

Stadt Melsungen

Stadtteil Adelshausen



Bebauungsplan Nr. 29 C. „Auf den Pfieffewiesen“

Begründung
-Entwurf-

Stand: 15.06.2026

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB	3
3	DAS PLANGEBIET	5
3.1	<i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i>	5
3.2	<i>Realnutzung</i>	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
4.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	6
4.2	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen</i>	6
4.3	<i>Landschaftsplan der Stadt Melsungen</i>	7
4.4	<i>Bestehendes Planungsrecht</i>	8
4.5	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	8
4.6	<i>Altlasten</i>	8
5	NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	10
5.1	<i>Gesetzliche Einordnung</i>	10
5.2	<i>Zustandserfassung</i>	11
5.3	<i>Beurteilung</i>	12
6	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	14
6.1	<i>Avifauna</i>	14
6.2	<i>Fledermäuse</i>	14
6.3	<i>Haselmaus</i>	15
6.4	<i>Reptilien & Amphibien</i>	15
6.5	<i>Tagfalter, Tothholzkäfer und weitere Insektenarten</i>	15
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
7.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	17
7.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	17
7.3	<i>Bauweise, Baugrenze</i>	17
7.4	<i>Erschließung</i>	18
7.4.1	<i>Private Verkehrsflächen</i>	18
7.4.2	<i>ÖPNV</i>	18
7.5	<i>Flächen für Versorgungsanlagen</i>	18
7.6	<i>Grünordnung</i>	18
7.6.1	<i>Private Grünfläche</i>	18
7.6.2	<i>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	19
7.6.3	<i>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</i>	19
7.6.4	<i>Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen</i>	20
7.7	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</i>	22
7.8	<i>Festsetzungen zum Lärmschutz</i>	22
7.9	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	22
7.10	<i>Hinweise</i>	22
8	VER- UND ENTSORGUNG	23
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	24

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Melsungen beabsichtigt die langfristige Entwicklung des Gewerbestandortes Pfieffewiesen am südlichen Ortsrand des Stadtteils Adelshausen der Stadt Melsungen. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes soll der ansässige Produktionsstandort der B. Braun Melsungen AG gestärkt werden. Die Auswahl zur Lage des Plangebietes ergibt sich maßgeblich aufgrund der bereits angrenzenden Gewerbestrukturen im nördlichen Bereich. Im Zuge der Erweiterung wird die Verlegung des Weges *Am Haidelspfad* nötig.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb zwei rechtskräftiger Bebauungspläne (BPlan Nr. 90 und 29 A, 1. Änd.) sowie teilweise gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im planungsrechtlichen Außenbereich. Somit wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erforderlich. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen stellt das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* sowie teilweise als *Gewerbliche Bauflächen* dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Plangebietsflächen im Flächennutzungsplan in *Gewerbliche Bauflächen* geändert werden. Die beiden Bauleitpläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich aufgestellt. Darüber hinaus werden beide Bauleitpläne im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB) durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung am südlichen Rand des Gewerbegebietes Pfieffewiesen durch die Ausweisung eines Industriegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Industriegebietes geschaffen sowie die Erweiterung des nördlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbestandortes Pfieffewiesen der Stadt Melsungen nachhaltig gesichert werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Entwicklung eines Industriegebietes am Gewerbestandort Pfieffewiesen geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

• Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Melsungen hat in ihrer Sitzung am 01.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 C „Auf den Pfieffewiesen“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen erfolgte am 01.11.2025.

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel vom 03.11.2025 bis einschließlich 28.11.2025 durchgeführt.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 01.11.2025 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen sowie zeitgleich auf der städtischen Homepage.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen seitens der TÖB sowie der Öffentlichkeit vorgetragen, die teilweise in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet wurden.

- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Es ist vorgesehen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Juni/Juli 2026 durchzuführen.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich südlich des bestehenden Gewerbestandortes Pfieffewiesen sowie östlich der *Nürnberger Straße* (B 83). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 13/2 tlw., 13/31 tlw., 20/8 tlw., 20/12 tlw., 29/7, 29/8 tlw. und 68/20 tlw. der Flur 6 in der Gemarkung Adelshausen (Melsungen). Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der Weg *Am Haidelspfad*. In seiner Gesamtheit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 44.403 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Norden durch die Baugrenze des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 A.

3.2 Realnutzung

Die Flächen werden aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der Weg *Am Haidelspfad* führt ohne seitliche Gehwege von der *Nürnberger Straße* im Westen in Richtung des benachbarten HolzEnergieWerkes im Osten, direkt durch das Plangebiet. Südlich entlang des Weges *Am Haidelspfad* bestehen Feldgehölze; nördlich angrenzend befindet sich ein Produktionsstandort der Firma B. Braun Melsungen AG. Der Weg *Am Haidelspfad* wird hauptsächlich von dem benachbarten HolzHeizWerkes als Zufahrt genutzt.

Aufgrund der überlagernden rechtskräftigen Bebauungspläne (Bplan Nr. 90 und Nr. 29A) innerhalb des Geltungsbereiches, gelten die Flächenausweisungen dieser Bebauungspläne faktisch als Bestand; lediglich der südliche Bereich (landwirtschaftliche Flächen) wird als Realbestand betrachtet.

Das Gelände weist eine topografische Neigung auf; das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten an.

Das HolzEnergieWerk Melsungen Prolignis GmbH & Co. KG sowie das HolzHeizkraftWerk Melsungen GmbH & Co. KG befinden sich im Osten in direkter Nähe des Plangebietes. Die Werke sind im Bereich der Erzeugung und Lieferung von Strom sowie Wärme und Kälte tätig. Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind vorrangig Gewerbe- und Industrienutzungen angesiedelt. Die südliche und südwestliche Umgebung wird weitläufig von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Waldflächen geprägt.

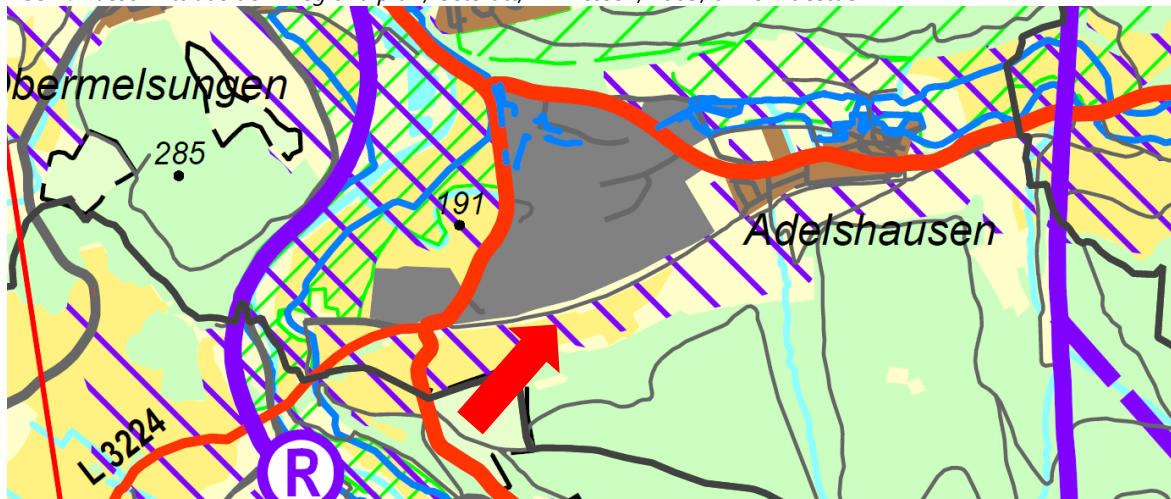


4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) – Ostblatt, ist die Fläche des Plangebietes als *Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* sowie in großen Teilen als überlagerndes *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen.

Abb 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Ostblatt, RP Hessen, 2009, ohne Maßstab



Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. Regionalplanung, vom 02.06.2025, sind aufgrund der im Januar 2011 erfolgten Zielabweichung überwiegende Bereiche des Plangebietes regionalplanerisch bereits als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung anzusehen, so dass die tatsächliche Betroffenheit des raumordnerischen Ziels Vorranggebiet für Landwirtschaft nur noch gering ausfällt. Des Weiteren liegt auch die Bodenwertigkeit hinsichtlich Acker-/ Grünlandzahlen nicht oberhalb des Gemarkungsschnittes von Adelshausen, so dass keine Böden vergleichsweise hoher Wertigkeit mit einbezogen werden. In Anbetracht der vorstehend erläuterten Sachverhalte, kann von keiner relevanten negativen Beeinträchtigung der Agrarstruktur der Gemarkung durch die Planung ausgegangen werden, so dass die arrondierende Planung des damaligen Zielabweichungsbereichs nicht als raumordnerischer Zielverstoß zu werten ist, die Notwendigkeit zur Zulassung einer weiteren Zielabweichung für die hier angefragte Erweiterungsplanung besteht somit nicht. Es werden keine durchgreifenden regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung geltend gemacht.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Melsungen (rechtswirksam in Urfassung seit dem 19.03.2011) stellt die Fläche des Plangebietes als *Fläche für die Landwirtschaft, Bahnanlagen* sowie teilweise als *Gewerbliche Baufläche* dar.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans von 2012 werden *Feldgehölze* auf der ehemaligen Bahntrasse ausgewiesen, welche zentral durch das Plangebiet führen.

Das Planvorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Die erforderliche planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt als dessen 14. Änderung in einem gesonderten Verfahren, welches gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht die Festlegung einer *Gewerblichen Baufläche* vor.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Melsungen, 2011, ohne Maßstab

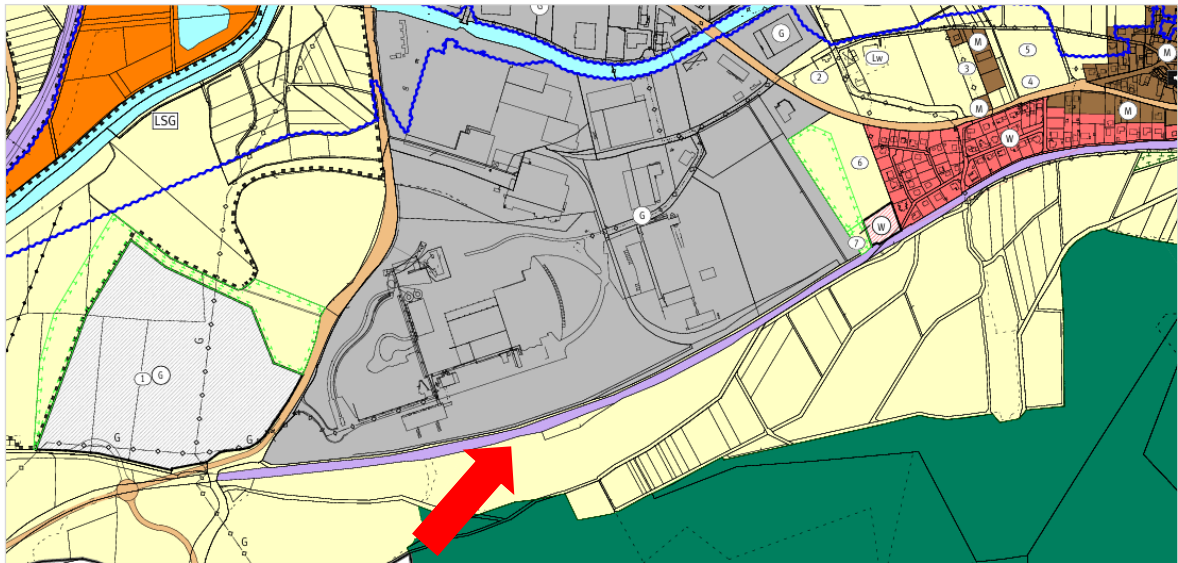


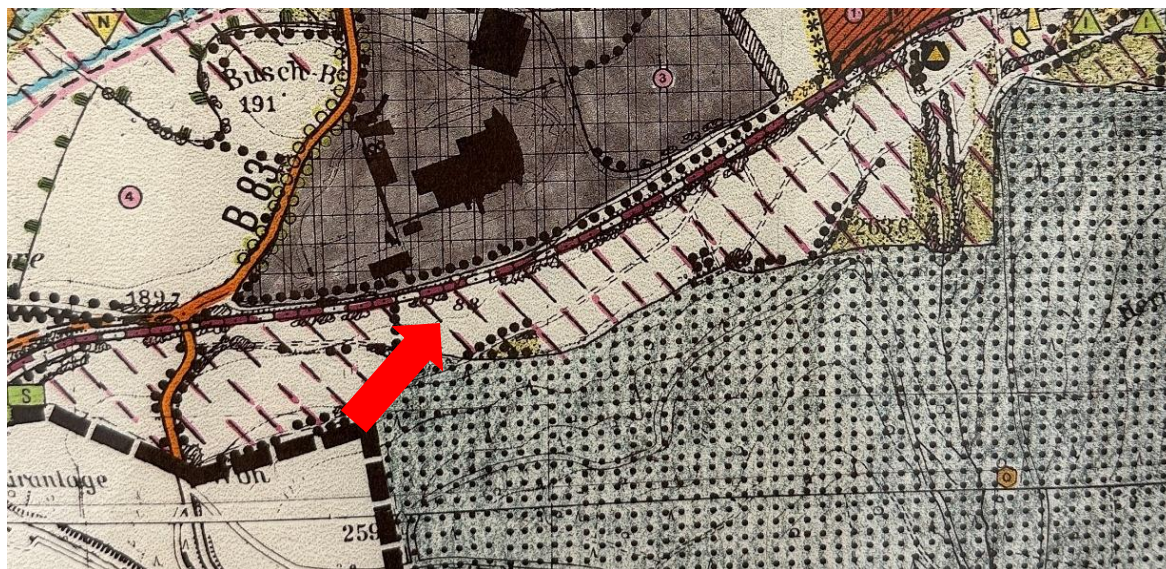
Abb. 3: Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Melsungen 2012, ohne Maßstab



4.3 Landschaftsplan der Stadt Melsungen

Der Landschaftsplan der Stadt Melsungen von 03.12.2004 stellt die Fläche des Plangebietes als *Bereich für besondere Klimafunktion freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes* sowie im Norden als *größere gewerbliche Bauflächen - Bestand* dargestellt. Weiterhin wird eine *Bahnanlage* ausgewiesen, welche von Ost nach West durch das Gebiet führt. Die nähere Umgebung ist von *Waldflächen zur Förderung des Laubholzanteils in Mischwaldbeständen* sowie durch weitere *gewerbliche Bauflächen* geprägt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Melsungen 2004, ohne Maßstab



4.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst zum Teil den Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 „Haidelspfad“ (rechtskräftig seit 11.02.2019). Dieser Bebauungsplan setzt ein Industriegebiet fest, das unter anderem das bereits vorhandene HolzEnergieWerk Melsungen GmbH & Co. KG umfasst. Innerhalb des Plangebietes werden eine Straßenverkehrsfläche sowie Feldgehölzen als Maßnahme zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Forstamt Melsungen, mit Mail vom 15.08.2025, handelt es sich bei dem festgesetzten Feldgehölz entlang des Weges *Am Haidelspfad* im Realbestand nicht um Wald, sondern um einen Feldgehölzstreifen im Offenland.

Nördlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich zudem die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Auf den Pfeiffewiesen“ (rechtskräftig seit 18.10.2005). Dieser setzt die angrenzenden Flächen als Industriegebiet fest; nördlich des Weges *Am Haidelspfad* ist eine private Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Schutzpflanzung festgesetzt.

4.5 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 24.07.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kreisluftbilder ergeben hat, dass kein begründeter Verdacht vorliegt, 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.

4.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

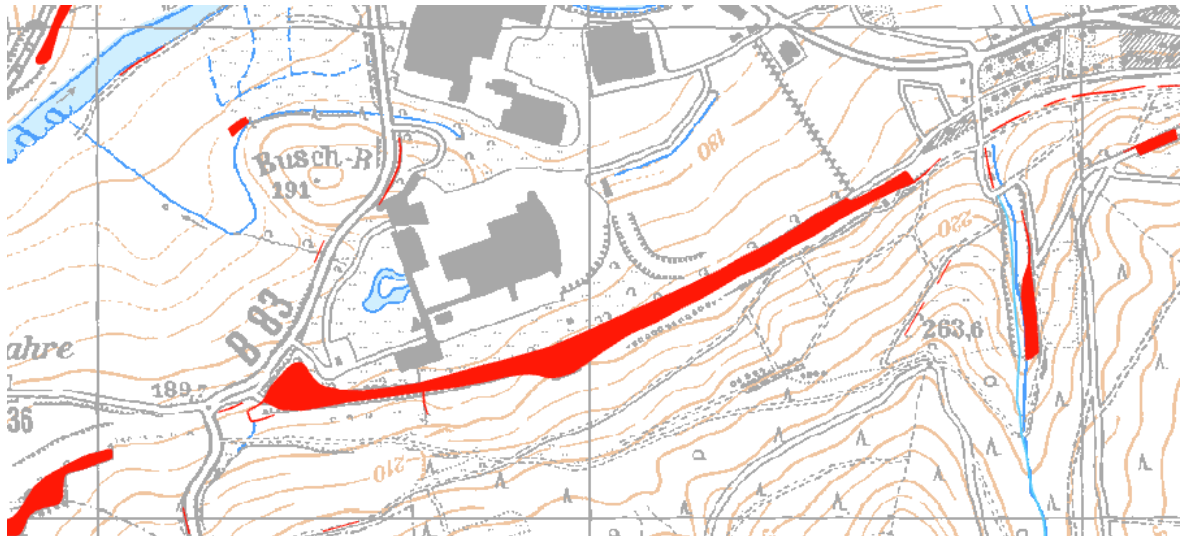
Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz teilte in ihrer Stellungnahme vom 24.11.2025 mit, dass die Auswertung des Datenbestandes der Altflächendatei zeigt, dass für die Stadt Melsungen in den letzten 10 Jahren keine Erfassungen stattgefunden haben. Es besteht daher im gesamten Gemeinde-/Stadtgebiet Zweifel daran, dass alle relevanten Altflächen erfasst sind.

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Einordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 C überplant Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 „Haidelspfad“, 1. Änderung, welcher im Überlagerungsbereich eine als zu erhaltendes Feldgehölz festgesetzte Fläche darstellt. Der betreffende Bereich zeigt sich auch in der Realnutzung als flächenhaftes Gehölz und wurde im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung 1992 bis 2006 im Jahre 2004 wie folgt erfasst:

Abb. 5: Auszug aus dem Natureg-Viewer, Hessische Biotopkartierung 1992-2006



Schlüssel: 4823B0316
Biotop-Name: Feldgehölz an der alten Bahnlinie zwischen der B 83 und Adelshausen
Biotop-Typ: Nr. 02.100 - Gehölze trockener bis frischer Standorte

Nach Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere ökologische Bedeutung haben, gesetzlich geschützt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG heißt es:

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

- 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
- 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
- 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
- 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*

5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich,*
7. *magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.*

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. [...].

Das Land Hessen hat hierzu gemäß Hessischen Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25. Mai 2023 folgende gesetzliche Regelungen getroffen:

§ 25 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind auch

1. *Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern,*
2. *Streuobstwiesen,*
3. *magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Steinriegel und Trockenmauern,*
4. *Dolinen und Erdfälle.*

Zur formalrechtlichen Einordnung der Gehölzfläche ist aufgrund des Hinweises aus der Hessischen Biotopkartierung aus dem Jahre 2004 zu prüfen, inwieweit ein faktischer Rechtsstatus nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG zu berücksichtigen wäre.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind zunächst grundsätzlich verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gehört zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten. Von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG kann nur auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Die sonstigen Regulierungen zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung nach § 1a BauGB gelten unbenommen fort.

5.2 Zustandserfassung

Eine örtliche Bestandsaufnahme wurde am 17.07.2025 durch das Büro für Artenschutz, Naturschutz und Umweltplanung BANU CLOOS durchgeführt. Dabei wurden die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet vollständig erfasst. Die Biotopkartierung erfolgte entsprechend der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung (HLNUG 2022).

Weiterhin wurden Bestandserfassungen durch das Umweltplanungsbüro LZU an mehreren Terminen durchgeführt:

- Ortsbegehung am 07.08.2025,
- Ortsbegehung am 06.12.2025,
- Ortsbegehung am 04.01.2026.

Die Ersterfassung vom 07.08.2025 diente lediglich zur Gewinnung einer Übersicht und zur Klärung, ob die Gehölzstruktur als „Feldgehölz“ oder als „Wald“ einzustufen ist. Die detaillierteren Erfassungen am 06.12.2025 und am 04.01.2026 dienten zur inhaltlichen Vertiefung.

Die fachliche Biotoptypenkartierung führte hierzu aus:

Entlang der Südseite der Straße 'Am Haidelspfad' sowie zwischen den im UG gelegenen Agrarnutzflächen befinden sich Feldgehölze (f.HM.FG). Die Artkomposition ist wechselhaft. Zu den auffindbaren Baum- und Gehölzarten zählen u.a. Stiel-Eiche, Hänge-Birke (Betula pendula), Pappel (Populus sp.), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche, Eberesche (Sorbus aucuparia), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeine Hasel, Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel, Wildrose (Rosa sp.), Brombeere, Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Waldkiefer, Rotbuche (Fagus sylvatica), Roteiche (Quercus rubra), Gewöhnliche Robinie (Robinia pseudoacacia), Gewöhnlicher Spindelstrauch (Euonymus europaeus), Traubeneiche (Quercus petraea), Schwarzer Hollunder und Weide (Salix sp.). Die Krautschicht ist ebenfalls wechselhaft und umfasst u.a. Rotes Straußgras (Agrostis capillaris), Gewöhnlicher Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Beifuß (Artemisia vulgaris), Weiße Lichtnelke (Silene latifolia), Wiesen-Flockenblume (Centaurea jacea), Rüben Kälberkopf (Chaerophyllum bulbosum), Gewöhnliche Kratzdistel (Cirsium vulgare), Besenginster (Cytisus scoparius), Gewöhnliches Knäuelgras (Dactylis glomerata), Kriech-Quecke (Elymus repens), Berg-Weidenröschen (Epilobium montanum), Feinstrahl-Berufkraut (Erigeron annuus), Kanadisches Berufkraut (Erigeron canadensis), Wald-Erdbeere (Fragaria vesca) und Große Brennnessel.

Infolge der Randlage zu großen industriellen Anlagen und die intensivierte agrarwirtschaftliche Nutzung des Umlandes ist die anthropogene Vorbelastung hoch. Diese macht sich insbesondere durch Verschmutzung, allgegenwärtige Spuren von Eutrophierung und deutliche anthropogene Überformung aller im Plangebiet befindlichen Biotope bemerkbar.

5.3 Beurteilung

Aufgrund der örtlich erfassten Bestandssituation wird der betreffende Gehölzzug dem folgenden Biotop-/ Lebensraumtyp entsprechend der *Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen* vom 26.10.2018 zugeordnet:

Biotop-Typ-Nr. 04.600 (B) - Feldgehölz, großflächige Baumhecke bzw.
Kartiereinheit Nr. f.HM FG - Feldgehölz frischer Standorte

Der Kartieranleitung zur Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) der HLNUG (2022) folgend, findet sich folgende Beschreibung zu dieser Kartiereinheit:

Der Biotoptyp beinhaltet Gehölze mittlerer Standorte, also jene die weder trocken noch feucht bis nass ausgebildet sind. In der Regel sind diese von einem ausgeglichenen, frischen Wasserhaushalt geprägt. Gehölze mittlerer Standorte können sowohl saure als auch basenreiche oder kalkreiche Böden von der Ebene bis in die montanen Lagen besiedeln. Der bewachsene Untergrund reicht von tiefgründigen bis zu relativ flachgründigen und skelettreichen Böden. Die Gehölze dieser Kartiereinheit werden aus einheimischen Gehölzarten aufgebaut. Häufig sind neben Waldarten auch Obstbäume vorhanden. Neben Gehölzen, die durch Sukzession auf ungenutzten Flächen wie auf Brachland oder einer Böschung entstanden sind, gibt es auch aus verschiedenen Gründen gepflanzte Gehölze mittlerer Standorte. Aufgebaut sind die Gehölze entweder aus Bäumen, aus Sträuchern oder mehrschichtig aus beidem.

Vorkommen des Biotoptyps sind über ganz Hessen zerstreut.

Eingehalten werden auch die in der HLBK vorgegebenen qualitativen Kartierungsuntergrenzen, wie

- Aufbau aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (70 %),
- wobei die Gehölze (Sträucher und Bäume) eine Deckung von über 50 % erreichen.
- Standort mit frischem Wasserhaushalt.

sowie quantitativen Kartierungsuntergrenzen, wie

- Mindestgröße von 250 m² bei Feldgehölzen und flächigen Gebüsch frischer Standorte
- Mindestlänge von 20 m bei Hecken.

Das im Geltungsbereich vorhandene Feldgehölz kann keinem der nach § 30 BNatSchG/ HeNatG gesetzlich geschützten Biotop-/ Lebensraumtypen auf Basis der Erfassungen zugeordnet werden. Auch für eine künftige Entwicklung zu einem rechtlich geschützten Biotop-/ Lebensraumtyp fehlen die notwendigen Voraussetzungen.

Das betreffende Feldgehölz ist zur Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Eingriffsplanung als Biotop-Typ-Nr. 04.600 B Feldgehölz, großflächige Baumhecke im Bestand zu beurteilen, für deren Eingriffe naturschutzfachliche sowie artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen haben. Weitergehende Aussagen und Detaillierungen hierüber können dem Umweltbericht i.V.m. dem Artenschutzgutachten entnommen werden.

Soweit möglich, wurden die Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. (siehe Kapitel 7.6.4).

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde frühzeitig ein Fachgutachter hinzugezogen, um zu evaluieren, inwiefern faunistische Belange im Zuge des Abwägungsgebotes formalrechtlich zu berücksichtigen sind; im Fokus der Untersuchung lag hierbei der Gehölzbestand am Haidelspfad.

Um Konfliktpotenziale für ein mögliches Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zuge des geplanten Vorhabens zu ermitteln, wurde entsprechend die BANU Cloos GmbH & Co KG mit einer Untersuchung verschiedener Artengruppen sowie einer artenschutzrechtlichen Einschätzung beauftragt. Hierzu fanden im Jahr 2025 und 2026 Erfassungen der Haselmaus sowie der Artengruppen der Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Tagfalter statt. Außerdem erfolgte eine Vorortbegehung zur Abschätzung des Lebensraumpotenzials für die Avifauna. Die Erfassungen wurden im Juni 2026 abgeschlossen.

Nachfolgend werden die vorliegenden Ergebnisse aus den Erfassungen zusammenfassend wiedergegeben. Die in kursiver Schriftweise zitierten Inhalte sind dem Fachgutachten „Ergebnisse und Artenschutzrechtliche Bewertung Erweiterung Pfieffewiesen“ vom Juni 2026 entnommen. Das Gutachten liegt der Stadt Melsungen vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

6.1 Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden 47 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Davon wurden 25 Arten unter Verwendung der Kriterien von Südbeck et al. (2025) als Brutvogel (Brutverdacht oder Brutnachweis) eingestuft.

Von besonderer planungsrechtlicher Relevanz sind die Brutvogelarten Heckenbraunelle; Kernbeißer, Mäusebussard, Star und Stieglitz. Darüber hinaus wurden folgende planungsrelevante Vogelarten als Nahrungsgäste im Plangebiet nachgewiesen: Rotmilan.

Offenlandarten wie Rebhuhn, Wachtel oder Feldlerche wurden nicht festgestellt.

6.2 Fledermäuse

*Bei den Ergebnissen der Rufanalyse wurden 90 % der Kontakte zu der allgemein häufigsten Fledermausart, der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) zugeordnet. Es wurden 364 Fledermauskontakte erhoben, davon 321 Zwergfledermäuse. Andere Fledermausarten wie Rauhhaut- (*Pipistrellus nathusii*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) sowie Fledermausarten der Gattung *Myotis* oder der Rufklasse *Nyctaloid* spielten zahlenmäßig nur eine untergeordnete Rolle.*

Grundsätzlich ergab sich eine eher geringe Nutzung des Planungsraums. Vermutlich ist die allgemeine Ausleuchtung durch das bestehende Werk und das Heizwerk für eine intensivere Besiedlung durch Fledermäuse nachteilig. Viele Arten meiden bekanntlich ausgeleuchtete Bereiche. Die höchste Aktivität wurde direkt angrenzend an die Bahndammstrukturen nachgewiesen, die niedrigste Aktivität wurde südlich der Hecke entlang des Feldweges belegt. Für reine Waldarten sind die Gehölzstrukturen wahrscheinlich auch zu schmal.

Hinweise auf Fledermausquartiere im direkten Umfeld, wie ein wiederholt auftretender Aktivitätsanstieg zu Zeiten des Ausflugs oder Sozialrufe, ergaben sich aus den Erfassungen nicht. Es existieren aber Quartiermöglichkeiten (vgl. hierzu Ausarbeitung zu den Habitatbäumen). Auch am untersuchten Bestandsgebäuden ergaben sich dazu keine Hinweise.

*Weiterhin ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Heckenstruktur im Geltungsbereich eine wichtige Leitstruktur für Fledermäuse darstellt. So wurde nur ein Ruf der Gattung *Myotis* nachgewiesen, deren Vertreter potenziell besonders auf ebensolche Leitstrukturen angewiesen wären. Nachweise der Gattung *Plecotus* oder der Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) fehlen vollständig. Die Zwergfledermaus, die im Untersuchungsgebiet besonders häufig nachgewiesen wurde, nutzt hingegen ein breites Spektrum an Nahrungshabitaten und ist aufgrund ihres ausgeprägten Erkundungsverhaltens weniger auf Leitstrukturen entlang traditioneller Flugrouten angewiesen.*

[...].

6.3 Haselmaus

Im Zuge der Kartierungen wurde an vier der acht Tube-Standorte eine Nutzung durch die Haselmaus festgestellt. In neun der Tubes wurden Nester gefunden. Diese verteilten sich auf alle Patches, in denen auch Nutzungshinweise durch die Art gefunden wurden.

Nachweise der Art erfolgten in den Patches der Standorte 4, 5, 7 und 8. Am Standort vier wurde außerdem bereits beim Anbringen der Tubes ein Freinest aus dem Vorjahr festgestellt. Am 7.8.2025 wurden vier adulte Tiere beobachtet. Die Abstände zwischen den Beobachtungsorten waren so groß, dass es sich auf jeden Fall um vier verschiedene Individuen handelt.

In den Spurentunneln am Waldrand, im Feldgehölz und in der Hecke in der Verlängerung des Waldrands nach Westen wurden Pfotenabdrücke der Haselmaus festgehalten. Ein Abdruckblatt war von Schnecken zerfressen (Spurentunnel 5), in allen anderen waren eindeutige Pfotenabdrücke von Haselmäusen sichtbar.

[...]. Tubes mit identifizierten Haselmausnestern wurden erst beim Abbau wieder kontrolliert, um die Störung zu reduzieren.

6.4 Reptilien & Amphibien

*Im Zuge der Reptilienkartierung wurde in weiten Teilen des UG die planungsrelevante Schlingnatter nachgewiesen. Außer Blindschleichen konnten keine weiteren Reptilienarten nachgewiesen werden. Dabei erfolgte im Jahr 2025 ein Nachweis eines adulten Tieres sowie zwei junger Schlingnattern, bei denen es sich vermutlich um juvenile Tiere aus dem Jahr 2025 handelte. Der Fundpunkt befand sich zentral im EG im Bereich des ehemaligen Bahndamms. Bei den Erfassungsterminen im Jahr 2026 ergaben sich keine Nachweise neuer Arten. Jedoch wurde das Vorkommen der Schlingnatter am Bahndamm und im Saum der Zufahrtsstraße bestätigt. Ergänzend wurden auf der entgegengesetzten Seite der Einfahrt zum Holzheizkraftwerk, direkt angrenzend an das Werkgelände, weitere Funde erbracht. Somit kann der gesamte Bahndamm als von der Schlingnatter besiedelt angesehen werden und auch der östliche Bereich des Werksgeländes mit entsprechenden Gehölz- und Grassäumen scheint, wenn auch in deutlich geringerer Dichte, besiedelt zu sein. Für das Jahr 2026 lassen sich nach der Erfassung auf der Basis von Fotoauswertungen, insgesamt sechs Individuen sicher unterscheiden. Die tatsächliche Populationsgröße lässt sich anhand dieser Daten nur schätzen. Es ist von voraussichtlich mehr als 20 Tieren im Untersuchungsgebiet auszugehen. Bei den Erfassungen wurden viele Blindschleichen nachgewiesen. Im Zuge der Reptilienkartierung wurden keine Nachweise planungsrelevanter Eidechsenarten, wie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erbracht.*

Bei den Amphibienerfassungen im Jahr 2026 wurden keine Nachweise relevanter Arten erbracht. Auch die parallel der Wachtelerfassungen durchgeführten akustischen Kontrollen ergaben keine Nachweise. Dies deckt sich mit der Einschätzung, dass das Gewässer für Vorkommen relevanter Arten u.a. wegen dem hohen Fischbesatz ungeeignet ist.

6.5 Tagfalter, Totholzkäfer und weitere Insektenarten

Im Zuge der Tagfaltererfassungen wurden insgesamt zwölf Arten nachgewiesen. Drei der Arten steht in Hessen auf der Vorwarnliste (Kaisermantel, Mauerfuchs, NierenfleckZipfelfalter). Bei den restlichen elf handelt es sich um ubiquitäre und ungefährdete Arten.

*Der Nierenfleck-Zipfelfalter (*Thecla betulae*), der in Hessen Teil der Vorwarnliste ist (LANGE & BROCKMANN, 2009) wurde nur einmalig im Bereich der Hecke festgestellt. Es kann nicht abschließend festgestellt werden, ob die Art hier bodenständig ist.*

Planungsrelevante Falterarten, also Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinien, wurden im UG nachgewiesen. Nachweise von weiteren relevanten Insektenarten, z.B. unter den Heuschrecken, gelangen keine.

Bei der Begehung zur Totholzkäferfauna wurde das potenzielle Vorkommen insbesondere FFH relevanter Totholzkäferarten begutachtet. Für die einzelnen Arten wurden die folgenden Aussagen getroffen:

- *Eremit-Vorkommen: unwahrscheinlich, es fehlen große hohle Bäume mit für die Larven nötigen Mulmmengen*
- *Heldbock-Vorkommen: unwahrscheinlich, die nächsten bekannten Vorkommen liegen im Umfeld von Frankfurt*
- *Hirschkäfer-Vorkommen: die alten markanten Eichen könnten als Rendezvousplatz der Käfer dienen, zur Reproduktion ist der Boden dort für die Engerlinge ungeeignet, da zu steinig und schotterig*

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Maßnahmen erarbeitet, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch Festsetzung von Ausgleichsflächen begleitet und durch einen städtebaurechtlichen Vertrag abgesichert werden.

Inhaltlich umfassen die Maßnahmen Aspekte zum Rodungs- und Bauzeitenmanagement, zur Umsiedlung der Haselmaus, der Anlage von Vernetzungsstrukturen, zum Ausgleich verlustiger Quartiere und Bruträume, u.a. Die Maßnahmen sind im Detail im Artenschutzbericht dargelegt. Weitergehende Aspekte zur Fauna sind im Umweltbericht enthalten.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Zielsetzung werden die Plangebietsflächen gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die vorgesehene Gebietsausweisung dient der Erweiterung und Entwicklung des angrenzenden Industriegebietes Pfieffewiesen. Es sind im Industriegebiet nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen ausgeschlossen, sofern diese keine betriebliche Nebenanlage sind. Es soll vermieden werden, dass durch einen öffentlichen Tankstellenbetrieb eine unerwünschte Anziehungskraft durch private, motorisierte Verkehre mit sich bringen. Weiterhin sind Vergnügungsstätten und Bordelle gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Industriegebiet ausgeschlossen, um den Gebietscharakter des angrenzenden Industriegebietes gerecht zu werden.

Zur Sicherung von bestehenden zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der Stadt Melsungen sowie anderer, etablierter Nahversorgungsstandorte in der Umgebung, wird Einzelhandel im Industriegebiet ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche wird zur Sicherung des städtebaulich relevanten raumwirtschaftlichen Standortgefüges auf eine Verkaufsfläche pro Betrieb, die gegenüber dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb nur eine untergeordnete Größe aufweisen darf, beschränkt. Des Weiteren dürfen nur Waren verkauft werden, welche selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert wurden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Sowohl die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,8) als auch zur maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ 9,0) liegen nach BauNVO innerhalb der zulässigen Obergrenzen der Orientierungswerte für Industriegebiete. Die Festsetzung der GRZ von 0,8 entspricht dem Rechtszustand der angrenzenden Bebauungspläne. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten ermöglicht sowie die bauliche Entwicklung auf das dem Gebietstyp entsprechende Maß eingegrenzt. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO sind Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie zulässig.

7.3 Bauweise, Baugrenze

Für eine Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter wird im Industriegebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das sich ergebende Baufeld ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität zur Anordnung und der Stellung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baugrenze im Norden schließt direkt an die bestehende Baugrenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A an, sodass die neue Bebauung ohne Abstand an die vorhandene städtebaulich angegliedert werden kann. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Balkone und Überdachungen sowie durch Vordächer bis max. 3,0 m Tiefe zulässig.

7.4 Erschließung

7.4.1 Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die bestehende Zufahrt im Nordwesten von der *Nürnberger Straße* (B 83) aus, über die bereits das angrenzende Heizkraftwerk erschlossen ist. Im Geltungsbereich wird zudem eine private Verkehrsfläche ausgewiesen. Dabei handelt es sich um den Privatweg *Am Haidelspfad*, welcher im Eigentum der ansässigen Firma B. Braun Melsungen AG ist und hauptsächlich als Zufahrt des benachbarten HolzEnergieWerkes dient. Dieser wird im Zuge des Projektes in den südlichen Teil des Gebietes verlegt.

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club Hersfeld-Rotenburg/Schwalm-Eder e. V. (ADFC) weist in seiner Stellungnahme vom 09.11.2025 darauf hin, dass das Flurstück 20/12 im Radwegekonzept der Stadt Melsungen unter der Maßnahme O16 ausgewiesen ist und von vielen Radfahrern als Verbindung zwischen Adelshausen und dem Sommerbergkreisel genutzt wird. Das Teilstück zwischen den HolzEnergieWerk und Adelshausen wurde in diesem Jahr mit einer groben Schotterdecke versehen und damit aufgewertet.

7.4.2 ÖPNV

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen *Melsungen-Pfieffewiesen Avitum* im Westen an der B 83 sowie *Melsungen-Pfieffewiesen Industriestraße/Life* im Osten im Industriegebiet. Über die Haltestellen ist ein Anschluss an das lokale und entsprechend hierüber an das regionale ÖPNV-Netz mit unterschiedlichen Bus- und Zugverbindungen, u. a. der Melsunger Bahnhof möglich.

Der Nordhessische Verkehrsverbund (NVV) teilt in seiner Stellungnahme vom 10.11.2025 mit, dass eine Erreichbarkeit der Haltestelle *Industriestraße / Life* aufgrund der abgeschlossenen Werksgelände von B. Braun sowie Solupharm in diesem Bereich nicht gegeben ist, sondern wäre lediglich aus Adelshausen – von der dortigen Bushaltestelle – fußläufig über einen derzeit unbefestigten Wirtschaftsweg gegeben. Der NVV priorisiert daher die ÖPNV-Anbindung über die Haltestelle *Melsungen Avitum*, welche an allen Wochentagen von frühmorgens bis spätabends durch die stündlich verkehrende Buslinie 490 Melsungen, Homberg (Efze), Schwalmstadt bedient wird. Diese Haltestelle bietet somit einen guten Zugang zum ÖPNV und schafft auch eine Verbindung zum Bahnhof Melsungen mit dichtem Zugangebot nach Kassel sowie in Richtung Bebra / Bad Hersfeld. Diese Haltestelle soll durch Hessen Mobil im Jahr 2026 barrierefrei ausgebaut werden.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Osten des Plangebietes wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Löschwasser* in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche dient primär der Löschwasserversorgung des benachbarten HolzEnergieWerk Melsungen und soll somit gesichert werden.

7.6 Grünordnung

7.6.1 Private Grünfläche

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Entwässerungsgraben* festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Einbau einer Rigole, die oberflächige Ausprofilierung einer flachen Mulde sowie das örtliche Auftragen von Natursteinen zur Sicherung/Befestigung des Muldenprofils zulässig. Dies ermöglicht das auf den angrenzenden Landwirtschaftsflächen anfallende Niederschlagswasser abzufangen und zur Straße „Am Haidelspfad“ hin abzuleiten.

7.6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nordöstlichen sowie im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches werden Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche bestehenden Laubgehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehenden Gehölze tragen zur Gebietsbegrünung bei und dienen der Artenvielfalt. Innerhalb der Fläche sind allgemein nur Eingriffe zulässig, die zur Herstellung der privaten Verkehrsfläche sowie deren Böschungs- sowie Bankettbereiche technisch und im Bauablauf zwingend erforderlich sind.

Innerhalb der Fläche ist jeweils eine Querung von max. 3,5 m für unterirdische Leitungsführungen zugelassen, um die technische Erschließung des Gebietes sicherzustellen. Die Inanspruchnahme dieser Teilfläche ist erforderlich, um bestehende und zukünftige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen zu können. Die jeweiligen Leitungstrassen sind von Gehölzbewuchs freizuhalten.

7.6.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sowie die bereits vorab naturschutzfachlich beeinträchtigten Zustände sollen durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern. Ferner dienen sie dem Artenschutz sowie der Minimierung hinsichtlich mikroklimatischer Auswirkungen.

Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden wird festgesetzt, dass deren Hauptdächer zu 2/3 extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen sind. Die Festsetzung steigert die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung; sie leistet einen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse, zur Reduktion des Niederschlagswasserabflusses sowie als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Mit der Festlegung von anerkannten Ausführungsstandards kann eine möglichst lange Lebensdauer gewährleistet werden.

Gemäß Festsetzung sind spezifische Anlagen oder Nutzungsformen von der Pflicht zur Dachbegrünung auf maximal 25 % der jeweiligen Fläche ausgenommen. Hierdurch werden Konflikte mit sonstigen technischen oder baulichen Anforderungen auf den Dachflächen vermieden, welche aufgrund ihrer spezifischen Eigenart nicht begrünt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel transluzente Dachflächen zur Belichtung von Gebäuden sowie anderweitige Funktionsdächer zur Belüftung. Weiterhin können Dachflächen auch anderweitigen Nutzungsansprüche aufnehmen, welche nicht mit einer Begrünung vereinbar wären.

Weiterhin wurde eine Auflassung festgesetzt, wonach in Art und Umfang eine Abweichung von der Dachbegrünungsverpflichtung im Einzelfall zugelassen werden kann. Diese Regulierung zielt auf die gebietsspezifischen Anforderungen hinsichtlich der Gebäudebewirtschaftung ab.

Minimierung der Versiegelung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie für den Erhalt des Wasserkreislaufes sind Zufahrten, ebenerdige Stellplätze und Lagerplätze (mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr) aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) herzu-

stellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn betriebliche, technische, verkehrliche oder umweltrechtliche Belange entgegenstehen.

7.6.4 Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Planung bedingten Eingriffe bedürfen ausweislich der Umweltprüfung der Festlegung weitergehender Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung gesichert werden. Weitergehende Maßnahmen werden als externe Kompensationsmaßnahmen zeichnerisch und textlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 C zugeordnet. Die Festsetzungen umfassen neben naturschutzfachlichen Ausgleich auch Maßnahmen zum Artenschutz, soweit dies städtebaurechtlich zweckmäßig ist. Synergetische Effekte zwischen allgemeinen Naturschutz und erforderlichen CEF-Maßnahmen von Artengruppen sind explizit Bestandteil der getroffenen Regelungen. Weitergehende Detaillierungen in Art und Umfang können dem Umweltbericht in Verbindung mit dem Artenschutzgutachten entnommen werden. Teile der erforderlichen Ausgleichsregelungen für die Fauna bedürfen gesonderte Vereinbarungen auf Ebene des Vertragsrechtes (städtebaulicher Vertrag) oder des Baugenehmigungsverfahrens (z.B. als Nebenbestimmung). Nachfolgend wird auf die einzelnen Maßnahmenflächen eingegangen.

Maßnahme A - Um- und Ansiedlung von Reptilien

Die zeichnerisch festgesetzten Fläche **A** dient als Ersatzlebensraum zur Um- sowie Ansiedlung von Reptilien. Die getroffenen Festsetzungen dienen der Entwicklung von entsprechend geeigneten Lebensräumen.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Eingriffe zur Ausgestaltung, Lenkung sowie Unterhaltung von oberflächennahen Geländemulden zum Zwecke der Führung von abfließendem Niederschlagswasser zulässig sind. Aufgrund von topografischen Gegebenheiten ist am Standort, insbesondere aus Richtung der Geländekehle der Fläche A2, mit wildabfließenden Hangwasser zu rechnen. Zum Schutze des Industriegrundstückes sowie zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung einer geregelten Erschließung über die private Verkehrsfläche sind technische Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses zu erwarten. Im Sinne dieser Festsetzung wird klargestellt, dass entsprechende Maßnahmen nicht den naturschutzrechtlichen Festsetzungen widersprechen. Diese Regelung wurde entsprechend für die Ausgleichsflächen A, A1 und A2 getroffen.

Maßnahme A1 - Feldgehölz

Die zeichnerisch festgesetzten Fläche **A1** verfolgt den Ausgleich für planungsbedingte Eingriffe in das bestehende Feldgehölz am Haidelspfad.

Gemäß Festsetzung soll ein flächenhaftes Feldgehölz auf einer (durchgängigen) Breite von 10 m entwickelt werden. Hierdurch wird die Durchgrünung des Gebietes gefördert, die Artenvielfalt gestärkt und zugleich ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in räumlicher Nähe zum Eingriffsortes geschaffen.

Maßnahme A2 - Ausweich-/Wanderkorridor für die Haselmaus und Ausweichbrutraum für Vögel

Die zeichnerisch festgesetzten Fläche **A2** dient der Entwicklung als Ausweich- und Wanderkorridor für die Haselmaus. Innerhalb der Fläche ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten sowie durch Ergänzungspflanzungen von standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Die Maßnahme dient der Haselmaus als Verbindungskorridor zum südlich angrenzenden Waldbestand. Innerhalb dieser

Fläche ist eine 12 m Breite landwirtschaftliche Durchfahrt vorgesehen, um den landwirtschaftlichen Verkehr zwischen den angliedernden Flächen weiterhin sicherzustellen.

Innerhalb der Fläche A2 befindet sich ein Entwässerungsgraben, der der Sammlung und Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser dient. Zur Sicherstellung einer geordneten Wasserführung sind innerhalb dieser Fläche zudem Eingriffe zur Ausgestaltung, Lenkung und Unterhaltung von oberflächennahen Geländemulden zulässig. Diese Maßnahmen ermöglichen eine gezielte Führung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der Fläche A2 und tragen zur Vermeidung von unkontrolliertem Oberflächenabfluss bei.

Kompensationsfläche B1

Die mit **B1** gekennzeichnete Fläche mit den Flurstücksnummern 31/5 tlw. der Flur 6 sowie 2/4 der Flur 5, in der Gemarkung Adelshausen (Melsungen) dient der Entwicklung von Ersatzlebensraum für die Haselmaus. Innerhalb der Fläche sind Maßnahmen, wie die gezielte Auslichtung von Jungwuchs, die Freistellung von Zukunftsbäumen sowie die Regulierung des Gehölzbestandes vorgesehen. Ergänzend erfolgt die Förderung standorttypischer Strukturen durch Pflegemaßnahmen an Haselsträuchern. Zur Erhöhung des Arten- und Struktureichtums sind Ergänzungspflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen bedarfsweise zulässig.

Kompensationsfläche B2

Die mit **B2** gekennzeichnete Fläche mit der Flurstücksnummer 29/8 tlw. der Flur 6, in der Gemarkung Adelshausen (Melsungen) dient der Schaffung von Bruthabitaten für Vögel. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen standortheimischer Wildsträucher sowie von zwei Wildkirschen vorgesehen, die als Heckenstruktur entwickelt und gepflegt werden sollen. Die Maßnahme dient der Verbesserung des Nahrungsangebotes sowie der Schaffung von Nistmöglichkeiten für Vögel, wodurch die Artenvielfalt gestärkt wird.

Kompensationsfläche B3

Die mit **B3** gekennzeichnete Fläche mit der Flurstücksnummer 27 tlw. der Flur 18, in der Gemarkung Melsungen (Melsungen) dient der Entwicklung einer Streuobstwiese. Innerhalb der Fläche sind Anpflanzungen von heimischen Obstbäumen vorgesehen. Die Anpflanzung hat zwischen den Bestandsbäumen zu erfolgen, sodass sich eine flächenhafte Streuobstwiese entwickelt. Die Maßnahme soll die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich schaffen.

Kompensationsfläche B4

Die mit **B4** gekennzeichnete Fläche mit der Flurstücksnummer 60 tlw. der Flur 4, in der Gemarkung Adelshausen (Melsungen) dient der Entwicklung als Ausweich- und Wanderkorridor für die Haselmaus sowie als Bruthabitat für Vögel. Innerhalb der Fläche ist die Entwicklung einer 3,0 m breiten Heckenstruktur vorgesehen, die durch Pflege der vorhandenen Bestandshecke sowie durch Ergänzungspflanzungen zur Schließung unterbrochener Heckenabschnitte erfolgt. Zudem sind innerhalb der Fläche zwei landwirtschaftliche Durchfahrten von jeweils 4,0 m Breite vorgesehen, um die Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche sicherzustellen.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dient der fußläufigen Durchquerung des Gebietes der benachbarten Siedlung des Stadtteils Adelshausen im Osten. Das Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der benachbarten HolzEnergieWerkes Melsungen Prolignis GmbH & Co. KG und HolzHeizkraftWerk Melsungen GmbH & Co. KG dient der Erschließung der Werke sowie für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien. Aufgrund der angrenzenden privaten Grünfläche inkl. Pflanzvorgaben sind stets die Pflanzbestimmungen im Nahbereich von Kanal- und Leitungstrassen zu deren Schutz zu beachten. Die Schutzbestimmungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

7.8 Festsetzungen zum Lärmschutz

Aufgrund der benachbarten Siedlung des Stadtteils Adelshausen wird im Bebauungsplan textliche sowie zeichnerische Festsetzungen als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen. Innerhalb des Industriegebietes sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, dass die ausbreitungswirksame Schallleistung die Werte von 70 dB(A) (Tag und Nacht) nicht übersteigt.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung an dem Standort. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung zur Einfriedung des Grundstückes mit einer zulässigen Höhe von 2,5 m Höhe reguliert die baulichen Maßnahmen zur Außensicherung des gewerblichen Betriebsgrundstückes und legitimiert zugleich die Abweichung zu den entsprechenden Vorgaben der Hessischen Bauordnung (i.d.R. bis maximal 2 m Höhe zulässig). Da das Ortsbild bereits wesentlich durch das bestehende Betriebsgelände geprägt ist, ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht anzunehmen.

Aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung von Werbeanlagen und um etwaige Beeinträchtigungen vorzubeugen, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen festgesetzt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im Gewerbegebiet dargebotenen Leistung dienen. Sogenannte Fremdwerbung ohne Bezug zum Standort wird damit ausgeschlossen. Des Weiteren sollen zum Schutz der benachbarten Nutzer sowie der Verkehrsteilnehmer Leuchtreklamen begrenzt und blendfrei gestaltet werden. Zur Einfügung in die Umgebung müssen Werbeanlagen in ihrer Gestaltung, Größe und Anbringung der baulichen Anlagen untergeordnet sein. Freistehende Werbeanlagen in Form von Türmen, Pylonen, Masten oder Fahnen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

7.10 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich ist im Bereich des Weges *Am Haidelspfad* sowie im Bereich der Zufahrt des bereits bestehenden Werkes der B. Braun Melsungen AG im Norden versorgungstechnisch erschlossen.

Innerhalb des *Am Haidelspfads* bestehen zudem die Leitungstrassen der benachbarten Heizkraftwerke, welche das bestehende Werk versorgen. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in privatem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 44.403 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Industriegebiet (GI)		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,8)	ca.	23.834 m ²
- nicht überbaubar (20%)	ca.	5.958 m ²
- davon Fläche für Erhalt	ca.	1.808 m ²
Baugebiet, gesamt		29.792 m²

Verkehrsflächen, gesamt		4.491 m²
--------------------------------	--	----------------------------

Fläche für Versorgungsanlagen, gesamt		397 m²
--	--	--------------------------

Private Grünfläche, gesamt		994 m²
-----------------------------------	--	--------------------------

Maßnahmenfläche A	ca.	3.459 m ²
Maßnahmenfläche A1	ca.	4.441 m ²
Maßnahmenfläche A2	ca.	829 m ²
Maßnahmenfläche, gesamt		8.729 m²

Geltungsbereich, gesamt		44.403 m²
--------------------------------	--	-----------------------------

Bearbeitung:



Kassel, Juni 2026

gez. Martin Eger
Martin Eger
Dipl.-Ing. Stadtplanung

Aufstellung:



Stadt Melsungen

Melsungen, Juni 2026

gez. Josefine Wockenfuß
Josefine Wockenfuß
M.Sc. Stadtplanung

Timo Riedemann
Bürgermeister