

Bund für Umwelt und Naturschutz  
OV Langen-Egelsbach  
Bernhard Sommer  
Auf Der Trift 9  
63329 Egelsbach



Egelsbach, 01.12.2025

**DER MAGISTRAT**  
**Fachdienst 13**  
**Bauwesen, Stadt- und Umweltplanung**  
**Postfach 1640**  
**63225 Langen (Hessen)**

Ihr Schreiben vom 12.11.2025

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41.N.1 „Linden Nord / Mörfelder Landstraße, 1. Änderung“**

Sehr geehrte Frau Sell,

der Landesvorstand unseres Naturschutzverbandes hat uns für die Mitwirkung in diesem Verfahren eine Vollmacht zur Außenvertretung erteilt. Richten Sie bitte die weitere Korrespondenz in diesem Verfahren an die oben genannte Anschrift.

Im Grundsatz sind wir mit der Planung einverstanden, bitten aber um folgende Verbesserungen:

1. Bei neuen Hausbauten mit Satteldach sollte die Ausrichtung des Daches so gewählt werden, dass eine optimale Solarenergienutzung über Photovoltaik ermöglicht wird. Gleichzeitig sollten neue Gebäude so ausgerichtet werden, dass passive Solarenergienutzung optimal ermöglicht wird.
2. Um bei zu erwartenden Hitzesommern einen kühlenden Effekt zu erreichen, sollte in der textlichen Festsetzung zwingend die Begrünung der Dächer festgeschrieben werden, sofern die Dachneigung es zulässt und keine Photovoltaik auf dem Dach vorgesehen ist.
3. Die Installation und Nutzung von Fenster-Außenjalousien kann dazu beitragen, Hitze aus den Gebäuden fernzuhalten und notwendigen Energieverbrauch durch Klimaanlagen zu reduzieren. Daher sollte die Installation von Außenjalousien bei allen Neubauten für den geplanten Bereich vorgeschrieben werden.
4. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind insbesondere Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, verglaste Treppenhäuser, sowie verglaste Wind- oder Schallschutze auf dem Gelände vollständig zu verbieten, es sei denn, sie sind mit hocheffektiven Mustern oder mit transluzentem Material zum Schutz vor Vogelschlag ausgestattet.
5. Im Bezug auf die Lichtfarbe begrüßen wir die textliche Festsetzung zur Außenbeleuchtung (Abschnitt C 6.1). Allerdings kommt es bei der Minimierung des Einflusses durch Licht auch auf die Helligkeit der Leuchtmittel an. Aus diesem Grund schlagen wir folgende Formulierung für den B Plan-Abschnitt C 6.1 vor: „Zur Minimierung der Beeinträchtigung durch künstliche Beleuchtung ist diese auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es dürfen ausschließlich vollständig gekapselte, nicht nach oben abstrahlende Leuchten mit einer Farbtemperatur von 1.600 K bis 3.000 K (vorzugsweise  $\leq 2.200$  K) verwendet werden. Eine Beleuchtung mit höheren Farbtemperaturen ist unzulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte

Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind unzulässig. Die Beleuchtungsdauer und Intensität ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen (maximal 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung).

Nicht sicherheitsrelevante Außenbeleuchtung ist spätestens ab 22:00 Uhr auszuschalten oder über Bewegungsmelder zu steuern. Die Lichtpunkthöhe der verwendeten Leuchtmittel ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

6. Wir begrüßen, dass bei Einfriedungen ein 10 cm freier Abstand zum Boden für Kleintiere offengehalten werden soll (Abschnitt B 2.2). Es können auch alternativ Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere mit einer Breite und Höhe von jeweils 15cm je Gartenzaun installiert werden. Zudem sind neue Gärten so zu gestalten, dass Fallen mit Todesgefahr für diese Tiere (z.B. offene Fensterschächte, ebenerdige Swimmingpools, etc.) ausgeschlossen sind, bzw. durch entsprechende Abhilfemaßnahmen eine Todesgefahr abgewendet wird. Diese Maßnahmen begründen sich aus der Wanderfreudigkeit des besonders geschützten, heimischen Braunbrustigels. Auf Futtersuche können diese Individuen pro Nacht zwischen 3 und 5 Kilometer zurücklegen und benötigen dafür entsprechende Barrierefreiheit.
7. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (die nächste Bushaltestelle in der Mörfelder Landstraße ist zu Fuß in einer Minute zu erreichen, der Langener Bahnhof in etwa sieben Gehminuten), sollte unserer Meinung nach, die erforderliche Anzahl von PKW-Einstellplätzen, auf einen Stellplatz pro Haushalt reduziert werden.
8. Neue Gebäude / Bestandsgebäude sollen energieeffizient und nach Möglichkeit unter Wiederverwendung vorhandenen Baumaterials gebaut / saniert werden. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe und die Berücksichtigung einer cradle-to-cradle Kreislaufwirtschaft ist im Bebauungsplan zu integrieren.
9. Das betreffende Gebiet des B Plan 41.N.1 befindet sich direkt südlich vom aktuellen Prüfgebiet (Gewerbegebiet) des kommunalen Wärmeplans der Stadt Langen (Stand: November 2025). Die Gebäude des B Plan 41.N.1 sind laut diesem Plan zum Teil „wahrscheinlich geeignet“ für den Anschluss an ein Wärmenetz. Durch veränderte äußerliche Rahmenbedingungen könnte sich für das Gebiet eine wirtschaftlich günstige Veränderung ergeben, sodass die Wärmeversorgung statt „dezentral“ durch ein Nahwärme-Netz erfolgen könnte. Aus diesem Grund regen wir eine planliche Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen an, mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger.
10. Die anhängenden Pflanzlisten sind als Verpflichtend einzusetzen und nicht als Empfehlung.
11. Wir begrüßen den Absatz C1 der Festsetzung (Artenschutz Vögel und Fledermäuse und Rodungen). Es sollten auf jedem Grundstück Vogelkästen oder Fledermauskästen gesetzt werden.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach jeder Überarbeitung der Planung bitten wir, uns erneut Gelegenheit zur Mitwirkung zu geben und uns unaufgefordert über noch eingehende Sachverständigengutachten zu unterrichten.

Mit freundlichem Gruß

Bernhard Sommer  
BUND OV Langen-Egelsbach