlichen Ortsrand. Die Dorfwiesenstraße bildete den Übergang zum Offenland. Mit der Bebauung der Friedrichstraße entstand ein neuer, nach Nordwesten vorgeschobener Ortsrand. Die Außenränder sind durch Wohnbebauung geprägt, im Zentrum ist eine Gewerbefläche entstanden.

Damit ist der ehemalige Ortsrand, der durch die Dorfwiesenstraße begrenzt wurde, von dem Offenland im Nordwesten abgeschnitten. Dort liegen die Schutzgebiete, mit denen die offenen, artenreichen Feuchtwiesen unter Schutz gestellt wurden. Der primäre Zweck der Unterschutzstellung ist der Schutz von gefährdeten und seltenen Vögeln. Dieser Lebensraum wird durch Maßnahmen im Bereich des geplanten Baugebietes nicht verkleinert, eingeschränkt oder gestört.

Die Flächen innerhalb des Baugebietes werden heterogen genutzt. Im Süden und Norden befinden sich gewerbliche Nutzungen mit hohem bis sehr hohem Versiegelungsgrad. Im Zentrum des Plangebietes befinden sich Bereiche, die bereits als Hausgärten mit Wohnbebauung genutzt werden.

Einige der ehemaligen Gärten und Obstwiesen sind verbracht, einer vermüllt. Aus artenschutzfachlicher Sicht sind die raumpprägenden Laubbäume von Bedeutung. Sie sollten vor der Baufeldräumung von einer



ökologischen Baubegleitung erneut begutachtet werden. Wegen der Laubbäume können die Flurstücke 147, 150/2 sowie 164/1 nur zwischen dem 01.10 und 28.02 d.J. geräumt werden.

Das Plangebiet ist aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten von untergeordneter Bedeutung. Besonders oder streng geschützte Arten oder Arten der Anhang-Listen der FFH-Richtlinie können sicher ausgeschlossen werden.

## 5 Bestand

### 5.1 Größerer Zusammenhang

Im Gesamt-Zusammenhang betrachtet ist das Plangebiet, aber auch der historische und im Sinne der Denkmalpflege als „Gesamtanlage“ eingestufte Teil von Nieder-Mockstadt, insgesamt nur noch ein kleiner Bereich der heutigen Ortslage. In der näheren Umgebung ist in der Nachkriegszeit die Wohnbebauung um die Friedrichstraße hinzugekommen, auf der anderen Seite der Hauptstraße sind größere Wohngebiete in Richtung Süden entstanden. Zwischen Dorfwiesenstraße und Friedrichstraße gibt es einen größeren Bereich mit gewerblicher Nutzung. Und zwischen Ortslage und der nahen Autobahn A45 liegt das seit Anfang der 1990er Jahre entwickelte Gewerbegebiet „Im Unterfeld“, das mit mittlerweile über 40ha eine ähnlich große Fläche einnimmt, wie der eigentliche Ortsteil Nieder-Mockstadt.

In umgekehrter Relation zur Flächengröße ist insofern die Bedeutung des Plangebiets als Teil der Nieder-Mockstädter DNA zu sehen.



*Schwarzplan Nieder-Mockstadt im Westen „links“ das Bestandsgebiet Unterfeld und der Geltungsbereich der aktuell geplanten Westerweiterung, im Osten „rechts“ der Ort Nieder-Mockstadt. Gut zu unterscheiden sind die dicht bebauten historischen Bereiche, die in der Nachkriegszeit hinzugekommene Wohnbebauung und die in den Ring von Friedrichstraße und Dorfwiesenstraße eingebettete Gewerbebebauung.*



## 5.2 Nachbarschaft

### Wohnen

Bestimmend für die Nutzung in der Nachbarschaft des Plangebiets ist zum einen die Wohnbebauung des Straßenrings Schulstraße / Friedrichstraße / Viehweg. Überwiegend handelt es sich dabei um freistehende Wohnhäuser mit einem oder 2 Vollgeschossen. Die Dachgeschosse sind überwiegend ebenfalls für Wohnzwecke ausgebaut. Vereinzelt gibt es die in diesem Zusammenhang zu erwartenden freien Berufe, wie z.B. eine Versicherungsvertretung Ecke Friedrichstraße / Dorfwiesenstraße.

Bei der Freiflächengestaltung der Wohngrundstücke dominiert Beton- oder Steinmaterial. Es gibt den ein oder anderen Schottergarten oder auch die 100%ige Pflasterung des Vorgartenbereichs. Gehölze sind spärlich. Im Straßenraum wirksame Bäume gibt es nicht. Ein kleiner Bachlauf („Schlammfang“), der vom Ort kommend die Friedrichstraße zwischen den Häusern Nr. 24 und Nr. 26 quert und zur Niddaue fließt, ist nur spärlich von Vegetation eingefasst.

### Gewerbe

Im „Innenbereich“ des Straßenrings der Friedrichstraße dominiert, entsprechend den Vorgaben der rechtskräftigen Bauleitplanung, die gewerbliche Nutzung. Zwischen der zur Friedrichstraße abknickenden Dorf wiesenstraße und dem Dorf wiesenweg südlich der Friedrichstraße ist der große, eingeschossige Flachbau eines Verpackungsunternehmens. Im östlichen Endbereich des Dorf wiesenwegs gibt es eine Werkstatt für Landmaschinentechnik, die für Fahrzeuge über die Friedrichstraße mit ihren Nebenstraßen erreichbar ist.

Weitere Flächen des „Innenbereichs“ sind noch nicht bebaut. Hier gibt es auch einzelne Bäume. Zur Dorf wiesenstraße hin ist eine langgezogene Garagenanlage.

Ein Konfliktpotential zwischen dem umliegenden Wohnen und den Gewerbebetrieben ist nicht erkennbar.

## 5.3 Lauterbacher Straße / Frankfurter Straße

Die innerörtliche B275 hat in Bezug auf die Bebauung in größeren Abschnitten das typische Erscheinungsbild einer alten dörflichen Hauptstraße. Feststellbar ist zunächst die (zu erwartende) Rückentwicklung gewerblicher Nutzungen: der ein oder andere ungenutzte Laden, ein nicht mehr betriebenes Gasthaus (Lauterbacher Straße 6). Etliche Gebäude haben erkennbaren Sanierungsbedarf. Die Wohnsituation erscheint schon aufgrund der Verkehrsbelastung wenig attraktiv. Private straßenseitige Freiflächen gibt es nicht, - ein Aufenthalt dort wäre selbst bei entsprechender Tiefe auch nicht möglich. Größere Hofreiten, die einen dem Wohnen zugeordneten und geschützten Freiraum bieten könnten, gibt es in dem für das Plangebiet relevanten Straßenabschnitt nicht.

Die im Internet verfügbaren Informationen zu gewerblichen Nutzungen beschränken sich auf ein E-Zigaretten-Geschäft in der Lauterbacher Straße 8 (Quelle: Google Earth). In der Frankfurter Straße 21 ist eine Tischlerei, deren Betriebsanlagen sich bis zur Dorf wiesenstraße erstrecken.



## 5.4 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst – wie angesprochen – die historische Gartenzone der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Bebauung an der Frankfurter / Lauterbacher Straße.

Aktuell gibt es direkt an der Dorfwiesenstraße keine Bebauung mit Hauptgebäuden. Vereinzelt sind weiter zurückliegende Häuser zur Dorfwiesenstraße hin orientiert und von dort auch erschlossen, - erkennbar an der Hausnummerierung (Dorfwießenstraße 17, 25, 27). Diese zurückliegende Bebauung hat sich aus der früheren Bestandssituation und den seinerzeitigen Scheunen bzw. Nebengebäuden der Bebauung an der Hauptstraße entwickelt.

Deutlich über die Hälfte der Grundstücks-Freiflächen entlang der Dorfwiesenstraße wird überwiegend „lediglich“ als Lagerfläche, für Stellplätze oder Nebenanlagen, Schuppen usw. genutzt. Allenfalls auf 1/3 der Straßenlänge von um 200 m kann man von Gärten sprechen. Dort gibt es auch Baumbestand.

Da ein Großteil der Grundstücke zur Dorfwiesenstraße mit hohen blickdichten Zäunen eingefriedet ist, beruht die Kartierung unten auf einer Einschätzung auf der Basis des Satellitenbildes im Geoportal Hessen.



Freiflächen an der Dorfwiesenstraße – unterschieden in „Grün / Gärten“ und „überwiegend bauliche Anlagen“



Mit überplant wird der westliche Eckbereich Frankfurter Straße / Schulstraße mit dem seit langem nicht mehr zweckbestimmt genutzten Schulgrundstück. (s.o.)

## **6 Planung**

### **6.1 Grundzüge der Planung**

Im Sinne der Beschlusslage wird eine auf das Wohnen orientierte Bebauung entlang der Dorfwiesenstraße angestrebt. Im Hinblick auf die Einpassung in die denkmalgeschützte Gesamtanlage und die mit den Bestandsgrundgrundstücken vorgegebene Struktur ist eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern, wie sie für Neubaugebiete „auf der grünen Wiese“ üblich und typisch sind, auszuschließen. Möglich erscheint eine Entwicklung, bei der die Struktur der Hofreiten zumindest in Form einer einseitigen Grenzbebauung aufgegriffen wird.

Kernfrage der Planung war, ob eine Ergänzung der historischen Bebauung des Ortskerns und damit ein „Lückenschluss“ innerhalb der zur Aue hin erweiterten Ortslage, schon aufgrund der denkmalrechtlichen Einstufung des Gebiets möglich ist. Grundsätzliche Hindernisse sind nicht erkennbar.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemein**

Mit der Vorgabe „M“ – gemischte Baufläche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich die Bandbreite von 4 Baugebietstypen gem. BauNVO:

- MD – Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- MDW – dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO
- MI – Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- MU – urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Mit dem jeweils in Absatz 1 definierten Zweck des Gebietstyps verengt sich diese Bandbreite aufgrund der Bestandssituation auf den neuen Gebietstyp MDW / dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO. Grundsätzlich dient dieser Gebietstyp dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind (in vereinfachter Formulierung) gem. Absatz 2:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Ausnahmsweise können gem. § 5a Abs. 3 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

### **Dörfliches Wohngebiet**

Das Dörfliche Wohngebiet entspricht in seinen Grundzügen und auch im Zusammenhang mit dem Umfeld dem angetroffenen Nutzungsgemisch und trifft ebenso die Entwicklungsvorstellungen, die angesichts der Bestandssituation realistisch erscheinen. Damit behält die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Innenentwicklung ihren dörflichen Bezug, fügt sich jedoch auch in das durch Gewerbe und „reine“ Wohnbebauung geprägte Umfeld ein.

Dabei werden die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) insgesamt ausgeschlossen.

Unterschieden wird hinsichtlich Nutzung und Bauweise in zwei Bereiche:

- Dörfliches Wohngebiet 1 - MDW<sub>1</sub>

Der größte Teil des Plangebiets wird als dörfliches Wohngebiet 1 festgesetzt, in dem die bauliche Nutzung und die Bauweise eingeschränkt ist. Danach sind - im Hinblick auf das Ziel einer Innenentwicklung zugunsten des Wohnungsbaus - die gem. § 5a Abs. 2 BauNVO Nr. 3 – 8 zulässigen Nutzungen (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) lediglich ausnahmsweise zulässig. Die im Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen beschränken sich damit auf Wohngebäude (§ 5a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher **Nebenerwerbsbetriebe** und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Nr. 2).

Drüber hinaus ist in diesem Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die vorgibt, dass die Gebäude an einer seitlichen Nachbargrenze ohne Grenzabstand zu errichten (einseitige Grenzbebauung) sind. Direkt an der gemeinsamen Nachbargrenze aneinandergebaute Hauptgebäude sind nur dann zulässig, wenn aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine andere Bebauung des Baugrundstücks möglich ist. Zur anderen seitlichen Nachbargrenze ist mit den Gebäuden ein Abstand von 3 m einzuhalten und die Grenzbebauung darf maximal 12 m lang sein. Außerdem sind Gebäudevorsprünge mit Grenzabstand im Rahmen der Regelungen der HBO zulässig.

### **Dörfliches Wohngebiet 2 - MDW<sub>2</sub>**

Die südwestliche Ecke des Plangebiets wird als dörfliches Wohngebiet 2 festgesetzt, in dem die gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ohne Einschränkung zulässig sind. Dabei wird klargestellt, dass die unter dem Absatz 2 genannten Nutzungen auch Geschäfts- und Büroräumen sowie Einzelhandelsbetriebe zulassen.

Mit der Erweiterung des Plangebiets um den Eckbereich zwischen Dorfwiesenstraße, Schulstraße, Frankfurter Straße erfolgt eine naheliegende Ergänzung um einen Bereich, für den sich aufgrund der früheren Nutzung, des Grundstückszuschnitts und der Lage eine besondere Situation ergibt. Auf der Eckparzelle



befindet sich das ehemalige Schulhaus, das seit vielen Jahren nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt wird. Die öffentliche Wegefläche 681/1 ist ebenfalls einbezogen. Der Weg hat zwar eine Fortsetzung nach Norden (Parzelle 650/6), ist aufgrund der heutigen Straßen allerdings nicht mehr notwendig und war ohnehin dem Schulgelände zugeschlagen und nicht mehr öffentlich nutzbar.

In dem zeichnerisch abgegrenzten Bereich (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) soll die Umnutzung durch einen Neubau, ggf. mit einem Laden oder Geschäftsraum im Erdgeschoss, ermöglicht werden. Im Sinne der möglichen und erwünschten Neuordnung sind daher die im MDW<sub>1</sub> eingeschränkten Nutzungen allgemein zulässig.

Der Bereich wird außerdem von den Festsetzungen zur Bauweise ausgenommen, damit eine der Lage entsprechende Eckbebauung ermöglicht wird.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Im "Urplan" von 1967 dominieren in den Wohngebieten Bereiche mit maximal 2 Vollgeschossen, was auch in den Gewerbegebieten gilt. In einem kleinen Bereich im Westen sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Für das Gros der Bereiche mit Wohnbebauung ist im Urplan eine GRZ 0,3 und eine GFZ / 0,6 festgesetzt. Nur beim 3-geschossigen Gebiet ist die GFZ auf 0,9 heraufgesetzt. Bei den Gewerbegrundstücken ist mit GRZ 0,8 und GFZ 1,2 eine deutlich höhere Ausnutzung möglich.

Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen orientiert sich somit an den Bebauungsplänen der Nachbarschaft und an den Hauptgebäuden des straßenseitigen Bestands.

Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vermittelt mit den Ausnutzungsziffern von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 zwischen der sehr dichten Bestandsbebauung und den Werten im "Urplan".

### 6.4 Bauweise

Naheliegend erscheint es, aufgrund der vorgefundenen Strukturen (Bebauung, Grundstückszuschnitt, Besitzverhältnisse), bei der ergänzenden Bebauung eine einseitige Grenzbebauung zu ermöglichen. Diese regional prägende Bauweise hat über Jahrzehnte im Wohnungsbau kaum noch eine Rolle gespielt. Die Gründe dafür sind vielschichtig: die Dominanz von Neubaugebieten bei der Bedarfs-/Nachfragedeckung, die dieser Entwicklung zugrundeliegenden Wunschvorstellungen vom Wohnen, das für den Großteil der Bauherrschaft praktisch nicht zu vermeidenden Angebot der Bauwirtschaft mit Systemhäusern... Entsprechend hat man mit den historischen Ortskernen, ebenfalls über Jahrzehnte, wenig angefangen, - mit der Folge, dass dort „downgrading-Effekte“ wirksam und gleichzeitig Chancen übersehen wurden.

Mit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, für den es viele, hier nicht erneut anzusprechende, Gründe gibt, stellt sich das anders dar. Allerdings sind auch dazu passende Lösungen erforderlich.

Bei typischen Grundstücksbreiten im Plangebiet von knapp über 10 m und allenfalls maximal um 15 m sowie der Annahme, dass sich diese Struktur wegen der Besitzverhältnisse kaum ändern wird, ist eine sinnvolle Bebauung mit freistehenden Gebäuden, die auch in Bezug auf ihre Breite heutigen Ansprüchen gerecht werden, auszuschließen. In Betracht zu ziehen ist eine Grenzbebauung. Abgesehen von der geschlossenen Bauweise ist diese entweder in Form von Doppelhäusern oder als einseitige Grenzbebauung möglich. Letztere ist regional und historisch etabliert und hat einen eindeutigen Bezug zur Bebauung an



Frankfurter / Lauterbacher Straße und damit zur Lage des Plangebiets in der denkmalwerten Nieder-Mockstädter Gesamtanlage, und wird aus diesen Gründen für den Großteil des Plangebiets aufgegriffen.

Die vorgeschlagene einseitige Grenzbebauung unterscheidet sich durchaus von den auch in Nieder-Mockstadt verbreiteten Hofreiten. Typisch ist bei diesen alten Hofreiten

- ein Gemisch von schmalen Wohnhäusern, Nebengebäuden und Scheunen, das heute so nicht mehr gebraucht wird
- der Mangel an für heutige Ansprüche akzeptablen Freiraumqualitäten.

Damit sind diese klassischen Hofreiten teilweise abseits heutiger Erwartungen an eine Wohnbebauung.

Mit dem im Plangebiet vorgesehenen Spielraum für sinnvoll dimensionierte neue Wohngebäude gibt es von vorneherein andere Voraussetzungen, die sowohl zum dörflichen Umfeld passen als auch die hinlänglich bekannten Defizite der Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ vermeiden. Im Verbund mit der (überwiegend nicht mehr im Geltungsbereich liegenden) Bestandsbebauung an Frankfurter / Lauterbacher Straße können sich dabei besondere Nutzungsmöglichkeiten ergeben, die z.B. mit Gemeinschaftsräumen in umgenutzten Nebengebäuden, der Einfügung von „Tiny Houses“, der gemeinschaftlichen Nutzung von Freiflächen usw. weit über die sehr beschränkten Verhältnisse in den üblichen Einfamilienhaus-Neubaubereichen im ländlichen Raum hinausgehen.<sup>10</sup>

### **Abweichende Bauweise**

Planungsrechtlich wird dem mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise in dem dörflichen Wohngebiet 1 entsprochen, die textlich regelt, dass

- die Gebäude an einer seitlichen Nachbargrenze ohne Grenzabstand zu errichten sind (einseitige Grenzbebauung). Direkt an der gemeinsamen Nachbargrenze aneinandergebaute Hauptgebäude sind nur dann zulässig, wenn aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine andere Bebauung des Baugrundstücks möglich ist.
- zur anderen seitlichen Nachbargrenze mit den Gebäuden ein Abstand von 3 m einzuhalten ist und
- die Grenzbebauung maximal 12 m lang sein darf, Gebäudevorsprünge mit Grenzabstand sind im Rahmen der Regelungen der HBO zulässig.

Mit der Vorgabe, dass die Hauptgebäude möglichst nicht aneinanderggebaut werden sollen, wird die Wirkung einer Doppelhausbebauung vermieden.

Für das MDW<sub>2</sub> gilt diese Festsetzung nicht.

### **Baugrenzen / Bautiefen**

Für die weitere Entwicklung der Bebauung bzw. der verbleibenden Freiflächen und im Hinblick auf die historische Situation und die daraus abgeleitete Bewertung im Sinne der Denkmalpflege kommt der Festsetzung der Baugrenzen und den textlichen Ausführungen eine besondere Bedeutung zu. Die Planung beruht dabei auf 2 grundsätzlichen Erwägungen:

---

<sup>10</sup> Aufgegriffen werden damit Anregungen aus der Stellungnahme der HGON des Wetteraukreises vom 18.09.23 im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs.1 BauGB



Eine planungsrechtliche Fixierung der künftigen Bebauung auf die Dorfwiesenstraße etwa mit einer Baulinie erfolgt nicht. Mit der Vorgabe einer Baugrenze an der Grenze des öffentlichen Straßenraums bleibt ein Spielraum, der schon aufgrund der Obergrenze von 12 m bei der Tiefe der einseitigen Grenzbebauung sicher zu einer deutlichen Raumbildung zur Straße führen wird, aber z.B. auch Vorgartenzonen zulässt. Insofern entsteht im Verbund der dann möglichen (und zwingend geforderten) privaten Grundstücksbegrünung eine „weiche“ Raumkante, die einerseits eher den Charakter des früheren dörflichen Ortsrandes aufgreift, andererseits der heutigen Situation entspricht. Mit der dem Plangebiet zur Aue hin vorgelagerten Wohn- und Gewerbebebauung gibt es den früheren Ortsrand ohnehin nicht mehr.

Die planungsrechtliche Festlegung einer möglichst zusammenhängenden inneren Gartenzone über Baugrenzen erfolgt nicht. Mit der Vorgabe von Mindestabständen der Bebauung zum nicht angebauten Nachbargrundstück, im Übrigen über die Regelungen der HBO und die Festsetzung einer GRZ bleibt zum einen ein Mindestmaß an – zwingend zu begrünenden – Freiflächen erhalten. Zum anderen bleibt die besondere Qualität des Nieder-Mockstädter Ortskerns, die vielfältige, von den Nutzenden, von den Grundstücksverhältnissen etc., bestimmte Struktur der rückwärtigen Bebauung erhalten. Die übliche Struktur von Neubaugebieten mit Vorgarten, Wohnhaus, Hausgarten und den damit zwangsläufig bei begrenzten Platzverhältnissen einhergehenden Nachteilen, ist in diesem Fall nicht zielführend. Ganz im Gegenteil werden mit den individuellen Spielräumen auch bei den Freiflächen besondere Chancen eröffnet, - mit Nutzungsoptionen, die es in den Neubaugebieten nicht gibt. Um jedoch die Freihaltung auch für die Durchlüftung des Innenbereichs zu gewährleisten, wird textlich eine Bebauungstiefe festgesetzt.

Im Sinne einer Gleichbehandlung der Innenentwicklung mit anderen Baugebieten wird klargestellt, dass Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, innerhalb der jeweiligen Bebauungstiefe zulässig sind.

Unterschieden wird im MDW<sub>1</sub> in 3 Bereiche:

Dorfwiesenstraße: Für die Baugrundstücke an der Dorfwiesenstraße wird eine Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt. Sie ist lotrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der Begrenzungslinie der Parzelle der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude sind nur innerhalb der Bebauungstiefe zulässig. Die Baugrenze an der Dorfwiesenstraße orientiert sich dabei an der Grenze zur dortigen Verkehrsfläche.

Dorfwiesenstraße rückwärtig: Für die Baugrundstücke, die der Dorfwiesenstraße zugeordnet sind, aber bis in den rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Frankfurter / Lauterbacher Straße heranrücken, wird ebenfalls eine Bebauungstiefe von 20 m festgesetzt. Sie ist lotrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der Nachbargrenze zum Grundstück an der Frankfurter / Lauterbacher Straße zu ermitteln. Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude sind ebenfalls nur innerhalb der Bebauungstiefe zulässig.

Frankfurter Straße: Für die Baugrundstücke, die der Frankfurter Straße zugeordnet sind, wird aufgrund der bestehenden Situation eine größere Bebauungstiefe von 40 m festgesetzt. Sie ist lotrecht zur Schnittlinie des Baugrundstücks mit der Begrenzungslinie der Parzelle der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Auch hier sind Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude nur innerhalb der Bebauungstiefe zulässig.



## 6.5 Landschaftsplanung und Klimaschutz

Die um den Gesichtspunkt „Klimaschutz“ erweiterten Vorgaben zur Landschaftsplanung treffen einerseits Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern und zur zu begrünenden Grundstücksfläche.

Textlich wird klargestellt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder –schüttungen sowie Schüttungen von gefärbtem oder unbehandeltem Rindenmulch von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material oder Mulchmaterial als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Außerdem sind Flachdächer und Gebäudeteile mit einer Neigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Gegensatz zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen zur Belichtung, zur Installation technischer Anlagen).

Andererseits wird klargestellt, dass öffentliche Grünflächen (auch Straßenbegleitgrün) – falls solche Flächen angelegt werden – mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden sollen. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass durch die Verwendung von Wildsaatgut eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten ist, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

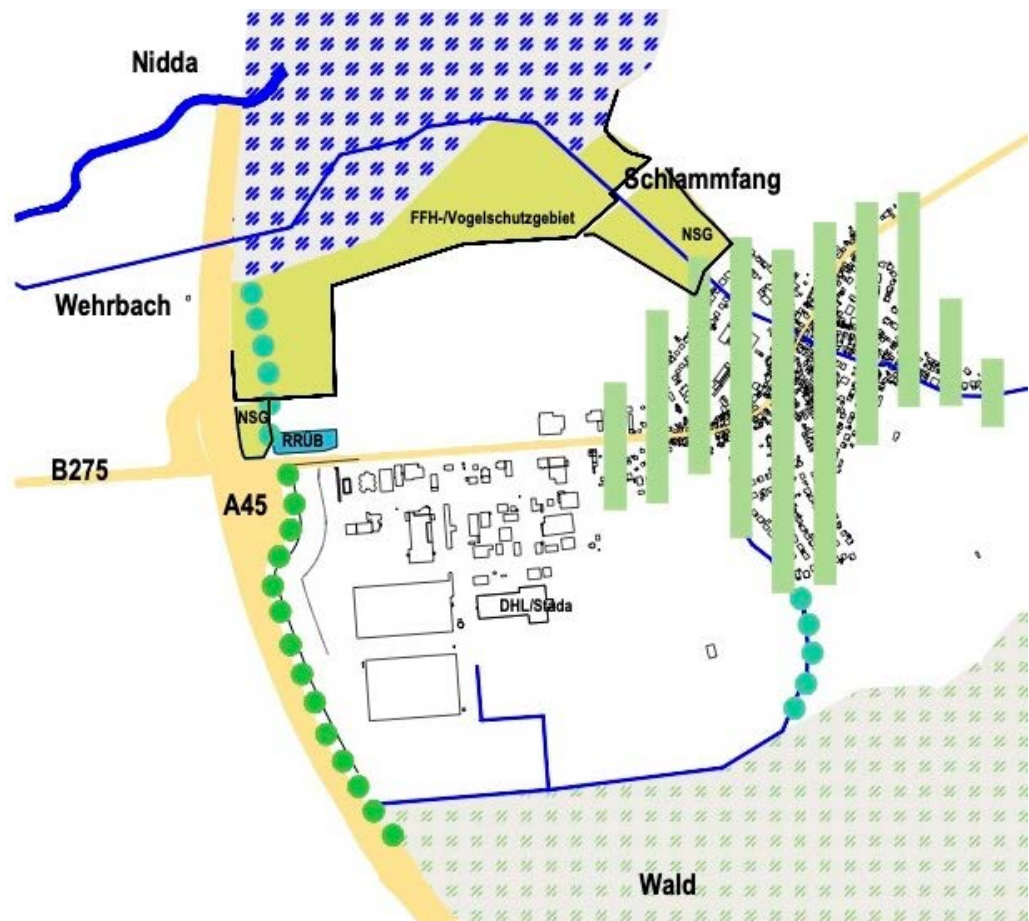
Für darüberhinausgehende Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen wäre ein bodenrechtlicher und städtebaulicher Bezug Voraussetzung.

Bezug für die planungsrechtlichen Überlegungen ist zunächst die denkmalpflegerische Bewertung eines Teilbereichs der früheren Übergangszone zwischen Dorf und Aue (s.o.). Gesehen wird darüber hinaus eine Funktion der Ortslage von Nieder-Mockstadt als Bindeglied zwischen der Niddaaue mit ihren diversen Schutzgebieten und dem Wald südlich der Ortslage. Dieser Zusammenhang ist durch die Entwicklung des Verkehrsnetzes (B275) und vor allem durch das Gewerbegebiet „Im Unterfeld“ mit seiner – bestimmungsgemäß – massiven Bebauung und Flächenversiegelung auf einer Länge von knapp 1 km nachhaltig gestört. Aber auch die dörfliche Ortslage ist – wie dargestellt – über das plausible Maß hinaus durch Versiegelungen und entsprechenden Mangel an begrünten Freiflächen usw. geprägt.

Mit dem Anteil an Grünflächen und dem dortigen Gehölzbestand besteht im Plangebiet in diesem Zusammenhang eine vergleichsweise positive Ausnahmesituation. Die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung bei gleichzeitiger Reduzierung des Anteils der Grünflächen ist aus 2 Gründen zu vertreten: Zum einen wird mit der Bauleitplanung, im Vergleich zu einer baulichen Weiterentwicklung i.S. von § 34 BauGB, eine städtebaulich kalkulierbare Neuordnung vorgegeben. Zum anderen können planungsrechtliche Vorgaben gemacht werden, mit denen eine qualitativ hochwertige ökologische Weiterentwicklung gesichert wird. Das erfolgt durch zwingende Festsetzungen vor allem in Bezug auf die Begrünung von Dach- und Freiflächen.

Das Plangebiet bleibt in dem Sinne eine Insel mit Vorbildcharakter sowohl für die Bestandssituation als auch für kommende Planungen in der Ortslage über den Geltungsbereich hinaus.

Ausgerechnet der dicht bebaute Ort ist im Hinblick auf die Trennwirkung von B275 („Todeszone“ für Kleinsäuger sowie für zu tief fliegende Vögel und Fledermäuse) und Gewerbegebiet das Bindeglied zwischen Niddaaue und Wald. Die durchaus gängige Auffassung, dass Dörfer mit dem ländlichen Umfeld schon genug „Natur“ haben, hält einer näheren Betrachtung nicht stand. Die kleinteilige Durchgrünung hier ist wichtig und sollte entsprechende Aufmerksamkeit finden. Die Festsetzungen für das Plangebiet sind ein städtebaulich begründeter Anfang.



Die Ortslage von Nieder-Mockstadt im naturräumlichen Zusammenhang einschließlich der beim Umfeld des Gewerbegebiets angedachten Maßnahmen.

## 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften konzentrieren sich auf die Einfügung der planungsrechtlich ermöglichten Entwicklung in die Bestandssituation. Sie beschränken sich auf 2 Punkte:

- Die Festsetzung einer Obergrenze für die Höhenentwicklung auf 6 m für die Traufhöhe. Praktisch möglich wird damit eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen, also dem, was ganz überwiegend planungsrechtlich auch im Umfeld vorhanden und möglich ist.
- Die Gestaltung der Einfriedungen, die als transparente Holzzäune oder weitmaschige Drahtzäune sowohl dem dörflichen Charakter des Gebiets gerecht werden, als auch Bewegungen von Kleinsäufern weitestgehend ermöglichen. Dementsprechend sind Mauern und Mauersockel sowie Stabflechtzäune und flächige Zaunverkleidungen aus Kunststoffen oder Blechen nicht zulässig.



Im Hinblick auf die mit der Lage des Plangebiets bestehende Genehmigungspflicht gem. § 18 Denkmalschutzgesetz von Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild wird von weiteren Festsetzungen – etwa zur Dachgestaltung – abgesehen.

## 6.7 Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Nachverdichtung war abzuschätzen, ob im Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind, inwieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich aufgrund der bereits gegebenen baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Es lässt sich kein Potenzial für Vorkommen geschützter oder nach den Roten Listen gefährdeter Pflanzenarten ableiten. Die im Plangebiet befindlichen Gehölze sollen möglichst erhalten werden.

Auf der Basis einer Bestandsbegehung wurde eine Potenzialabschätzung für die relevanten Artengruppen vorgenommen. Dabei wurde abgeschätzt, ob die Fläche als Habitat für Tierarten geeignet ist. Planungsrechtlich relevante Auswirkungen haben sich daraus nicht ergeben.

Die Vorgaben zur Landschaftsplanung und Klimaschutz werden im Sinne des Artenschutzes mit Hinweisen zur Gesetzeslage und Empfehlungen für Einzelmaßnahmen ergänzt. Im Hinblick auf die angesprochenen Zusammenhänge und planungsrechtlich zu treffenden Vorgaben geht es im Wesentlichen um die Reduzierung der Lichtverschmutzung. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG wird vorgegeben, dass die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten ist.

Es wird generell empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen. Darüber hinaus sind folgende derzeit anwendbare technische Vorkehrungen zu berücksichtigen:<sup>11</sup>

- Die Beleuchtung soll nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die Beleuchtungsstärke sollte für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken 5 Lux sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung betragen.
- Bei kleinflächigen Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> ist eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m<sup>2</sup> einzuhalten, bei Anstrahlungen oder selbstleuchtenden Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m<sup>2</sup>.
- Flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig. Das gleiche gilt für Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.), ebenso für das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

<sup>11</sup> Aufgegriffen werden damit Anregungen aus der Stellungnahme der HGON-Wetteraukreis vom 18.08.23 sowie der Abt. 4.1.2 des Wetteraukreises, beide im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB



- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

Textlich wird darüber hinaus angeregt, dass die Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten sind.

Ebenfalls hingewiesen wird darauf, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz –Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden sollten. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können. Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

## 7 Quellen

- FICKERT/FIESELER: BauNVO, 11. Aufl., Kohlhammer, Stuttgart, 2008
- GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung, Kohlhammer, Stuttgart, 2019
- SCHWIER: Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, C.H.Beck, München, 2002
- SPANNOWSKY/HORNMANN/KÄMPER: BauNVO Kommentar – 2. Aufl. 2021, C.H.Beck, München
- SPANNOWSKY/UECHTRITZ: BauGB Kommentar – 4. Aufl.2022, C.H.Beck, München

### Internet, u.a.

- [geoportal.hessen.de](http://geoportal.hessen.de)
- [denkXweb.de](http://denkXweb.de) mit den zahlreichen hervorragenden Informationen in Bezug auf die Denkmalpflege
- Regionalverband FrankfurtRheinMain: Gewerbeflächen, Flächenmonitoring – Jahresbericht 2018
- Topografische Karte Hessen

Sonstiges Hintergrundmaterial / Auswahl (mit ergänzenden Hinweisen):

### Land Hessen

- Hessen 2006: Regionales Bauen in Hessen, Hess. Min. für Umwelt, ländlichen Raum + Verbraucherschutz, 42 Seiten, Wiesbaden, 2006
- Hessen 2018: Grundsätze zum Bauen im ländlichen Raum, Hessen, Herausg. Hess. Min. für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Bearbeitung Architekten Josef Michael Ruhl / Alsfeld und Karl-Dieter Schnarr / Schwalmstadt, 88 Seiten, Wiesbaden, 2018 (Skizzen, Neubaubeispiele, Literaturliste)
- Hessen 2018: Bauen im ländlichen Raum, Herausg. Hess. Min. für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 28 Seiten, Wiesbaden, 2018
- zahlreiche Beispiele im Bild – auch moderne Neubauten.



- Hessen 2019: Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der ländlichen Entwicklung, Herausg. Hess. Min. für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 50 Seiten, Wiesbaden, 2019
- Hessen 2019: Leitfaden zur Dorfentwicklung in Hessen, Herausg. Hess. Min. für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 44 Seiten, Wiesbaden, 2019
- Hessen 2021: Landleben – Ja Bitte, Herausg. Hess. Min. für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 44 Seiten, Wiesbaden, 2021

Allgemein, aber natürlich insbesondere für Hessen von großem Wert, sind die mittlerweile knapp ½ Jahrhundert alten Broschüren von Landzettel:

- LANDZETTEL, Wilhelm / BARTELS / DESCZYK: „Mensch und Bauwerk“ – Dorfentwicklung in Hessen, Hg. Hess. Min. für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden, 1981
- LANDZETTEL, Wilhelm: „Häuser und Straßen“ – Dorfentwicklung in Hessen, Hg. Hess. Min. für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden, 1979
- LANDZETTEL, Wilhelm: „Wege und Orte“ – Landschaft und Siedlung in Hessen, Hg. Hess. Min. für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden, 1977

#### Weitere

- DAM Ausstellungskatalog: Schön hier. Architektur auf dem Land, Hatje Cantz, 2022, Berlin
- EICHER + SCHAUSS + Partner Darmstadt: Dorferneuerung Reichelsheim – Abschlussbericht zur Planung, 79 Seiten, 1996 – Ein Beispiel für heute einen so nicht mehr üblichen städtebaulichen Arbeitsansatz zur Dorf- und Stadterneuerung mit gerade deshalb immer noch beachtenswerten Ergebnissen,- umso mehr, wenn es, wie in diesem Fall, um einen Nachbarort von Nieder-Mockstadt geht.
- KIESOW, Gottfried: Einführung in die Denkmalpflege, Wiss. Buchgesellschaft, Darmstadt (2. verbesserte Auflage), 1989
- SECKEL, Rudi: Denkmalschutzrechtliche Fragen im Baugenehmigungsverfahren, NJW Spezial, 2020, Heft 14, S. 428-429, C.H. Beck, München
- VIEHBROCK, Jan Nikolaus: Hessisches Denkmalschutzrecht, Deutscher Gemeindeverlag, 4. Auflage 2018