



Stadtverwaltung Bahnhofstraße 26 61267 Neu-Anspach

27. August 2024

«Anrede»  
«Vorname» «Nachname»  
«Strasse»  
«Postleitzahl» «Ort»

Sehr geehrte «Anrede» «Nachname»,

zu der

am **Mittwoch**, dem **04.09.2024**  
um **20:00** Uhr

im Klubraum 1 + 2 des Bürgerhauses (Gustav-Heinemann-Straße 3), stattfindenden 31. Sitzung des Bauausschusses in der XIII. Legislaturperiode werden Sie hiermit herzlich eingeladen.

## **T a g e s o r d n u n g**

- 1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/30/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2024**
- 2. Beratungspunkte**
  - 2.1 Verkauf der Grundstücke in der Rudolf-Selzer Straße 6a und 6b, Stadtteil Anspach  
Vorlage: 142/2024
- 3. Mitteilungen des Magistrats**
  - 3.1 Aktualisierter Leitfaden Wärmepumpen 2024  
Vorlage: 165/2024
- 4. Anfragen und Anregungen**

gez.  
Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

# Protokoll

Nr. XIII/31/2024

der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses

vom Mittwoch, dem 04.09.2024

Sitzungsbeginn: 20:01 Uhr

Sitzungsende: 20:52 Uhr

## I. Vorsitzender

Löffler, Guntram

## II. Die weiteren Ausschussmitglieder

Birk-Lemper, Karin vertritt Herr Christian von der Schmitt

Gemander, Reinhard

Holm, Christian

vertritt Herr Roland Höser

Jäger, Thomas

Komma, Nicole

Schirner, Andreas

Dr. Dr. Selzer, Dieter

Siats, Günter

## III. Von der Stadtverordnetenversammlung

Bellino, Holger

Fleischer, Hans-Peter

Kraft, Uwe

Dr. Kulp, Kevin

Scheer, Cornelia

Schirner, Regina

Ziegele, Stefan

Zunke, Sandra

## IV. Vom Magistrat

Strutz, Birger

Dr. Göbel, Jürgen

Scheer, Volker

Stempel, Jürgen

## V. Von den Beiräten

## VI. Von der Verwaltung

---

## VII. Als Gäste

---

## VIII. Schriftführerin



Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Gegen die Tagesordnung erheben sich keine Einwände. Sie wird wie folgt erledigt:

**1. Genehmigung des Beschluss-Protokolls Nr. XIII/30/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2024**

**Beschluss**

Es wird beschlossen, das Beschluss-Protokoll Nr. XIII/30/2024 über die Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2024 zu genehmigen.

**Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)**

**2. Beratungspunkte**

**2.1 Verkauf der Grundstücke in der Rudolf-Selzer Straße 6a und 6b, Stadtteil Anspach  
Vorlage: 142/2024**

Hans-Peter Fleischer erhält das Wort und schildert, dass er die Vorlage problematisch sehe. Zunächst sei die Sachdarstellung falsch. Es sei nicht von den Stadtverordneten beschlossen worden, das Grundstück an die genannten Bewerber zu verkaufen, sondern dass das Grundstück generell veräußert werden soll. Die Stadt Neu-Anspach habe Schwierigkeiten, neuen Wohnraum für junge Familien zu bieten. Nun habe man ein geeignetes Grundstück, das an möglichst viele Bewerber gehen solle. Darüber hinaus erfragt er, wie viele Interessenten auf der Warteliste der Stadt stehen.

Bürger Strutz erläutert, der Beschluss sei von der Vergabekommission gefasst. Man habe ein System entwickelt für die Bewertung und Auswahl der Interessenten, um darauf basierend eine Liste zu erstellen. Nach dieser Matrix wurden dann die Bewerber angeschrieben. Da sich der Prozess über ein Jahr hingezogen habe und eine Absage nach sechs Monaten eintraf, sei man immer weiter der Liste nach vorgegangen. Somit könne auch eine Familie außerhalb von Neu-Anspach ausgewählt werden.

Hans-Peter Fleischer betont, dass alle Personen auf der Vergabeliste, die dringend auf der Suche nach einem Grundstück seien, angeschrieben werden sollen.

Bürger Strutz widerspricht Herrn Fleischer. Dies entspreche nicht den Richtlinien der Vergabekommission.

Hans-Peter Fleischer führt weiter aus, dass nicht verständlich sei, aus welchem Grund eine Garage Wohnraum verdrängen müsse. Die dargestellten Flächen seien ausreichend dimensioniert. Im Vergleich zur umliegenden Reihenhausbauung seien diese sogar größer. Das Argument sei zu schwach, um eine Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus zu rechtfertigen. Er erinnert an die Problematik in der Feldbergstraße.

Bürger Strutz weist darauf hin, dass in diesem Fall ein Bebauungsplan zugrunde liege. Die Bebauung richte sich nicht nach § 34 BauGB.

Dr. Kevin Kulp sieht die Ausführungen im Ergebnis wie Herr Fleischer. Er beantragt, die Vorlage zurückzunehmen und eine Neuaufstellung der Vergabekriterien zu erarbeiten.

Regina Schirner appelliert, dass man nicht einfach ein Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück errichten könne. Es sei komplett neu auszuschreiben und zu vergeben. Dieses Vorgehen sei gerechter für alle Interessenten auf der Warteliste.

Günter Siats stimmt Herrn Dr. Kulp zu. Die Vergaberichtlinien seien hierfür nicht geeignet. Es müsse neu ausgeschrieben werden.

Thomas Jäger hinterfragt, ob die Vergabe zwingend neu ausgeschrieben werden müsse und wie der Betrag im Haushalt eingeplant sei.

Cornelia Scheer betrachtet das Haushaltsargument als nachvollziehbar. Es sei jedoch nicht verständlich, wie solch lange Wartezeiten zustande kommen würden. Sie selbst komme aus der Finanzierungsbranche, in der es üblich sei, innerhalb von 14 Tagen ein Angebot zu erhalten.

Des Weiteren sei ein Einfamilienwohnhaus in diesem Gebiet fehlplatziert, da diese Art der Bebauung in dem Gebiet nicht vorkomme. Sie stimmt Frau Schirner zu, das Grundstück hätte als Einfamilienwohnhaus ausgeschrieben werden müssen.

Die Vergaberichtlinien können überprüft werden, jedoch sollte weiterhin eine Doppelhausbebauung bestrebt werden.

Karin Birk-Lemper erfragt, wie es sich mit der Warteliste verhalte. Sei man nach einer Absage fortlaufend auf der Warteliste vertreten.

Birger Strutz bejaht dies.

Christian Holm bemerkt, sollte der Prozess der Vergabe nicht gefallen, so sei dieser zu ändern. Der Bürgermeister sei hier nicht der Böse, sondern habe genau ausgeführt, was zuvor beschlossen wurde. Auch er sei eher geneigt, Doppelhäuser an dem Standort zu errichten, doch vor dem Hintergrund, dass die Gelder im Haushalt eingestellt wurden und nicht zahlreiche Bewerber vorhanden seien, sei die Entscheidung wohl zu überlegen.

Cornelia Scheer stellt die Frage nach einer Bebauungsfrist für die Grundstücke.

Birger Strutz verneint dies. Eine Bebauungsfrist sei hier nicht festgelegt.

Cornelia Scheer spricht sich für die Festlegung einer Frist zur Bebauung von 3 Jahren aus.

Birger Strutz würde noch einen Schritt weitergehen und eine Fertigstellung der Bebauung innerhalb eines bestimmten Zeitraums festlegen wollen. Im Stadtgebiet gebe es leider ausreichend Beispiele, abgesehen von der Raiffeisenstraße, bei denen sich der Bau verzögere.

Regina Schirner führt aus, dass eine Doppelhausbebauung nicht erneut ausgeschrieben werden soll. Eine Neuausschreibung solle nur erfolgen, wenn ein Einzelhaus geplant werde, damit auch andere die Chance erhalten, sich zu bewerben.

Dr. Kevin Kulp sieht in dem Beschlussvorschlag eine grob fahrlässige Umgehung der gefassten Vergaberichtlinien. Das Verfahren sei zwingend einzuhalten. Es könne nicht sein, alle zuvor gefassten Beschlüsse niederzuwerfen. Zudem sei nicht ewig auf neue Rückmeldungen der Bewerber zu warten. Für ihn sei auch das Haushaltsargument nicht haltbar.

Birger Strutz widerspricht Herrn Dr. Kulp. Die Verwaltung habe lediglich die Sachlage dargestellt und einen Vorschlag unterbreitet, der nun der Vorlage zu entnehmen sei.

Uwe Kraft schließt sich Herrn Strutz an. Die Grundstücke waren als Doppelhäuser ausgeschrieben, daraufhin wurde die Interessentenliste abgearbeitet. Zuletzt sei der ausgewählte Interessent abgesprungen und ein neuer für ein Einzelhaus hinzugekommen.

Die Verwaltung habe jetzt dargelegt, dass der Bebauungsplan für die Errichtung von Doppelhäusern schwierig sei. Daher werden zwei Handlungsmöglichkeiten gesehen. Zum einen könne man die Vergaberichtlinien anpassen, da diese überarbeitungswürdig seien. Zum anderen könne man den Bebauungsplan ändern. Diese Möglichkeit sei jedoch aus Zeitgründen nicht angemessen.

Hans-Peter Fleischer bemerkt, dass die Grundfläche des Grundstücks für ein Doppelhaus nicht zu gering dimensioniert sei. Das Argument sei nicht nachvollziehbar, da die umliegenden Reihenhäuser weniger Fläche aufweisen würden. Er bittet darum, die Vergaberichtlinien zu überarbeiten.

Günter Siats bringt an, dass die beiden Grundstücke in einem Gebiet liegen, in dem es keine Einzelhäuser gebe. Da die geplante Doppelhausbebauung nicht mit den Vergaberichtlinien vereinbar sei, müsse man überlegen, ob die Vergabe der Grundstücke an einen Bauträger die einfachere Möglichkeit sei. Es sei denn, dass neu ausgeschrieben werde.

Sandra Zunke erläutert, die Umsetzung von Doppelhäusern habe sich als schwierig erwiesen. Gleiches Spiel habe man im Otto-Sorg-Weg erlebt. Hier sei jedoch der Prozess von der Verwaltung fehlerhaft gewesen. Im vorliegenden Fall der Rudolf-Selzer-Straße hätte die Politik erst beschließen müssen, aus den beiden Grundstücken ein einzelnes zu machen. Erst danach sei eine Neuausschreibung angebracht. Die nun direkte Vorlage eines neuen Bewerbers sei falsch.

Birger Strutz informiert, dass die Interessenten für die Grundstücke im Otto-Sorg-Weg ebenfalls zurückgetreten seien.

Andreas Schirner betont, dass Bürgermeister Birger Strutz lediglich die Faktenlage dargelegt habe.

Dr. Kevin Kulp bemängelt, der Vorschlag könne in dieser Form nicht angenommen werden. Das Verfahren sei, wie in der Vorlage geschrieben, nicht in Ordnung und rechtlich nicht tragbar.

Christian Holm sieht hier genau zwei Handlungsmöglichkeiten. Entweder sei die Vorlage abzulehnen oder zu befürworten.

Hans-Peter Fleischer bittet darum, die Personen auf der Warteliste per E-Mail anzuschreiben und über den Grundstücksverkauf zu informieren. Der Kontakt zu den Bürgern solle verbessert werden.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler lässt über den Antrag von Herrn Dr. Kevin Kulp abstimmen.

**Antrag:**

Die Vorlage ist zurückzustellen und eine Neuaufstellung der Vergabekriterien ist zu erarbeiten.

**Beratungsergebnis: 4 Ja-Stimme(n), 5 Gegenstimme(n), 0 Enthaltung(en)**

Der Antrag wird damit abgelehnt.

Guntram Löffler lässt zu Protokoll nehmen, dass die Überarbeitung der Vergaberichtlinien in der nächsten Sitzung auf die Tagesordnung kommt.

Regina Schirner weist mit Nachdruck darauf hin, dass eine Zustimmung zum Beschlussvorschlag der Vorlage verfahrensrechtlich nicht korrekt sei.

Uwe Kraft stellt den Antrag, dass gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zulässt, die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung ausgeschrieben werden sollen.

Der Ausschussvorsitzende Guntram Löffler lässt über den Antrag von Herrn Uwe Kraft abstimmen. Frau Karin Birk-Lemper nimmt an der Abstimmung nicht teil.

**Antrag:**

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zulässt, sind die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung auszuscheiden.

**Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 1 Enthaltung(en)**

Dem Antrag wird damit zugestimmt und der Beschlussvorschlag entsprechend geändert.

**Beschluss:**

Es wird beschlossen,

gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ausnahmsweise eine Einzelhausbebauung zulässt, die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung auszuscheiden.

**Beratungsergebnis: 6 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

**3. Mitteilungen des Magistrats**

### **3.1 Aktualisierter Leitfaden Wärmepumpen 2024**

**Vorlage: 165/2024**

#### **Mitteilung:**

Um das Bauen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu verbessern und die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern, hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wesentlich erleichtert. Die Errichtung und der Betrieb einer Wärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind wegen der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht zu beachten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) und das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) haben den Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Wärmepumpen aktualisiert (Stand: 12.06.2024, Anlage).

Der Leitfaden gibt Informationen über die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb konventioneller Wärmepumpen. Darunter werden in dem Leitfaden Geräte verstanden, die der Umwelt (Außenluft, Grundwasser oder Erdreich) mittels elektrischer Energie Wärme entziehen und diese auf ein verwertbares höheres Temperaturniveau hebt, um damit Gebäude oder andere Einrichtungen zu beheizen. Klimaanlage werden grundsätzlich nicht erfasst. Sogenannte Split-Klimageräte, deren Betrieb sich von Kühlen auf Heizen - und zurück - umschalten lässt, sind von den erleichternden Abstandsregelungen nur dann miterfasst, wenn der Hauptnutzungszweck der Beheizung eines Gebäudes dient. Unerheblich ist es jedoch, ob die Wärmepumpe die Anforderungen für eine finanzielle Förderung nach § 90 Gebäudeenergiegesetz - GEG - erfüllt, also insbesondere, ob der Output der Wärmepumpe den zu ihrem Antrieb erforderlichen Primärenergiebedarf deutlich übersteigt.

## **4. Anfragen und Anregungen**

### **4.1 Barrierefreiheit**

Dr. Kevin Kulp sei von älteren Mitbürgern mit Rollatoren angesprochen worden, dass mehrere Fußgängerwege aufgrund der zu dicht parkenden PKW nicht mehr passierbar seien. Er bittet darum, dass die Gehwege hinsichtlich Barrierefreiheit stärker kontrolliert werden.

Antwort des LB Sicherheit und Ordnung:

*Die Ordnungsbehörde ist informiert und wird verstärkt Kontrollen durchführen. Bei bekannten Örtlichkeiten die Ordnungsbehörde bitte direkt darüber informieren.*

### **4.2 Bebauung Wiesenau 1**

Günter Siats bittet um Sachstandsmitteilung bezüglich der Aufstockung des Gebäudes in der Wiesenau 1.

Antwort des LB Bauen, Wohnen und Umwelt:

*Für die Aufstockung des Gebäudes wurde im Juli 2024 eine Baugenehmigung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.*

### **4.3 Netzausbauprojekt Rhein-Main-Link**

Stefan Ziegele erkundigt sich nach dem Netzausbauprojekt der Firma Amprion. Wurde die Planfeststellung bereits beschlossen und ist die Stadt Neu-Anspach weiterhin von dem Gebiet betroffen.

Birger Strutz verneint dies. Der dargestellte Suchkorridor sei nach wie vor gegeben.

#### **4.4           Bebauung Raiffeisenstraße 13 und 14**

Hans-Peter Fleischer erfragt den Sachstand zu den Bebauungen in der Raiffeisenstraße 13 und 14.

Birger Strutz antwortet, dass es bezüglich des Karat 5 keine neuen Informationen gebe. Mit dem Eigentümer des ehemaligen Hochtaunusstifts befinde man sich derzeit in der Abstimmung des Durchführungsvertrags. Zudem sei seitens des Eigentümers ein Abriss des Gebäudes in 2025 angedacht. Für die davon betroffene Kita werde ein alternativer Standort gesucht.

#### **4.5           Austausch Beleuchtung**

Christian Holm bittet darum, die flackernden Leuchtstoffröhren im Klubraum 1+2 nahe des Eingangs auszutauschen.

Antwort der Verwaltung:

*Die Anfrage wird an die Haustechniker des Bürgerhauses weitergeleitet.*

gez. Guntram Löffler  
Ausschussvorsitzender

gez. Katharina Bischoff  
Schriftführerin



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 13.06.2024 - Drucksachen Nr.:

**Vorlage**

**XIII/142/2024**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	27.08.2024	
Bauausschuss	04.09.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	05.09.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2024	

### Verkauf der Grundstücke in der Rudolf-Selzer Straße 6a und 6b, Stadtteil Anspach

#### Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, das Grundstück Gemarkung Anspach, Flur 46, Flurstück 273/4 an die Bewerber [REDACTED] und [REDACTED] zu verkaufen.

Das Grundstück Gemarkung Anspach, Flur 46, Flurstück 273/4 wurde aufgeteilt in die Flurstücke 273/6 und 273/7. Die Kosten hierfür betragen 4.157,21 € und müssen vom Käufer übernommen werden. Die Kosten für die Vermessung wurden von der Stadt Neu-Anspach vorab bezahlt, somit ist sie in Vorlage getreten.

Beide oben genannten Bewerber sind am 19.03.2024 vom Kauf auf Grund einer untersagten Finanzierung zurückgetreten.

Hierauf hat das Bauamt die Nachrücker bzw. Bewerber Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] aus Frankfurt am Main wie in den Vergabekriterien (Vorlage 192/2022) angegeben, angeschrieben, um Ihnen die Grundstücke zu verkaufen.

Am 23.05.2024 fand eine Besprechung mit den Bewerbern Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] im Bauamt statt.

Hierbei verkündete Herr [REDACTED], dass er kein Interesse mehr an dem Grundstück hat. Als Grund gab er die zu kleine Grundstücksgröße und die Lage der Terrasse für sein Vorhaben an.

Die Teilgrundstücke haben insgesamt eine Größe von rd. 520 m<sup>2</sup> und einem Verkaufspreis von 430 €/m<sup>2</sup> (Festlegung des Verkaufspreises, Vorlage 11/2023), somit könnte ein Gesamtverkaufspreis von rd. 223.600 € erzielt werden.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplanbereich „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“, 6. Änderung, dieser ist seit 03.04.2023 rechtskräftig.

Es wurde im rechtskräftigen B-Plan das Baufeld für 2 Gebäude bzw. ein Doppelhaus ausgewiesen.

Der Bau eines Einfamilienhauses ist jedoch als Ausnahme möglich, siehe Anlage.

Zitat aus dem B-Plan: offene Bauweise; zulässig: Hausgruppen nur bis 50 m Länge oder Doppelhäuser; ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig.

Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts anderes festgesetzt ist. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tatsächliche Lage / Ausrichtung / Bebaubarkeit des Grundstücks, Rudolf-Selzer-Straße 6a + 6b:

Die Terrasse der Rudolf-Selzer-Str. 6b würde im Nord-Osten liegen.

Die Terrasse der Rudolf-Selzer-Str. 6a hätte eine südöstliche Lage.

Die Garagen müssen innerhalb des Baufelds liegen, d. h. Sie müssten in jedes Gebäude im Erdgeschoss oder in den Keller integriert werden. Dadurch würden die Eingangsbereiche im Erdgeschoss jeweils auf 3 m in der Breite beschränkt werden.

Ein Keller ist nach Aussage des Bewerbers aus Kostengründen nicht geplant.

Die Bruttogrundfläche in den Erdgeschossen des Doppelhauses hätte somit jeweils rd. 72 m<sup>2</sup> und wäre sehr klein bemessen.

Im Erdgeschoss muss außerdem ein Treppenraum (ca. 8 m) integriert werden, um die Geschosse darüber zu erschließen. Diese Fläche würde die Wohnfläche dann nochmal erheblich verkleinern. Somit würde nach Abzug der Konstruktionsfläche von ca. 25 % von der Bruttogeschossfläche eine Nettogeschossfläche von 46 m<sup>2</sup> übrigbleiben. D. h. in den 46 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss müsste eine Diele mit Garderobe, eine Küche, ein Gäste-WC und das Wohnzimmer untergebracht werden.

Ein zeichnerischer Nachweis wurde der Vorlage beigefügt.

Fazit: Durch die Himmelsausrichtung / Lage und die Abmessungen des Grundstücks ist dem Bauamt ein Verkauf in zwei Teilen nur sehr schwer möglich. Es wird daher dringend empfohlen, das Grundstück an nur einen Interessenten zu verkaufen.

Herr [REDACTED] ist als letzter Bewerber und als Nachrücker benannt und hat Interesse geäußert, beide Grundstücke gleichzeitig zu kaufen und möchte über die Entscheidung der Gremien der Stadt in der 39. KW informiert werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die rd. 520 m<sup>2</sup> große Fläche an Herrn [REDACTED], derzeit wohnhaft Frankfurt am Main, für 430 €/m<sup>2</sup> zu veräußern.

Der Verkauf der Fläche soll über einen Notar vollzogen werden. Die Kosten für den Notar und die Vermessungskosten dafür gehen zu Lasten des Erwerbers.

## **Beschlussvorschlag:**

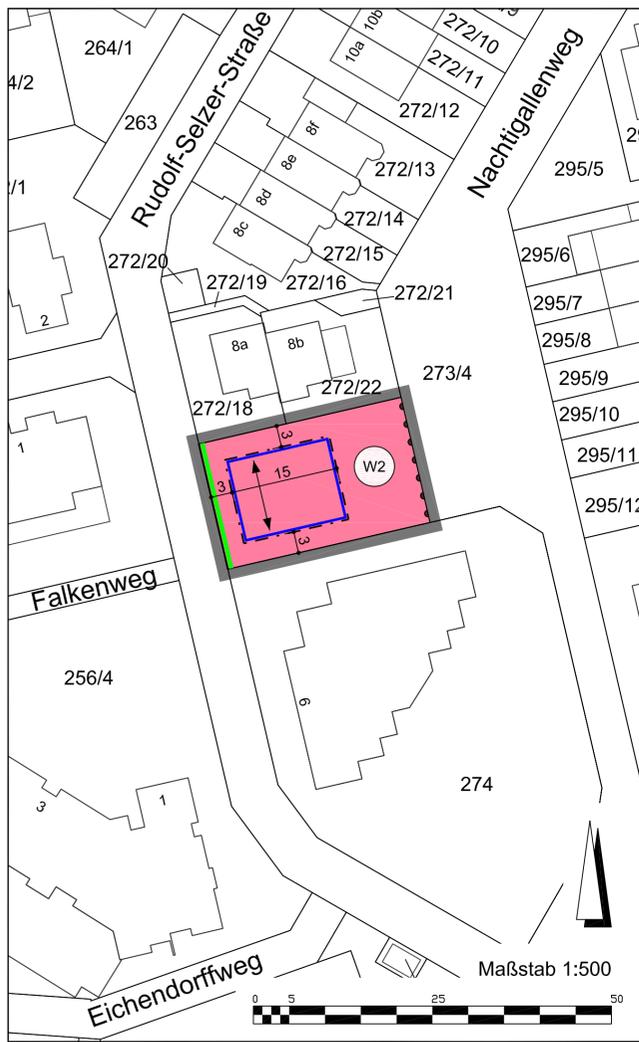
Es wird beschlossen,

beide Grundstücke in der Rudolf-Selzer-Straße 6a und 6b, Gemarkung Anspach, Flur 46, Flurstück 273/4, mit rd. 520 m<sup>2</sup> und einem Verkaufspreis von 430 €/m<sup>2</sup> und einem Gesamtpreis von rd. 223.600 € an den Bewerber Herr [REDACTED], wohnhaft in Frankfurt am Main zu verkaufen.

Birger Strutz  
Bürgermeister

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Lageplan mit Grundstücksteilung
- Zeichnerischer Nachweis Bebaubarkeit der Grundstücke



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und § 16 ff. BauNVO)

**W2** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	W2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Straßenseitige Traufhöhe (mind.) in m	2,50
Straßenseitige Traufhöhe (max.) in m	6,00
Firsthöhe (max.) in m	12,00
Bauweise	o*

\* offene Bauweise; zulässig: Hausgruppen nur bis 50 m Länge oder Doppelhäuser; ausnahmsweise sind Einzelhäuser zulässig

Für die im W2 ausnahmsweise zulässigen Einzelhäuser gelten folgende Traufhöhen:  
 - straßenseitige Traufhöhe (min.): 2,50 m  
 - straßenseitige Traufhöhe (max.): 5,00 m

Traufhöhe = Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenwand

Bezugshöhe: Öffentliche Erschließungsstraße an ihrem tiefsten Punkt an der Grundstücksgrenze bezogen auf die Außenkante des Gebäudes.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN  
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009.

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6, 8 BauNVO)

**Ausnahmsweise zulässige Nutzungen**  
 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

**Ausschluss von Nutzungen**  
 Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 12 BauNVO)

**Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**  
 Stellplätze und Garagen sind für jedes Gebäude auf dem zugehörigen Grundstück anzuordnen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen/Parkdecks sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartengerätehöhlen bis 15 m² zugelassen werden.

3. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude und Wohnbaugrundstück zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. BAUGESTALTUNG

**1.1 Dachneigung**  
 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 35 Grad und höchstens 50 Grad Dachneigung zulässig; ausgenommen sind Garagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

**1.2 Trauf- und Firsthöhen**  
 Trauf- und Firsthöhen zusammenhängender Hauptgebäude dürfen max. 80 cm voneinander abweichen.

**1.3 Dachüberstände**  
 Dachüberstände dürfen traufseitig max. 80 cm (in der Schräge gemessen) betragen, bei Gebäuderücksprüngen max. 1,50m.

**1.4 Hauptfirstrichtungen**  
 Hauptfirstrichtungen sind nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig. Die Firstrichtung ist im Plan festgesetzt.

**1.5 Sockelhöhe**  
 Die Oberkante des EG-Fußbodens darf max. 0,50 m über Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche an ihrem tiefsten Punkt an der Außenkante des Gebäudes liegen. Bei einem Gefälle der öffentlichen Erschließungsfläche von mehr als 5% darf die Oberkante des EG-Fußbodens max. 1 m über Oberkante der Erschließungsfläche (siehe Bezugshöhe) liegen.

**1.6 Gaupen/Zwerchhäuser/-giebel**  
 Zwerchhäuser/-giebel sind Gebäudeteile die quer zur Hauptfirstrichtung stehen.

Es sind nur stehende Gaupen zulässig; „Dreieck“-Gaupen sind zulässig; max. Breite je Gaupe 1,50 m; max. Zwillingsgauben zulässig.

Die Summe der Gaupen-, Zwerchhaus- und Zwerchgiebelbreite darf 1/4 der Firstlänge ohne Dachüberstand nicht überschreiten. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2 m betragen.

**1.7 Dachflächenfenster**  
 Bemessungen wie bei Gaupen. Werden Gaupen- und Dachflächenfenster kombiniert, gilt die Summenregelung wie bei den Gaupen.

**1.8 Gruppenweise einheitliche Dächer**  
 Deckungsmaterial und Farbe sind gruppenweise einheitlich zu wählen. Als Farbe ist rot/rotbraun zulässig. Als Material sind Metall, Kunststoff und Stroh unzulässig.

**1.9 Außenwandhöhe**  
 Die Außenwandhöhe der Gebäude zwischen der Oberkante des geplanten Geländes und der Traufe darf eine Höhe von 6 m nicht überschreiten

**2. EINFRIEDUNGEN**  
 Einfriedungen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als durchsichtige und max. 1 m hohe Zäune zugelassen. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

Gruppenweise einheitlich:  
 - Holzzäune mit senkrechter Lattung 1 m hoch, Pfosten, Türen und Tore in Holzkonstruktionen oder  
 - Zäune aus Maschendraht 1 m hoch, Türen als Metallkonstruktionen.

**3. SICHTSCHUTZWÄNDE**  
 Bei aneinandergelagerten Gebäuden können mit dem Gebäude in Verbindung stehende Sichtschutzwände aus Holz oder Materialien des Gebäudes bis zu 1,80 m Höhe und 4 m Länge zugelassen werden.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKE:

**4.1 Grundstücksgestaltung**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mind. zu 80 % zu begrünen und zu unterhalten; 30 % dieser Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen (empfohlene Arten siehe Textfestsetzung B) 5.). Es sollte gelten, 1 Kletter- oder Rankpflanze/ 1m², 1 Strauch/ 5m², 1 Baum 3. Ordnung/ 10 m², 1 Baum 2. Ordnung/ 50 m² und 1 Baum 1. Ordnung/ 100 m². Bestandsgehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Bei der Anlage von Grünflächen ist die Verwendung von Geovlies/Plastikfolie nicht zulässig.

**4.2 Anpflanzungen**  
 Pro Grundstück sind mind. ein im ausgewachsenen Zustand firstüberschreitender Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

**4.3 Vorgärten**  
 Die Vorgartenzonen sind, mit Ausnahme der Einfahrten und der Eingänge, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze:

<b>Bäume:</b>		<b>Sträucher:</b>	
Feldahorn (Acer campestre)		Hartriegel (Cornus sanguinea)	
Hainbuche (Carpinus betulus)		Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	
Eiche (Quercus robur)		Schwarzdorn (Prunus spinosa)	
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)		Brombeere (Rubus fruticosus)	
Esche (Fraxinus excelsior)		Weide (Salix caprea)	
Winterlinde (Tilia cordata)		Haselnuss (Corylus avellana)	
		Rainweide (Ligustrum vulgare)	
Vereinzel auch:		Hundsrose (Rosa canina)	
Birke (Betula pendula)		Holunder (Sambucus nigra)	
Vogelkirsche (Prunus avium)		Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	
Zitterpappel (Populus tremula)			
Eberesche (Sorbus aucuparia)			

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **Stellplatzsatzung**  
 Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

2. **Zisternensatzung**  
 Die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach ist zu beachten.

3. **Begrünung**  
 Es wird empfohlen Garagendächer extensiv zu begrünen und Fassadenbegrünungen anzulegen. Auch für die Hauptgebäude wird eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung empfohlen.

4. **Artenschutz**  
 Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Die Rodung der Bestandsgehölze ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Bauantrag beizulegen.

Die Baufeldfreimachung sowie ggf. notwendige Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler ist zum zusätzlichen Schutz von wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung ist sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

5. **Bodenschutz**  
 Vorsorgender Bodenschutz  
 Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisauausschuss des Hochtaunuskreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisauausschuss des Landkreis Hochtaunus erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzester möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Nachsorgender Bodenschutz  
 Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

6. **Entsorgung von Bauabfällen**  
 Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand 01.09.2018) sind bei der Bepflanzung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub/ Bauschutt einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42-Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpd.hessen.de) zu dem Bepflanzungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten. Das Merkblatt ist als Download zu finden unter: [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall\\_baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

7. **Leitungsschutzanweisungen Syna GmbH**  
 Durch den Bereich der Bauleitplanung verläuft ein Straßenbeleuchtungskabel mit Anschluss an eine Mastleuchte der Syna GmbH, dieses muss vor Baubeginn umgelegt werden sowie die Mastleuchte ersetzt werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen der Syna GmbH muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Beton-schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen. In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen ist der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungsrohre nach DIN bereitzustellen. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen der Syna GmbH beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne einzusehen und Rücksprache mit der Betriebsstelle zu halten. Für Auskünfte über die Lage der Bestandsleitungen ist die Planauskunft per Mail [geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de) zu kontaktieren oder online unter [planauskunft.syna.de](http://planauskunft.syna.de).

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die vorhandenen Bebauungsplanänderungen des Bebauungsplans „Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord“ verlieren nur im Geltungsbereich der vorliegenden 6. Bebauungsplanänderung ihre Gültigkeit. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Datum	Erstellung / Änderung	Datum	Erstellung / Änderung
28.01.2022	sw Erstellung		
08.03.2022	sw Fs ab B) 1, neu eingefügt		
23.05.2022	sr Fs ab C) neu eingefügt		
16.12.2022	sw Ergänzungen, Fs neu		

geprüft: 10.03.2023, J.A. Dateiname: banmo\_204\_Endfassung.dwg  
 Blattgröße: 76,5 cm x 59,4 cm

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation erstellt mit: StadtCAD 20  
 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 04.11.2021
bekanntgemacht	am 30.09.2022
Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 21.07.2022
bekanntgemacht	am 30.09.2022

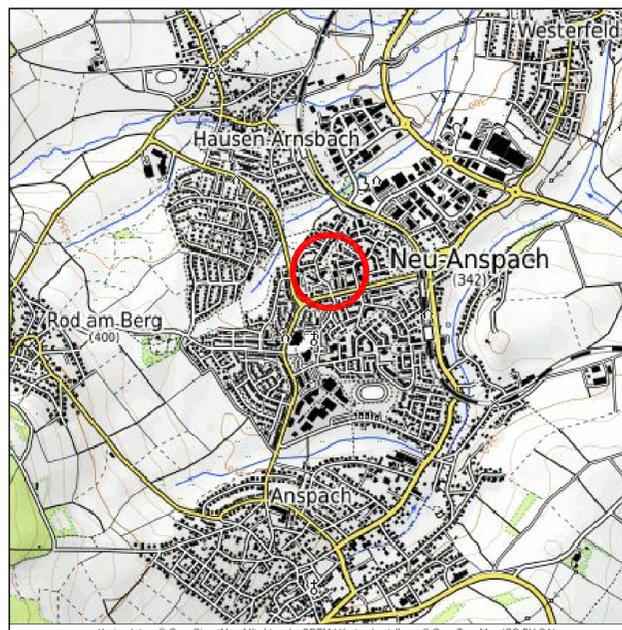
Beteiligung der Öffentlichkeit	
gemäß § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB vom 10.10.2022	bis 11.11.2022
bekanntgemacht	am 30.09.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
gemäß § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom 10.10.2022	bis 11.11.2022

Satzungsbeschluss	am 23.02.2023	Bestätigung der Verfahrensvermerke
<p>den</p> <p>Bürgermeister</p>		
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -		

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.  
 Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	
rechtskräftig ab	den
Bürgermeister	



Stadt Neu-Anspach  
 6. Änderung des Bebauungsplanes  
 "Bereich Mitte-Ost, Gebiet Nord"  
 ST Anspach

Planungsbüro Koch  
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH  
 Alte Chaussee 4, 35614 Allar  
 www.pbkoch.de  
 Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
 Fax (0 64 43) 6 90 04-34  
 info@pbkoch.de

Planbearbeitung  
 M. Sc. Stefanie Rück  
 M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
 Stand  
 10.03.2023

Planungsbüro für  
 Städtebau  
 Freiraum  
 Landschaft  
 Straßen- und Tiefbau



264/1

263

Rudolf-Selzer-Straße

Nachtigallenweg

Louise-Schröder-Weg

272/9

272/10

272/11

272/12

272/13

272/14

272/15

272/16

272/20

272/19

272/21

8a

8b

272/22

272/18

273/6

273/5

273/7

HsNr. 6b

HsNr. 6a

295/5

295/4

295/3

295/2

295/1

295/6

295/7

295/8

295/9

295/10

295/11

295/12

296

288/30

293/1

293/2

293/3

293/14

293/13

293/12

293/11

293/10

Stadt Neu-Anspach



Erstellt von: Christiane Gebert-Dohrmann, Bauen, Wohnen und

Erstellt am: 15.08.2024

Maßstab 1:500







Aktenzeichen: M. Matthäus-Kranz/ Me  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **11.07.2024** - Drucksachen Nr.:

## Mitteilung

**XIII/165/2024**

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.07.2024	
Umweltausschuss	02.09.2024	
Bauausschuss	04.09.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2024	

### **Aktualisierter Leitfaden Wärmepumpen 2024**

#### **Sachdarstellung:**

Entfällt

#### **Mitteilung:**

Um das Bauen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu verbessern und die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern, hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wesentlich erleichtert. Die Errichtung und der Betrieb einer Wärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind wegen der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Bauplanungs- und Immissionschutzrecht zu beachten.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) und das Hessische Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) haben den Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Wärmepumpen aktualisiert (Stand: 12.06.2024, Anlage).

Der Leitfaden gibt Informationen über die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb konventioneller Wärmepumpen. Darunter werden in dem Leitfaden Geräte verstanden, die der Umwelt (Außenluft, Grundwasser oder Erdreich) mittels elektrischer Energie Wärme entziehen und diese auf ein verwertbares höheres Temperaturniveau hebt, um damit Gebäude oder andere Einrichtungen zu beheizen. Klimaanlage werden grundsätzlich nicht erfasst. Sogenannte Split-Klimageräte, deren Betrieb sich von Kühlen auf Heizen - und zurück - umschalten lässt, sind von den erleichternden Abstandsregelungen nur dann miterfasst, wenn der Hauptnutzungszweck der Beheizung eines Gebäudes dient. Unerheblich ist es jedoch, ob die Wärmepumpe die Anforderungen für eine finanzielle Förderung nach § 90 Gebäudeenergiegesetz - GEG - erfüllt, also insbesondere, ob der Output der Wärmepumpe den zu ihrem Antrieb erforderlichen Primärenergiebedarf deutlich übersteigt.

Anlage:  
Aktualisierter Leitfaden Wärmepumpen 2024

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt,  
Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat

HESSEN



## LEITFADEN WÄRMEPUMPEN



**Herausgeber:**

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Referat VII 3 (Baurecht)

Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden  
wirtschaft.hessen.de

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt,  
Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat

Referat II 4 (Grundsatzangelegenheiten der Genehmigung und Überwachung  
im Immissionsschutz; gebietsbezogene Luftreinhaltung; Lärmschutz)

Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden  
umwelt.hessen.de

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerberinnen und Wahlbewerbern oder Wahlhelferinnen und Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplare erbeten.

**Bildnachweis Titelbild: Hermann – stock.adobe.com**

## **Gemeinsamer Leitfaden zur Errichtung und zum Betrieb von Wärmepumpen**

des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVV)

und

des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU)

Stand: 12.06.2024

Um das Bauen insbesondere für den Einsatz erneuerbarer Energien zu verbessern und die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern, hat der Landesgesetzgeber mit der Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571) die Errichtung von Luftwärmepumpen in den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wesentlich erleichtert.

Die Errichtung und der Betrieb einer Wärmepumpe beurteilt sich jedoch nicht ausschließlich nach dem Bauordnungsrecht. Bei der Wahl des richtigen Aufstellortes und gegebenenfalls erforderlicher technischer oder baulicher Maßnahmen sind insbesondere hinsichtlich der Betriebsgeräusche zusätzliche Vorgaben aus dem Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht zu beachten.

Dieser Leitfaden gibt Informationen über die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung und den Betrieb **konventioneller Wärmepumpen**. Darunter werden nachfolgend Geräte verstanden, die der Umwelt (Außenluft, Grundwasser oder Erdreich) mittels elektrischer Energie Wärme entziehen und diese auf ein verwertbares höheres Temperaturniveau hebt, um damit Gebäude oder andere Einrichtungen zu beheizen. Klimaanlageanlagen werden grundsätzlich nicht erfasst. Sogenannte Split-Klimageräte, deren Betrieb sich von Kühlen auf Heizen - und zurück - umschalten lässt, sind von den erleichternden Abstandsregelungen nur dann miterfasst, wenn der Hauptnutzungszweck der Beheizung eines Gebäudes dient. Unerheblich ist es jedoch, ob die Wärmepumpe die Anforderungen für eine finanzielle Förderung nach § 90 Gebäudeenergiegesetz - GEG - erfüllt, also insbesondere, ob der Output der Wärmepumpe den zu ihrem Antrieb erforderlichen Primärenergiebedarf deutlich übersteigt.

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>1. Bauordnungsrechtliche Vorgaben .....</u></b>	<b><u>- 5 -</u></b>
1.1. Baugenehmigungsfreiheit .....	- 5 -
1.2. Abstandsflächenrecht .....	- 5 -
<b><u>2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben .....</u></b>	<b><u>- 6 -</u></b>
2.1. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes.....	- 6 -
2.1.1. Ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO.....	- 6 -
2.1.2. Ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO.....	- 7 -
2.1.3. Entscheidung über eine Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO.....	- 7 -
2.1.4. Befreiung von der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 31 Abs. 2 BauGB .....	- 10 -
2.2. Zulässigkeit von Wärmepumpen im Innenbereich nach § 34 BauGB.....	- 10 -

# **1. Bauordnungsrechtliche Vorgaben**

## **1.1. Baugenehmigungsfreiheit**

Gemäß § 62 Abs. 1 HBO ist unter anderem die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung einer baulichen Anlage genehmigungsbedürftig. § 63 HBO sieht in Verbindung mit der Anlage zu § 63 HBO eine Vielzahl katalogisierter Anlagen vor, die grundsätzlich baugenehmigungsfrei sind. Hierunter fällt nach Abschnitt I. Nr. 3.8 der Anlage zu § 63 HBO auch die Errichtung elektrisch betriebener Wärmepumpen mit bis zu 1000 kW gesamter elektrischer Aufnahmeleistung, soweit zur Aufstellung einer solchen Wärmepumpe eine Fachfirma beauftragt wird.

Für einen Großteil der Wärmepumpen muss daher kein Bauantrag gestellt werden. Es entfällt die präventive Prüfung der Bauaufsichtsbehörden. Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Planerschaft und beauftragte Fachunternehmen müssen eigenverantwortlich die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährleisten (§ 62 Abs. 2 HBO).

Nur für den Fall, dass diese Wärmepumpe im Zusammenhang mit einem baugenehmigungsbedürftigen Bauvorhaben - beispielsweise einem Neubau oder einer genehmigungsbedürftigen Sanierung - errichtet wird, ist sie Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und in den Bauantrag aufzunehmen.

## **1.2. Abstandsflächenrecht**

Mit der Änderung der HBO vom 22. November 2022 wurden zur Klarstellung der abstandsflächenrechtlichen Relevanz von Wärmepumpen eindeutige Regelungen getroffen, unter welchen Umständen die Errichtung von Wärmepumpen in den Abstandsflächen zulässig sind.

Aus rechtssystematischen Gründen finden sich die entsprechenden Regelungen in zwei Absätzen:

- § 6 Abs. 9 HBO bestimmt, welche Anlagen in den Abstandsflächen anderer Gebäude liegen dürfen und zu diesen keine Abstandsflächen auslösen. Dies ist nach § 6 Abs. 9 Nr. 4 HBO der Fall bei gebäudeunabhängigen Wärmepumpen sowie Wärmepumpen an Gebäuden, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen, mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche.
- § 6 Abs. 10 HBO regelt, welche baulichen Anlagen jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen zulässig sind. Nach § 6 Abs. 10 Nr. 11 HBO gilt dies für gebäudeunabhängige Wärmepumpen sowie Wärmepumpen an Gebäuden, einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen, mit einer Höhe von bis zu 2 m über der Geländeoberfläche und einer Gesamtlänge bis zu 3 m entlang der Grundstücksgrenze.

Demnach können Wärmepumpen bis zu einer Höhe von 2 m in den Abstandsflächen von Gebäuden auf dem Grundstück stehen. Für den Mindestabstand an der Grundstücksgrenze

gilt dies nur, soweit sie zusätzlich eine maximale Gesamtlänge von 3 m entlang der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Wärmepumpen, die die Größenvorgaben überschreiten, sind in den Abstandsflächen grundsätzlich unzulässig, es sei denn, dass in Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer anderen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzung die Tiefe der Abstandsflächen auch für diese Anlagen verbindlich bestimmt worden ist (§ 6 Abs. 11 Nr. 1 HBO). Ist dies nicht der Fall, können sie im Einzelfall nur im Wege einer Abweichungsentscheidung nach § 73 HBO durch die untere Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit von Wärmepumpen ist zunächst zu prüfen, ob das betreffende Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Baugesetzbuches (BauGB) oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt.

Ob das betroffene Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, kann über das Bauleitplanungportal Hessen (abrufbar unter <https://bauleitplanung.hessen.de/interaktive-karten/interaktive-karte-bebauungsplaene>) eingesehen oder bei der Stadt bzw. Gemeinde angefragt werden.

### 2.1. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes

Liegt ein Bebauungsplan vor, so sind dessen Festsetzungen einzuhalten (§ 30 Abs. 1 BauGB).

In Bebauungsplänen können beispielsweise durch Baulinien, Baugrenzen oder Angabe von Bebauungstiefen Flächen festgesetzt sein, die von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten sind (**nicht überbaubare Grundstücksflächen**).

Soll eine Wärmepumpe im **bauplanungsrechtlich überbaubaren Bereich** errichtet werden, stehen Festsetzungen des Bebauungsplans ihrer Errichtung nicht entgegen.

In den planungsrechtlich **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** kann die Errichtung einer Wärmepumpe nur dann zugelassen werden, wenn eine Ausnahmemöglichkeit nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht.

#### 2.1.1. Ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

Nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO können, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Wärmepumpen sind jedoch regelmäßig nicht als Nebenanlage nach § 14 BauNVO zu qualifizieren. Es findet sich zwar in der BauNVO keine Legaldefinition des Begriffs „Nebenanlage“, die Rechtsprechung geht allerdings davon aus, dass untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur solche Anlagen sind, die dem eigentlichen Nutzungszweck in funktioneller und in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind. Zwar scheint eine

unselbstständige Hilfsfunktion der Wärmepumpen nicht von vornherein ausgeschlossen, jedoch muss sich die Nebenanlage funktional und räumlich von der „Hauptanlage“ abgrenzen. Zur Hauptanlage gehören nach funktionaler Betrachtung alle Teile der Anlage, die Kern- bzw. notwendiger Bestandteil der Hauptnutzung sind. Hierzu zählen jedenfalls die für die Funktionsfähigkeit zwingend notwendigen Bestandteile, so auch die der Versorgung dienenden Wärmeerzeugungsanlagen. Insoweit ist davon auszugehen, dass die **Wärmepumpe regelmäßig als Teil der Hauptanlage** zu bewerten ist. Durch die Bewertung von Wärmepumpen als Hauptanlage greift § 23 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO daher nicht.

### **2.1.2. Ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO**

§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sieht vor, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die nach Landesrecht entweder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise zulässig sind. Die Vorschrift dient der Vermeidung von Wertungswidersprüchen zu der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung entsprechender Anlagen durch den Landesgesetzgeber. Die Verweisung in § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auf das jeweilige Landesrecht ist als dynamische und nicht als statische Verweisung zu verstehen; maßgebend ist die im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung geltende Fassung der HBO.

Gemäß den Erleichterungen in § 6 Abs. 9 Nr. 4 und Abs. 10 Nr. 11 HBO sind Wärmepumpen als bauliche Anlagen nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig (siehe hierzu auch 1.2 Abstandsflächenrecht). Die Errichtung einer Wärmepumpe kann somit nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein.

§ 23 Abs. 5 BauNVO gibt der Bauherrschaft jedoch auch bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen keinen Rechtsanspruch auf Zulassung der baulichen Anlage außerhalb der Baugrenzen oder Baulinien bzw. der festgesetzten Bebauungstiefe. Die zuständige Behörde entscheidet über die Zulassung einer Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen nach pflichtgemäßem Ermessen. Ein Rechtsanspruch auf Zulassung der Anlage besteht nur, wenn das Ermessen der Behörde zu Gunsten der Ausnahmeerteilung auf Null reduziert ist. Dies ist der Fall, wenn öffentliche Belange und nachbarliche Interessen unter keinem Gesichtspunkt beeinträchtigt werden.

### **2.1.3. Entscheidung über eine Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO**

Wird über die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Baugenehmigungsverfahren entschieden, insbesondere wenn die Errichtung der Wärmepumpe Teil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens ist, liegt die Entscheidung über eine Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO im pflichtgemäßen Ermessen der unteren Bauaufsichtsbehörde. Es handelt sich nicht um eine Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB, sondern um eine eigenständige Ermessensentscheidung („echte Kann-Vorschrift“) der Behörde, die auch nicht des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB bedarf. Somit müssen die engen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB gerade nicht vorliegen.

Die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO schließt die Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO nicht aus.

Bei nach § 63 HBO i. V. m. Abschnitt I. Nr. 3.8 der Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfreien Vorhaben, trifft die Gemeinde im Rahmen eines eigenen Verfahrens nach § 73 Abs. 4 HBO diese Entscheidung, sofern Gegenstand der Abweichungsentscheidung ausschließlich die Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO ist. Für den Antrag ist der Vordruck BAB 10 zu verwenden. Die Gemeinde hat die Bauaufsichtsbehörde von einer positiven Entscheidung zu unterrichten (§ 73 Abs. 4 Satz 2 HBO).

Entgegenstehende öffentliche Belange und nachbarliche Interessen sind immer mit den Belangen der Bauherrschaft abzuwägen, soweit sie städtebauliche Gesichtspunkte beinhalten. Grundsätzlich gilt, dass für eine Ausnahmezulässigkeit nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO die Errichtung der Wärmepumpe die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der nachbarlichen Rücksichtnahme und des nachbarschützenden Lärmschutzes einhalten muss. Bei Wärmepumpen, die die Anforderungen des § 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 GEG erfüllen, ist § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu beachten. Ihre Errichtung und Betrieb liegt im überragenden öffentlichen Interesse und ist als vorrangiger Belang in die Abwägung einzustellen.

**Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO / Lärmschutz nach § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Grundsätzlich gilt: Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er eine Rücksichtnahme verlangen.

Nach dem Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche Anlagen daher unzulässig, wenn von ihrer Nutzungsart Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Bei schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d § 3 BImSchG, also insbesondere bei Lärm, legt das Immissionsschutzrecht allgemein die Grenze der Zumutbarkeit von Umwelteinwirkungen für Nachbarn und damit das Maß der gebotenen Rücksichtnahme mit Wirkung auch für das Baurecht fest. Insbesondere ist das Rücksichtnahmegebot in der Regel nicht verletzt, wenn die immissionsschutzrechtlichen Immissionsrichtwerte der auf Grundlage des § 48 BImSchG erlassenen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. 11. 2012 - 4 C 8/11, BVerwGE 145, 145).

Nach § 22 Abs. 1 BImSchG sind Wärmepumpen als immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein zumutbares Maß beschränkt werden. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zum Schutz der subjektiven Rechte von Nachbarn (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BImSchG; § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) erforderlich.

Das ist insbesondere der Fall, wenn der Standort der Anlage in einer immissionsschutzrechtlich kritischen Nähe zur Nachbarschaft liegt, bei der die Geräuschemissionen eine für die Nachbarn maßgebende Zumutbarkeitsgrenze überschreiten können. Die Zumutbarkeitsschwelle ergibt sich aus der TA Lärm.

Wenn eine Wärmepumpe errichtet werden soll, muss bereits bei der Wahl des Standortes, der technischen Ausführung der Anlage und der Frage baulicher Maßnahmen zur Schallreduzierung (bspw. eine Einhausung) darauf geachtet werden, dass die Immissionsrichtwerte anhand der allgemeingültigen Immissionsrichtwerte und Beurteilungsmethoden der TA Lärm ermittelt und eingehalten werden:

So orientieren sich die Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1. TA Lärm für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach dem jeweils festgelegten oder faktischen Gebietscharakter.

Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) als Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz hat sich ebenfalls mit den von Wärmepumpen ausgehenden Geräuschemissionen, die gegebenenfalls im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme zu berücksichtigen sind und die immissionsschutzrechtlich einzuhaltenden Immissionsrichtwerte und Beurteilungsmethoden befasst. Weitere Informationen finden sich in der Kurz- und Langfassung des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ unter [Veröffentlichungen - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz \(LAI\) \(lai-immissionsschutz.de\)](https://www.lai-immissionsschutz.de).

Die Bestimmtheit der Baugenehmigung ist in Bezug auf den gebotenen Immissionsschutz in zweierlei Hinsicht bedeutsam: Zum einen müssen sich ihr die für eine Immissionsprognose erforderlichen Kenngrößen der Anlage entnehmen lassen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 18.5.2018 - 9 CS 18.10 -, juris Rn. 20); denn nur so ist die Immissionsbelastung für betroffene Nachbarn bestimmbar. Zum anderen muss die Baugenehmigung die für betroffene Nachbarn maßgebende Zumutbarkeitsgrenze konkret bestimmen, etwa durch verbindliche Festlegung eines zielorientierten - nicht nur abstrakt einem Baugebiet zugeordneten - Immissionsrichtwerts anhand der allgemeingültigen Grenzwerte und Beurteilungsmethoden der TA Lärm (hier Nr. 6) (vgl. VGH Bad.-Württ. Beschl. v. 30.01.2019 - 5 S 1913/18 - juris Rn. 37).

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist mindestens eine Abschätzung der Lärmimmissionen auf Grundlage des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen, in der aktuell gültigen Fassung erforderlich.

Für die immissionsschutzrechtliche **Überwachung der Wärmepumpen in Hessen** sind in der Regel die **unteren Immissionsschutzbehörden** zuständig. Die unteren Immissionsschutzbehörden sind in den Landkreisen der Kreisausschuss und in den kreisfreien Städten der Magistrat.

#### **2.1.4. Befreiung von der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach § 31 Abs. 2 BauGB**

Sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen worden, die bei der Errichtung einer Wärmepumpe nicht eingehalten werden können, und liegen auch die Voraussetzungen nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO nicht vor (z. B. weil die in § 6 Abs. 9 Nr. 4 HBO und § 6 Abs. 10 Nr. 11 HBO genannten Grenzen nicht eingehalten werden und die Wärmepumpe daher auch nicht ausnahmsweise in der Abstandsfläche zulässig ist), kann im Einzelfall eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht kommen. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Aufgrund der Größe der Wärmepumpe und damit der in der Regel geringfügigen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird man regelmäßig davon ausgehen können, dass das planerische Grundkonzept (die Grundzüge der Planung) nicht berührt sind. Abhängig vom Einzelfall wird man auch regelmäßig die städtebauliche Vertretbarkeit bejahen können, da das Abweichen von den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen in vielen Fällen geringfügig ausfallen dürften. Hierfür sollte im Einzelfall die Größe der Wärmepumpe ins Verhältnis zu Grundstück und dem zu versorgenden Gebäude gesehen werden. Auch lässt sich aus dem Umstand, dass die Errichtung von Wärmepumpen in zahlreichen Bundesländern bereits baugenehmigungsfreigestellt ist, ableiten, dass ihnen keine besondere boden- und städtebauliche Relevanz zukommt.

Das zur Befreiung erforderliche Antragsformular BAB 10 kann auf der Homepage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum heruntergeladen werden.

(Abrufbar unter [https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022\\_bab\\_10.pdf](https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2022-02/2022_bab_10.pdf)).

Über die Zulassung der Befreiung wird im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (§ 36 BauGB).

#### **2.2. Zulässigkeit von Wärmepumpen im Innenbereich nach § 34 BauGB**

Soweit kein Bebauungsplan für das betroffene Grundstück vorliegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach der Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete im Sinne der BauNVO, beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, wobei auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden ist.

Soweit eine Wärmepumpe Bestandteil eines Vorhabens ist, das sich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt bzw. in einem nach § 34 Abs. 2 BauGB faktischem Baugebiet zulässig ist, widerspricht es nicht dem allgemeinen bauplanungsrechtlichen Gebietserhaltungsanspruch. Auch an dieser Stelle ist das Gebot der Rücksichtnahme und die gegebenenfalls immissionsschutzrechtlich erforderlichen Minderungsmaßnahmen (siehe hierzu: Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO / Lärmschutz nach § 22 BImSchG) zu beachten.