Bauleitplanung der Kreisstadt

Erbach

Stt: Günterfürst

Bebauungsplan

„In der Müllert“

(Feuerwehr Erbach-West)

Begründung, Teil 1:
- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes -

Fassung zum Vorentwurf,
Stand 10/ 2026

Planstand:
Begründung: Fassung zum Vorentwurf, Sept. 2026
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com

Inhalt

1 Veranlassung, Zielsetzung

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2.2 Standortwahl/ -alternativen
2.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan
2.4 Schutzgebiete
2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz
2.6 Verkehrliche Anbindung

3 Verfahren

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes
4.1 Art der bauliche Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf, Allgemeines Wohngebiet)
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise, Baugrenzen
4.4 Verkehrsflächen, Anbindung an die Verkehrsflächen
4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze
4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
4.8 Wasserrechtliche Festsetzung

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange
5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes
5.2 Wasserwirtschaftliche Belange
5.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz
5.4 Immissionsschutz
5.5 Erneuerbare Energien
5.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler

6 Bodenordnung

7 Flächenbilanz

Anlagen: Umweltbericht mit Bestandskarte
Habitatpotenzialanalyse
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB) – wird später ergänzt

1. Veranlassung, Zielsetzung

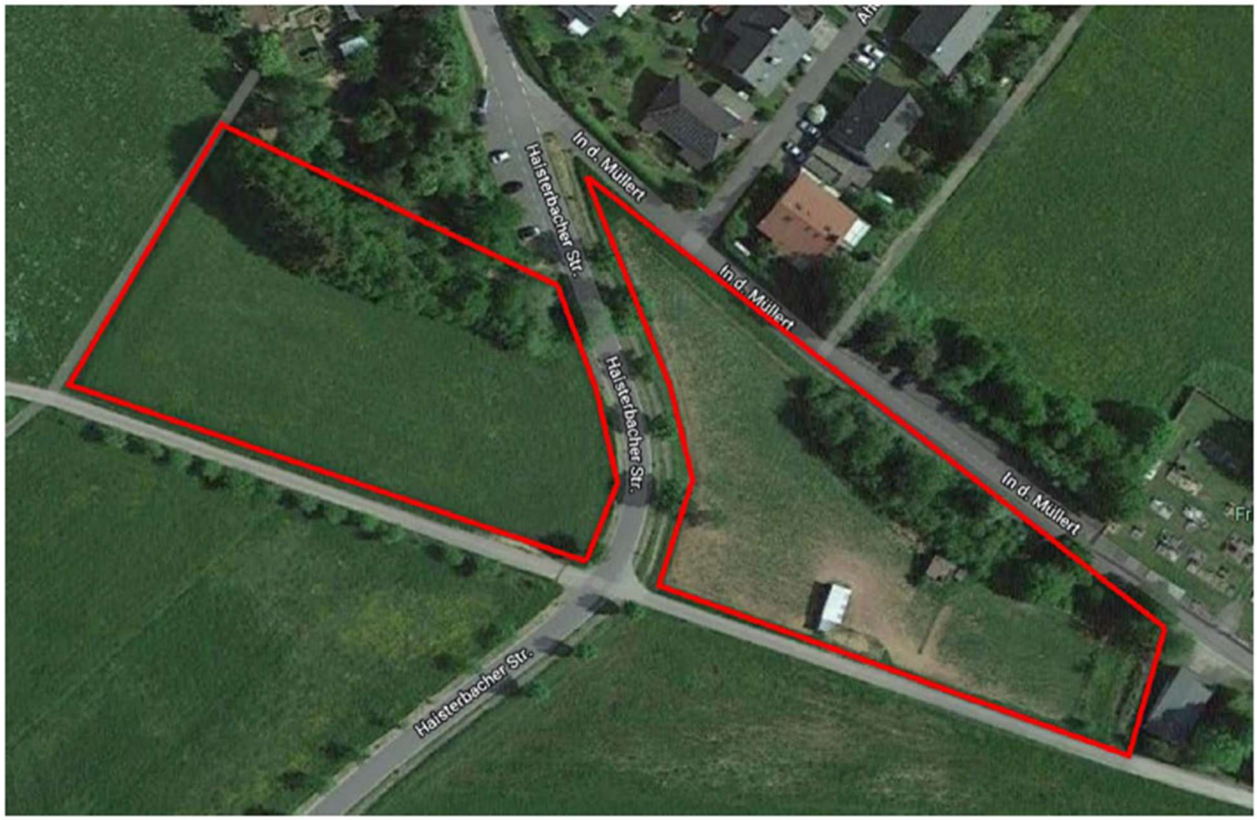
Die Feuerwehrgerätehäuser in Haisterbach und in Günterfürst zeigen nach Beurteilung durch den dem Technischen Prüfdienst (2023) jeweils einen baulichen- und sicherheitstechnischen Handlungsbedarf an Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen.
So besteht u.a. im Hinblick auf die Wahrung vorgeschriebener Sicherheitsabstände zwischen Stellplätzen und Gebäudeteilen bzw. Einsatzgegenstände und Betriebsmittel sowie der Unterbringung der Einsatzkleidung ein unverzüglicher Handlungsbedarf.
In Günterfürst werden die Stellplatzgrößen und die Torausfahrt für vorhandene Fahrzeuge als nicht ausreichend beurteilt. Darüber hinaus werden im Revisionsbericht zahlreiche weitere Mängel mit einem unterschiedlich dringenden Handlungsbedarf angeführt.

Nach dem Bedarfs- und Entwicklungsplan (BEP) für die Feuerwehr in der Kreisstadt Erbach (in der Fassung der 4. Fortschreibung 2024) fungieren die Feuerwehren Günterfürst, Haisterbach und Lauerbach im sog. „Ausrückebereich" jeweils als Hilfsfristeinheit im jeweiligen Schutzbereich.
Bei allen Feuerwehrhäusern sind zum Teil umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich.

„Aufgrund der räumlichen Nähe der Stadtteile Günterfürst und Haisterbach sowie der umfangreichen Baumaßnahmen ist zu diskutieren, ob ein gemeinsam genutztes Feuerwehrhaus die sinnvollere Alternative zu den jeweiligen Umbauten ist. [……] Aus einsatztechnischer Sicht ist ein gemeinsames Feuerwehrhaus entlang der Fahrstrecke zwischen den beiden bestehenden Feuerwehrhäusern denkbar. Von diesem Standort kann die zehnminütige Hilfsrist im Ausrückebereich einhalten werden,…..".
(BEP, 4. Fortschreibung, 2024)

Im Weiteren führt der BEP (Juli 2024) aus:
„Mittlerweile sind diese Diskussionen abgeschlossen und die Wehren Haisterbach und Günterfürst sind verschmolzen zu einem Standort (Feuerwehr Erbach-West). Es besteht Einigkeit, dass es einen zentralen Neubau geben soll. Im Hinblick auf die umfangreichen Baumaßnahmen an beiden Feuersehrhäusern ist der zentrale Neubau wirtschaftlich am sinnvollsten".

Nach der Anlage 2 zum BEP („Gemeinsames Feuerwehrhaus Erbach West") wurden Grundstücke im städtischen Besitz identifiziert, auf denen ein Feuerwehrhaus grundsätzlich errichtet werden könnte*: „Aufgrund der Lage zwischen den beiden Stadtteilen werden diese von den Feuerwehrangehörigen der beiden Wehren als akzeptabel angesehen. Die Grundstücke liegen beidseitig der K 46 zwischen Günterfürst und Haisterbach unweit des Friedhofs Günterfürst.*



Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sind die beiden Grundstücke hinsichtlich ihrer Eignung für ein den aktuellen Vorgaben genügenden Feuerwehrhauses weiter zu untersuchen".

Durch die „Standortanalyse als Entscheidungshilfe für die Zusammenlegung in Verbindung mit einem Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Feuerwehren Haisterbach und Günterfürst" (Andre´Baum M.Eng, Ing.büro Baum & Scholl GmbH, Erlenbach am Main) wird die grundsätzliche Eignung des Flurstückes 51 (westlich der Haisterbacher Straße) als Standort für ein gemeinsames Feuerwehrhaus bestätigt.
Die Aspekte eines Gefährdungspotenzials im Zusammenhang mit einer direkten Zu- und Abfahrt zur bzw. von der Haisterbacher Straße mit beengter Straßenführung sowie die beträchtliche Gefällesituation im Bereich des Grundstückes werden als besonders zu berücksichtigen angeführt.

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des neuen Feuerwehrstandortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und (im Parallelverfahren) die Änderung des kommunalen Flächennutzungsplanes erforderlich.
Im Zusammenhang damit unter Miteinbeziehung der kommunalen Fläche östlich der Haisterbacher Straße (Flst. 38) zugleich einige wenige Grundstücke für den Wohnungs-/ Wohnhausbau für den örtlichen Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Demgemäß, d.h. aufgrund der vorlaufenden Prüfungen und Abstimmungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach in ihrer Sitzung am 25.06.2026 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Müllert" (Feuerwehr Erbach-West) sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planbereich liegt im südlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteiles Günterfürst, beidseitig der Haisterbacher Straße.
Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 23.126 m^2 die Flurstücke 38, 40 und 51 sowie 44/1, 37, 28 und 50 (jeweils teilweise) in der Flur 4 der Gemarkung Günterfürst.



Übersichtskarten:

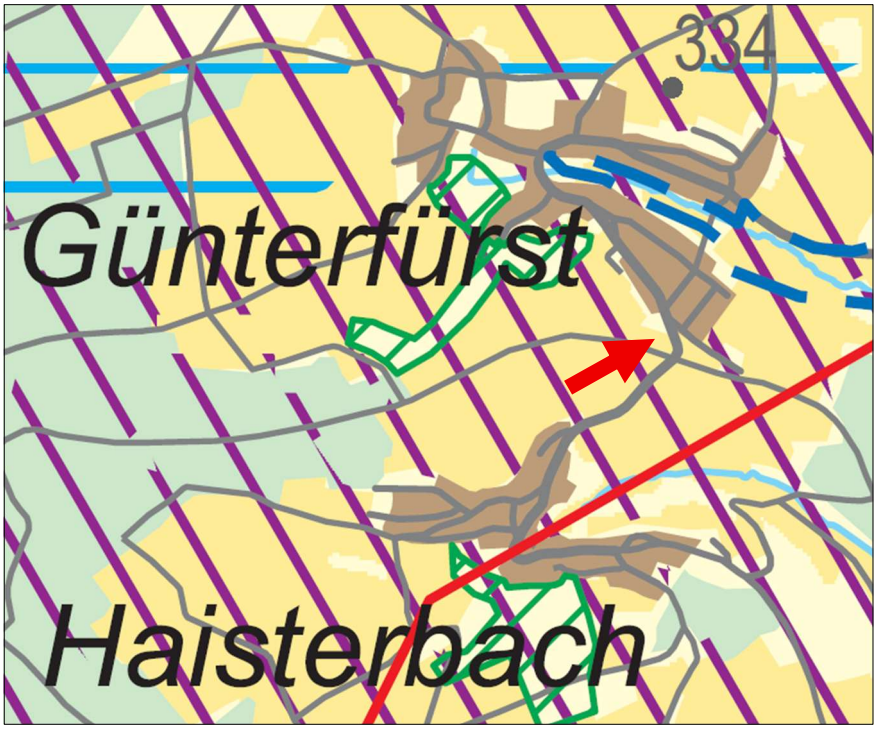
Lage und Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Standortwahl/ -alternativen

Wie angeführt, ging der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine intensive Standortsuche und -diskussion durch die Verantwortlichen der Feuerwehr und der kommunalen Entscheidungsträger voraus. Auf die diesbezüglichen Darlegungen im Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Feuerwehr in der Kreisstadt Erbach ist ergänzend hinzuweisen.
Die Fläche ist unter einsatztaktischen Aspekten (Wahrung der gesetzlichen Rettungshilfsfrist) gut geeignet und seitens beider Wehren akzeptiert.
Vor diesem Hintergrund sowie der unmittelbaren Flächenverfügbarkeit (städtisches Eigentum) bestehen für das Planvorhaben keine standörtlichen Alternativen.

2.3 Regionalplan Südhessen / Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen; die raumordnerischen Ziele sind im (noch) wirksamen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) festgelegt.
Die in Rede stehenden Flächen sind im Regionalplan nahezu vollständig als Bestandteil des Vorranggebietes Landwirtschaft, sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.
Ausnahme stellt eine kleine Teilfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 51 dar (-> Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft).



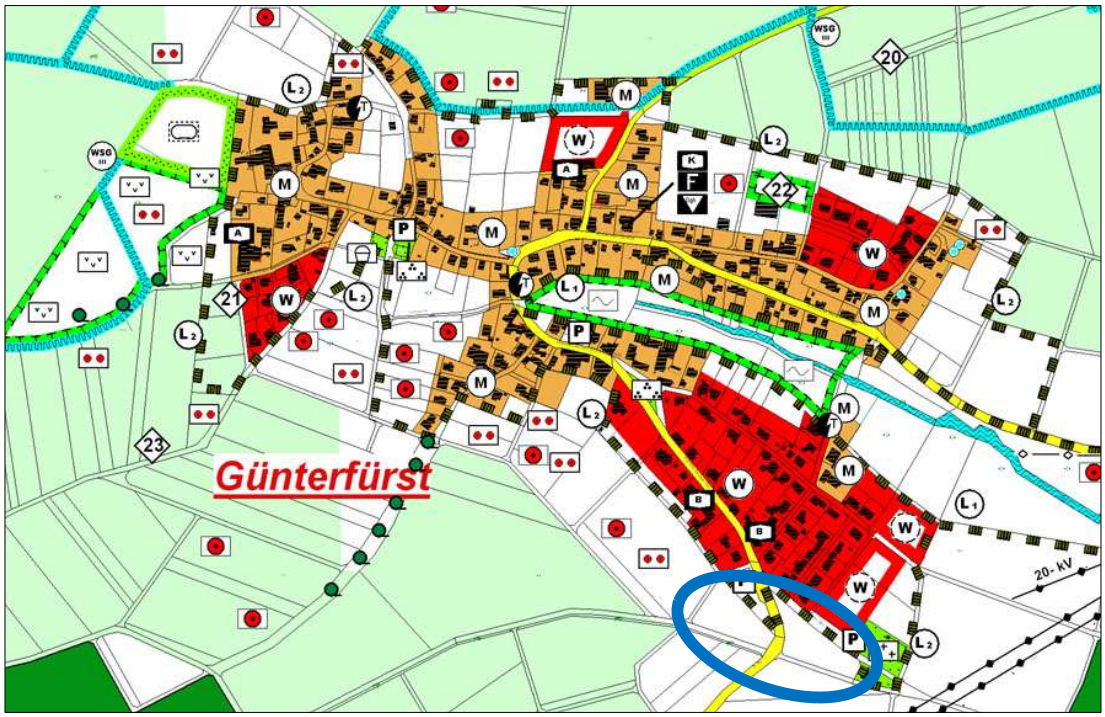
AUSZUG:

Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab)

Gemäß der Standortsuche im Vorfeld der Bauleiplanung (s.o.) sind aus einsatztaktischen Gründen unter Berücksichtigung beider Orte keine sinnvollen Alternativen für eine gemeinsames Feuerwehrgerätehaus für die „*Feuerwehr Erbach-West*" gegeben.
Die kommunalen Flächen werden (insbesondere aus Gründen der Offenhaltung) bisher beweidet und haben mehr oder minder keine Bedeutung für die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte oder den Anbau nachwachsender Rohstoffe.
Bestehende vertragliche Vereinbarungen / Pachtverträge sind gekündigt. Der bislang ausführende Landwirtschaftsbetrieb erfährt damit keine relevanten Beeinträchtigungen.

Mit einer Fläche von ca. 1,2 ha (ohne die in Rede stehende Kompensationsfläche (Flst. 49) und ohne die bestehenden Verkehrsflächen) sind durch die Planung die regionalplanerischen Grundzüge nicht / nicht wesentlich berührt.
Vor diesem Hintergrund, sowie unter argumentativem Verweis auf die notwendigen besonderen Standortvoraussetzungen und das besondere Gemeinwohlinteresse, kann festgestellt werden, dass die Darstellungen und Zielsetzung des Regionalplanes dem Planvorhaben nicht entgegenstehen und die Bestimmung des § 1 (4) BauGB hinreichend beachtet ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974, digitalisiert 2019) stellt die Fläche(n) als Fläche für die Landwirtschaft dar; der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB geändert.



AUSZUG:

Flächennutzungsplan Kreisstadt Erbach (ohne Maßstab)

2.4 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergstraße-Odenwald; das gleichnamige, großflächige Landschaftsschutzgebiet ist aufgehoben.
Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.
In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wie vorstehend angeführt bestehen unter Berücksichtigung der aus feuerwehrtaktischen Gründen besonderen Standortanforderungen (u.a. schnelle Erreichbarkeit aus den zwei Orten, Einhaltung der gesetzlichen Rettungshilfsfrist), der schwierigen topographischen Bedingungen in beiden Orten sowie aus städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Gründen (keine Flächenverfügbarkeit) im direkten Innenbereich von Günterfürst (oder auch Haisterbach) keine alternative Möglichkeiten zur notwendigen Errichtung des gemeinsamen Feuerwehrstützpunktes.

Das Gebot zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen nur im notwendigen Umfang ist insofern beachtet, dass die kommunalen Flächen keine relevante Bedeutung für die Landwirtschaft und die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte haben.
Eine Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein notwendiges Minimum begrenzt (vgl. Pkt. 4).

Auf die Erforderlichkeit der Neuerrichtung des Feuerwehrgerätehauses im besonderen Gemeinwohlinteresse ist allgemein hinzuweisen.

2.6 Verkehrliche Anbindung

Wie angeführt liegt der neue Feuerwehrstandort zwischen den beiden Orten Günterfürst und Haisterbach und ist durch die Kreisstraße 46 (Haisterbacher Straße / Marbachstraße) unmittelbar zu erreichen und insofern gut verkehrlich angebunden.
Nach der aktuellen Gebäude- und Freiflächenkonzeption erfolgt die Zufahrt zum künftigen Feuerwehgerätehaus für Einsatzkräfte (und Besucher) und die Alarmausfahrt von / nach Süden, d.h. vom bzw. zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück 50) und dessen Anbindung an die Haisterbacher Straße.
Dazu bedarf es eines funktionsgerechten Ausbaues des bisherigen Wirtschaftsweges, um einen reibungslosen Verkehrsablauf (insbesondere im Einsatzfall) zu gewährleisten.
Hierzu sowie auch im Hinblick auf die Anbindung an die Haisterbacher Straße (K46) werden im weiteren Planverfahren bzw. begleitend zur Bauleitplanung, konkretisierende Überlegungen und Planungen auszuarbeiten sein.

Ähnliches gilt für die Verkehrsanbindung der östlich der Haisterbacher Straße vorgesehenen Wohngrundstücke: Während die nordöstliche Grundstückszeile unmittelbar durch die gut ausgebaute Straße „In der Müllert" erschlossen sind, bedarf es (nach bisherigen Erschließungskonzeption) zur Anbindung der östlichen und südlichen Grundstücksflächen einer verkehrlichen Verbindung zum südlichen (bisherigen) Wirtschaftsweg (Flst 28) und einer Anbindung dessen an die Haisterbacher Straße im Westen; dies in Gegenüberlage zur Zu- und Abfahrt des Feuerwehrstandortes.
Aufgrund der ausschließlichen Erschließungsfunktion für einige wenige Grundstücke ist die „untergeordnete Verkehrsflächen" als Erschließungsweg festgesetzt; die Ausführung als Einbahnregelung kann in Betracht gezogen werden.
Die Verkehrsflächen westlich (Flst. 50) und östlich (Flst. 28) werden zunächst in der jeweils gesamten Parzellenbreite zur Festsetzung gebracht; eine Konkretisierung erfolgt zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan bezieht einen jeweils entsprechend großen Flächenanteil der Parzelle der Haisterbacher Straße (Flst. 44/1) wie auch der Straße „In der Müllert" (Flst. 38) in den Geltungsbereich mit ein und setzt insgesamt eine Verkehrsfläche nach § 9 (1) 11 BauGB fest. Gemäß (eingemessenen) Bestandsituation werden die jeweils befestigte Fahrbahn, die Parkplatzflächen an der Haisterbacher Straße und zum Friedhof „In der Müllert") sowie die seitlichen Nebenflächen (Bankette, Fußweg, Böschungen) differenziert dargestellt.

Mit der nächstliegenden Bushaltestelle in der Altortslage von Günterfürst ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

3 Verfahren

Wie vorstehend angeführt, sind bei der Flächenfestlegung besondere Anforderungen an den Standort des Feuerwehrstützpunktes „Erbach-West" beachtlich und zugrunde gelegt worden.
Dabei erfolgt mit der Umsetzung des Vorhabens eine geringe Siedlungserweiterung am südöstlichen Rand von Günterfürst.
Damit ist der Standort in der gegebenen Lagesituation und nordwestlichen angrenzenden Bebauung und Nutzung nicht als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Günterfürst zugehörig zu beurteilen.
Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sowie der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Erbach für den Bereich des Plangebietes bislang *Fläche für Landwirtschaft* darstellt, erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine entsprechende teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes.
Mit Datum vom 25.06.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Müllert" sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Frühjahr 2026 (die Vegetationsperiode nutzend) Habitatpotenzialanalyse durchgeführt und darauf aufbauend ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[1] erstellt.
Im Ergebnis dessen können (unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan bzw. dessen Umsetzung weitgehend ausgeschlossen werden.
Die beiden Ausarbeitungen sind als Anhang Bestandteil des Umweltberichtes.
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der

[1] **Habitatpotenzialanalyse und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, Sept. 2026**

Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden/wurden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Dabei kann sich der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 1 (3) BauGB auf ein zur Erreichung der vorstehend formulierten Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen beschränken.
Zugleich wird darauf hingewiesen, dass auf der inhaltlichen Grundlage der Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung die planinhaltlichen Festsetzungen nach Möglichkeit weiter konkretisiert werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Gemäß der vordinglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes (begründet durch die unabdingbare Notwendigkeit der Realisierung eines neuen Feuerwehrstandortes) erfolgt im Bereich des Flurstückes 51 westlich der Haisterbacher Straße die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) 5 BauGB.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig; eine exakte Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.
Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können.
Insbesondere auf Grund der (notwendigen) standörtlichen Rahmenbedingungen (vgl. Pkt. 1) und den funktionalen und räumlichen Beziehungen zu den beiden Ortslagen Haisterbach und Günterfürst bzw. da keine sonstigen geeigneten und verfügbaren Standortoptionen gegeben sind, ergibt sich eine grundsätzlich hinreichende Begründung für eine derartige Festsetzung.

Zudem ist an dieser Stelle keine andere als die hier angeführte Nutzung vorgesehen.

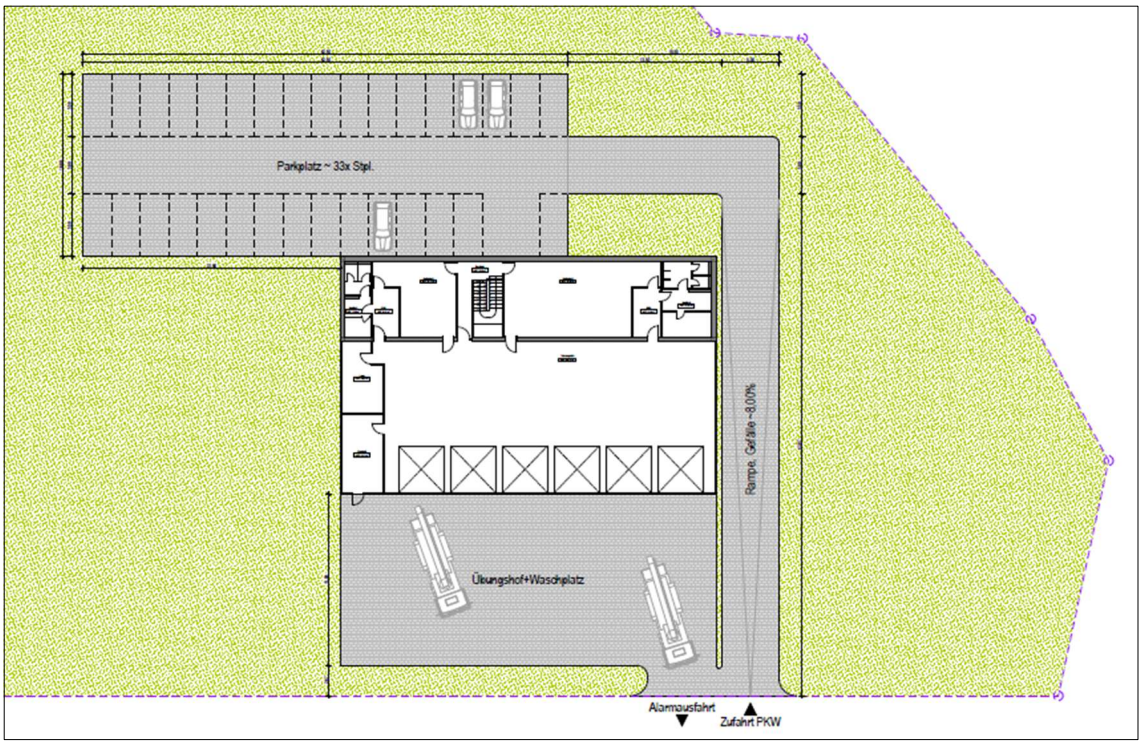
Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.
Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.
Mit der hier festgesetzten Zweckbestimmung *Feuerwehr/ Feuerwehrgerätehaus* sind die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.



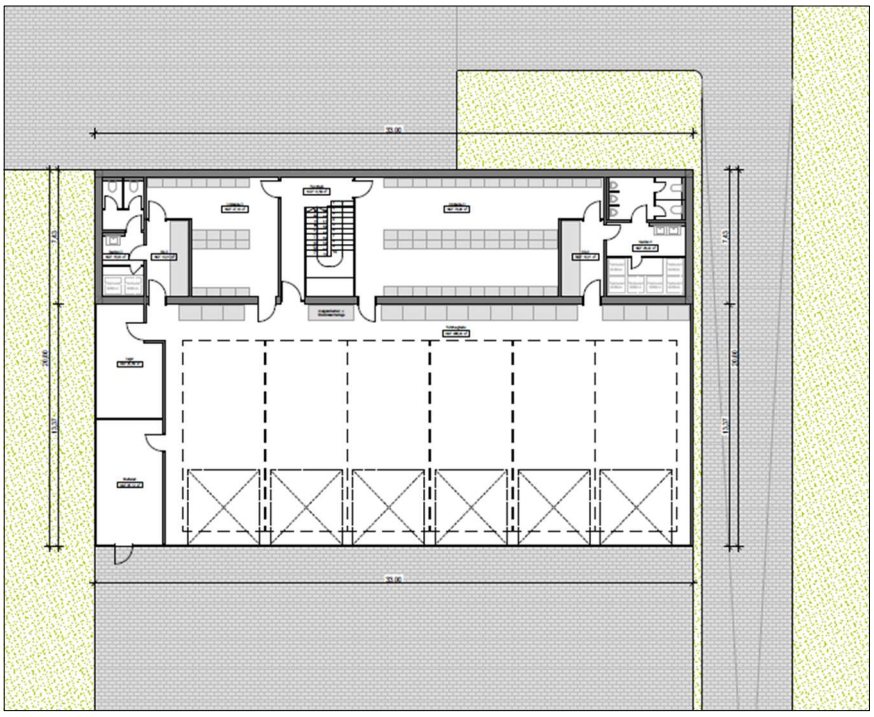
Perspektivzeichnung (B + Beckenhaub Architekten, Bad König , 06/ 2024 – ohne Maßstab!)

Entgegen der Perspektivzeichung aus 2024 sind gemäß dem aktuellen Konzept Zu- und Abfahrt im Bereich des südlichen Erschließungsweges vorgesehen (s.o.)
Aufgrund der erheblichen Gefällesituation von Nord nach Süd werden die Park- und Stellplätze für Feuerwehrangehörigen angeordnet, da Feuerwehrgebäude wird mit Technik-, Schulungs- und Sozialräume hier (die Geländetopografie nutzend) zweigeschossig ausgeführt.

Im Norden erfolgt die integrierte Errichtung der Fahrzeughalle mit bis zu 6 Einstellplätzen (und den notwendigen Umkleide- und Sanitärräumen) und vorgelagert die Herstellung der Übungs- und Abstellflächen; damit wird eine niveaugleiche Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet.



Freiflächenplan (B + Beckenhaub Architekten, Bad König , 06/ 2026 – ohne Maßstab!)



Grundriss EG (B + Beckenhaub Architekten, Bad König , 06/ 2026 – ohne Maßstab!)

Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 38 östlich der Fläche für die beabsichtigte Neuerrichtung des Feuerwehrhauses (Stützpunkt Erbach-West) kann und soll zur Befriedigung des örtlichen Eigenbedarfes für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden. Entsprechend erfolgt die Miteinbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Zugleich werden die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO *nicht* Bestandteil des Bebauungsplanes. Demgemäß sind (da städtebaulich unverträglich bzw. nicht in der Zielsetzung der Stadt stehend) die vorstehenden angeführten Betriebe, Anlagen und Nutzungen *unzulässig*.

Damit soll der Zielsetzung des Bebauungsplanes in diesen Teilbereichen („Wohnen") konsequent Rechnung getragen und der nördlich angrenzend vorhandene Wohncharakter als solcher gesichert und weiterentwickelt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

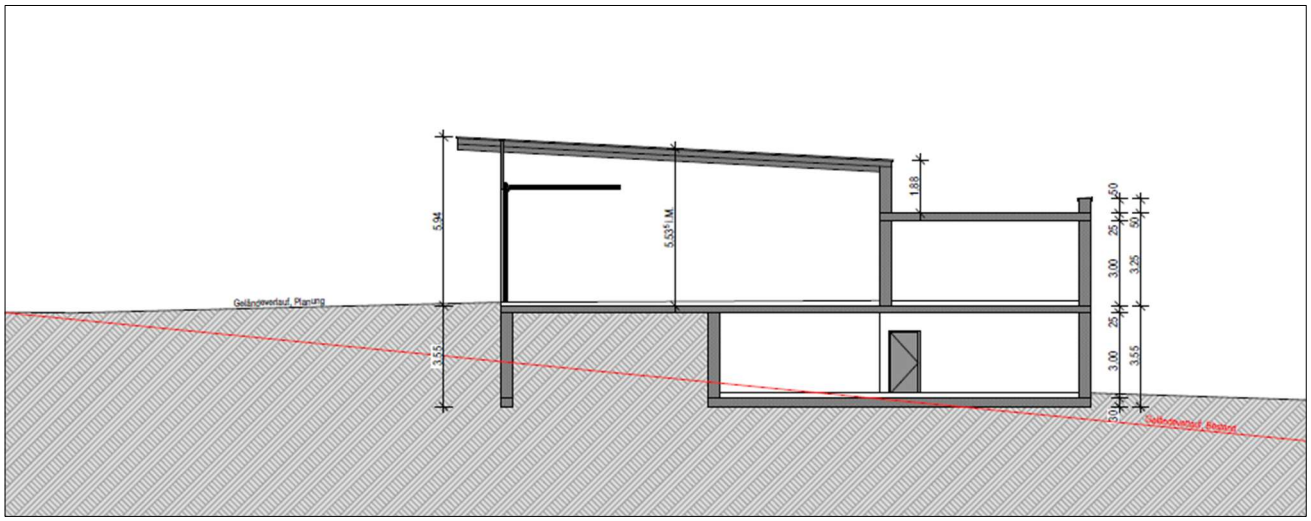
Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen anzugeben, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Aufgrund der beabsichtigten Errichtung eines Funktionsgebäudes (Feuerwehrgerätehaus) unter Berücksichtigung der einsatztaktischen Erfordernisse und dem erforderlichen Raumkonzept sowie angesichts der topografischen Situation, d.h. des erheblichen Gefälles von Süd nach Nord, bedarf es einer konkreten, standortbezogenen Gebäude- und Freiflächenplanung (s.o.).

Die Vorhabenplanung findet ihren „Niederschlag" in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h.

zunächst der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (OKmax.):

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche regelmäßig mitzurechnen; da im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für das Feuerwehrgerätehaus neben dem Gebäude selbst, erhebliche Flächenanteile für Stellplätze für die Feuerwehrleute, als Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge sowie als Übungsflächen notwendig werden, wird die Grundflächenzahl, orientiert an dem durch § 17 BauNVO definierten Wert, mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Auf die Überschreitungsregelung des § 19 (4) Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist zudem allgemein hinzuweisen.
Zudem wird lediglich eine maximale Oberkante des Gebäudes festgelegt:
Wie oben angeführt, fällt das Gelände in Richtung Süden um bis zu 10 m ab, was im Zuge der Gebäude- und Freiflächenplanung genutzt wird (s.o.).
Daher wird die maximale Gebäudehöhe (absolut) auf einen eingemessene, im Bebauungsplan eindeutig festgelegten Höhenpunkt (340,5 m ü NHN) bezogen, der das Niveau der Zu- und Abfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge und damit in etwa des Rohfußbodens im Bereich der Fahrzeughalle charakterisiert.
Mit einer maximalen Gebäudehöhe von OKmax. = 6,5 m wird den funktionalen Erfordernissen des Feuerwehrstandortes Rechnung getragen und zugleich städtebauliche bzw. baugestalterische Fehlentwicklungen ausgeschlossen.



Ansichten + Schnitt (B + Beckenhaub Architekten, Bad König , 06/ 2026 – ohne Maßstab!)

Trotz der Geländetopografie ist mit der Obstbaumzeile nördlich (Flst. 49) des künftigen Feuerwehrhauses und dem Gehölzbestand im Süden ist eine Eingrünung und Einfügung des Gebäudes bereits derzeitig gegeben.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes östlich der Haisterbacher Straße erfolgt mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der angedachten Grundstücksgrößen (und der Geländetopografie) erfolgt mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 (nur in nordöstlichen Teil) eine Festsetzung, die sich an der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert.

Zudem wird die Realisierung von maximal zwei Vollgeschossen (Z = II) im Norden und max. ein Vollgeschoss (Z = I) im südlichen Teilbereich festgesetzt.
Dies, da im nordöstlichen Teil aufgrund der Böschungskante zur Erschließungsstraße bzw. da die Baugrundstücke deutlich höher liegen als die Straße und die reale Gebäudehöhe somit kleiner wird. Es bedarf somit eines größeren Zulässigkeitsrahmens als im südlichen Teilbereich, wo die Grundstücksflächen etwas tiefer liegen als die Erschließungsfläche im Süden.
Da die hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt.
Daher ist (gerade in der gegebenen Geländesituation) die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung notwendig, um ein verträgliches Einfügen des Gesamtgebietes in die Ortsrandsituation und das Landschaftsbild zu gewährleisten.
Mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe von THmax. = 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von FHmax. = 9,5 m ist für die nordöstliche Grundstückszeile ein Rahmen definiert, der die Realisierung von zwei Vollgeschossen sowie eines geneigten Daches (Satteldach, Walmdach) erlaubt.
Im südlichen Teilbereich mit nur einem zulässigen Vollgeschoss gilt eine THmax. = 3,5 m und eine FHmax. = 7,0 m. Es wird somit als Zielsetzung eine Höhenstaffelung und eine hinreichende Belichtung/ Besonnung der nordöstlichen, tiefer liegenden Grund stücke verfolgt.
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fertighöhe), gemessen senkrecht in der Mitte des jeweiligen der Straße zugewandten Gebäudes. D.h. die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straße „In der Müllert“ im Norden sowie den festgesetzten Erschließungsweg im Süden.
Die topografische Geländesituation wurde eingemessen (Bernd Heinen, Thilo Fischer, ÖbVI Groß-Zimmern) und ist im Bebauungsplan durch einzelne Höhenpunkte dokumentiert.

Die Errichtung von Kellergeschossen und ggf. eines ausgebauten Dachgeschosses bleibt unter Berücksichtigung der angeführten Festsetzungen und Bestimmungen der Hessischen Bauordnung im Grundsatz möglich:

Nach § 2(4) HBO sind Vollgeschosse …

Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wen es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Während im Bereich der Gemeinbedarfsfläche keine Bauweise zur Festsetzung gelangt, gilt im östlichen WA aus Gründen seitlicher Grenzabstände, durchgehend die ***offene Bauweise***, was u.a. im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen von Bedeutung ist.

Die ***überbaubare Grundstücksfläche*** wird durch eine geschlossene Baugrenzen, innerhalb derer gebaut werden darf („Baufenster"), definiert.
Die festgesetzte überbaubare Fläche dient in der Gemeinbedarfsfläche der konkreten standörtlichen Fixierung der Gebäudegrundfläche auf dem deutlich „abfallenden" Grundstück.
Stellplätze, Nebenanlagen etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Im WA östlich der Haisterbacher Straße erfolgt die Festsetzung einer die Baugrundtücke umfassenden Baugrenze, wobei die östlichste Grundstücksfläche (durch die Wegeverbindung getrennt) eine Ausnahme bildet.
Dabei wahrt Baugrenze im Norden und Süden zur jeweiligen Erschließungsfläche einen Abstand von 5 m, um der Böschungs- bzw. Gefällesituation in diesem Bereich Rechnung tragen und diesen, d.h. die Vorgartenbereiche von größeren baulichen Anlagen freizuhalten.
Beiderseitig des Erschließungsweges im Osten, der die nördliche und südliche Verkehrsfläche verbindet, kann der Abstand auf 3 m verringert werden.
Im Westen wird die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen, zur Freihaltung der Böschungs- und Vorgartenbereiche und unter Beachtung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird festgelegt, dass Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

4.4 Verkehrsflächen, Anbindung an die Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung an die Haisterbacher Straße wird unter Pkt. 2.6 skizziert.
Die bestehenden Flächen der Haisterbacher Straße und der kommunalen Erschließungsstraße „In der Müllert" sind insgesamt als Verkehrsfläche nach § 9 (1) 11 BauB festgesetzt, wobei (auf der Grundlage der vorliegenden Bestandsvermessung zwischen Fahrbahn, Parkplatz und sonstige „Nebenflächen" (Gehweg, Bankette, Böschung) differenziert wird.

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, d.h. als Anliegerweg bzw. Erschließungsweg festgesetzt, um damit ihre spätere spezifische Erschließungsfunktion zu definieren.
Anlieger- bzw. Erschließungsweg am Südrand der Gemeinbedarfs- bzw. Wohnbaufläche werden zunächst in der vollen Breite der Katasterparzelle festgesetzt; zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgt, z.B. hinsichtlich der notwendigen Verkehrsraumbreiten, eine entsprechende Konkretisierung.

Eine Grundstückserschließung ausgehend von der Haisterbacher Straße erfolgt nicht; beidseitig entlang der Haisterbacher Straße wird konsequent bis zur Anbindung des Anlieger- bzw. Erschließungsweges „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

4.5 Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze

Nördlich und südlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses werden gemäß der allgemeinen Nutzungskonzeption nach § 9 (1) 22 BauGB Flächen für den Stellplätze und für den Übungsbetrieb (Übungsfläche) festgesetzt:
Nach der bisherigen Flächen- und Vorhabenkonzeption fahren die Feuerwehrangehörige über den Anliegerweg und dann östlich des künftigen Feuerwehrhauses zu den nördlichen, deutlich tiefer liegenden Park- und Stellplätzten; die Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt dann aus der Fahrzeughalle mehr oder minder niveaugleich zum Anliegerweg. Der Fahrzeughalle vorgelagert erfolgt die Festsetzung als Übungsfläche.

Im funktionalen Zusammenhang mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses sind entsprechende Teilflächen erforderlich und stellen unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar.
Bei den Flächen für Gemeinschaftsanlagen handelt es sich um eine private Anlage, die für einen bestimmten Personenkreis, d.h. für die entsprechend Nutzungsberechtigten notwendiger Weise zur

Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzug bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist. Die konkrete Ausgestaltung dieser Flächen bleibt der konkreten Erschließungs- und Freiflächenplanung vorbehalten; die festgelegte Konkretisierung „Übungsfläche" und „Stellplätze" ist dabei nicht abschließend.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass Stellplätze auch an anderer Stelle im Plangebiet zulässig sind. Grundsätzlich bedarf es angesichts der topografischen Bedingungen und den damit notwendigerweise einhergehenden Reliefveränderungen durch Abgrabungen/ Aufschüttungen einer konkreten Freiflächenplanung.

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Frühjahr 2026) weit überwiegend als intensiv genutzte Wiese oder Weide anzusprechen.
Im Norden und Nordosten des Plangebietes bestehen zwei Feldgehölzbestände (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht).
Da mit der Flächen- und Nutzungskonzeption zum künftigen Feuerwehrstandort vereinbar, kann ein überwiegender Teil der Gehölzstruktur am Nordrand der Gemeinbedarfsfläche (Flst. 51) im Sinne einer Bestandssicherung zum Erhalt nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt werden. Unter Beachtung von Verkehrssicherheitspflichten kann diesbezüglich auf die Festsetzung von weiteren Maßnahmen verzichtet werden (-> Sukzession).
Ein Erhalt des Strauch- / Baumbestandes südwestlich der Erschließungsstraße „In der Müllert" ist aufgrund der Zielsetzung „Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken" und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der topografischen Situation nicht praktikabel und somit nicht sinnvoll.

Die dreieckig zugeschnittene Teilfläche im äußersten Nordwesten des Flurstückes 38 wird zur Neuentwicklung einer Feldgehölzstruktur festgesetzt; neben der Haitatfunktion dient die Fläche auch der Gebietseingrünung.
Am Ostrand wird, in Ergänzung der hier vorhandenen Struktur, als Abgrenzung und Eingrünung des Baugebiets zur östlich anschließenden Fläche der Friedhofshalle eine Laubstrauchheck zur Anpflanzung festgesetzt.

Das Flurstück 40 im Süden des Plangebiet wird nach § 9 (1) 20 BauGB insgesamt als Fläche für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:
Unter Bezug auf den teilweisen Verlust von Gehölzsstrukturen liegt ein Schwerpunkt der Ent-

wicklungsmaßnahmen auf die Schaffung von Ersatzhabitat für z.B. Heckenbrüter durch die Anpflanzung und Entwicklung naturnaher Feldgehölze.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag entwickelt für die in Rede stehende Fläche eine fundierte Entwicklungskonzeption, die vollständig Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes findet.
Randlich und zwischen der/ den beiden künftigen Gehölzflächen werden extensive Wiesenflächen entwickelt und am Südrand können durch das Anlegen von Todholzhaufen, d.h. durch die Schaffung eines Habitatangebotes für Reptilien, eine Gefährdung von entsprechenden Arten zu minimieren.

Auch wenn im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung keine streng geschützten Tierarten nachgewiesen wurden und kein Erfordernis für vorgezogene Ausgleichmaßnahmen besteht, sind die Maßnahmen im Bereich der Kompensationsfläche mit einem Schwerpunkt bezüglich Habitatschaffung und -aufwertung für besondere Artengruppen (z.B. Heckenbrüter, Reptilien) konzipiert und festgesetzt. Ein wesentlicher Teil des im Umweltbericht ermittelten naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes (s.u.) kann somit ausgeglichen werden.

4.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Orts- u. Gestaltungssatzung gem. HBO)

Mit der Zielsetzung ein harmonisches Einfügen der künftigen Wohngebäude in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in die bisherige Ortsrandsituation zu erreichen bzw. um gravierende stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.
Da im Hinblick auf den neuen Feuerwehrstützpunkt die funktionalen und einsatztaktischen Aspekte unter Beachtung zahlreicher einschlägige Bestimmungen (HBO, DIN- und DGUV-Vorschriften u.a.m.) im Vordergrund stehen, können sich die baugestalterischen Festsetzgen im Bebauungsplan nur auf den Teilbereich des WA (Flurstück 38) beziehen:

- In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung und auch, um eine Solarenergienutzung zu erleichtern, werden geneigte Dächer, d.h. Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer als zulässig festgesetzt. Flachdächer sind unter der Voraussetzung einer dauerhaften Dachbegrünung zulässig. Die zusätzliche Installierung von z.B. Photovoltaik-Anlagen ist möglich und wird empfohlen.
- Zur Eindeckung der geneigten Dächer sind nicht reflektierende Tonziegelt und Dachsteine in schiefer-grauer, anthrazitfarbener und roter/ rotbrauner Farbgebung zu verwenden.
- Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holzzäune, Laubstrauchhecken) bis zu max. 1,5 m über der Geländeoberfläche bzw. über einer notwendigen Stützmauer.

Sofern eine Stützmaue erforderlich ist, beträgt die Gesamthöhe von Stützmauer und Einfriedung maximal 2,0 m über dem Niveau der Erschließungsstraße.
Die Verwendung von Kunststoffstreifen und -bahnen oder sonstiger Kunststoffelementen innerhalb von Zäunen ist unzulässig.

- Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen bzw. aufeinander abzustimmen.
- Im Bereich der WA dürfen maximal 50 % der Grundstückslänge/- breite entlang der erschließenden Straße als Grundstückszufahrt und/oder Stellplatz hergestellt werden.
- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO) sind als Garten, Grünfläche oder Pflanzbeet zu gestalten. Hiervon sind wiederum mindestens 30 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen; die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. (es gelten 1 Baum = 20 m^2, 1 Strauch = 4 m^2).
- Mit Ausnahme von Fußwegen und PKW-Stellplätzen sind Stein-; Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m^2 Fläche („Steingärten") sowie Flächenabdeckungen mit Holzschnitzeln unzulässig.

4.8 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 Satz 2 und 3 des hessischen Wassergesetzes (HWG) wird eine wasserrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Demnach ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen abflusswirksamen Flächen auf geeignete Weise (z.B. Zisternen und/oder Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in den Ortskanal einzuleiten.
Das Fassungsvermögen und das vorzuhaltende Retentionsvolumen der Zisterne(n) ergibt sich aus den abflusswirksamen Flächen und dem maximalen Drosselabfluss zur Vorflut bzw. dem Ortskanal.

Zudem ist eine Nutzung zu Brauchwasserzwecken (u.a. auch zu Übungszwecken durch die Feuerwehr) vorzunehmen, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Konkretisierung erfolgt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes und/ oder der späteren Erschließungsplanung.

Mit der wasserrechtlichen Festsetzung werden die (eigenverbindlichen) Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert.

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen:
Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzte (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetztes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Biotop- und Artenschutzes

Umweltprüfung

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.
Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde demgemäß ein Umweltbericht erstellt, der sich an den Bestimmungen des BauGB und insbesondere der Anlage 1 (zu § 2 (4) BauGB) orientiert.
Daneben wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie sonstiger Belange des Naturschutzes und der Landespflege sowie Belange des Bodenschutzes in den Umweltbericht integriert bzw. als eigener Fachbeitrag Boden als Anlage beigefügt.

Zum Kenntnisstand September 2026 liegen aus Sicht von Natur und Umwelt keine Belange vor, die eine Bebauung ausschließen oder nach gründlicher Abwägung mit Alternativflächen nicht akzeptabel machen würden. Diese Einschätzung gilt für sämtliche Schutzgüter und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Biotopflächenverluste.

Der Umweltbericht mit Bestandserfassung und Bewertung, Konfliktanalyse sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet den selbständigen Teil 2 der Begründung; insofern wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.
Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die diesbezüglich vorgelegten Anregungen und Hinweise sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werde die Behörden und sonstigen TÖB aufgefordert sich u.a. auch zum Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Eingriffsregelung

Gleichsam nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umweltprüfung (vgl. Teil 2) ergibt sich nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018), unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensierung der Eingriffswirkungen ein verbleibender Kompensationsbedarf von 100.370 Biotopwertpunkten.

Eine indirekt erhöhte Gewichtung erhält der Eingriff in das Schutzgut Boden, bedingt durch den Flächenverbrauch und insbesondere die erhebliche Gefällesituation.
Im Hinblick auf den zu erwartenden Bodeneingriff ermittelt der Umweltbericht beigefügte Facheitrag Boden eine Kompensationsbedarf von 6,71 Bodenwerteinheiten.

Da praktikable Möglichkeiten für eine explizit bodenbezogene Kompensation nach aktuellem Kenntnisstand im Stadtgebiet von Erbach nicht gegeben sind, erfolgt die Kompensation ggfs. durch eine adäquate Vergrößerung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches.

Biotop- und Artenschutz

Besonders geschützte Flächen oder Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
Das faunistische Potenzial bestimmt sich nach dem Umweltbereich und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch die Feldgehölzstrukturen und als intensiv genutztes Grünland (Wiese, Weide).
Da durch die Planung artenschutzrechtliche Belange berührt werden können, erfolgte unter Berücksichtigung einer Habitatpotenzialanalyse spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Erstellung eines artenschutzrechtlicher Fachbeitrages[2].

[2] ***Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, September 2026***

Im Ergebnis können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen (die vollständig im Bebauungsplan festgesetzt werden) bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Habitatpotenzialanalyse und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage zur Begründung) wird ausdrücklich hingewiesen.

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung/ Abwasserableitung und -beseitigung

Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehause entsteht lediglich ein sehr geringer zusätzlicher Wasserbedarf durch Sanitäranlagen, Teeküche etc.; mit Realisierung des Vorhabens ergibt sich auch keine wesentliche Erhöhung des Löschwasserbedarfs.
Mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im östlichen Teilbereich entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für, je nach Grundstückparzellierung ca. 8 Baugrundstücke für ausschließlich den privaten Eigenheimbau.

Die Kreisstadt Erbach geht (als Eigenversorgungsbetrieb) aufgrund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur in Günterfürst (und Haisterbach) davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie auch die Löschwasserversorgung im notwendigen Umfang gewährleistet werden kann.
Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens und insbesondere auf Grundlage der Erschließungsplanung sind konkrete Aussagen zu technischen und regelkonformen Möglichkeiten zu treffen eine hinreichende Versorgungssicherheit dezidiert nachzuweisen.
Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist auf die Möglichkeit sowie die diesbezüglichen Vorgaben des Wasserrechts zur Substitution von Trink- durch Brauchwasser hinzuweisen.

Die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich im Trennsystem.
Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz in Günterfürst.
Hinreichende Kapazitäten zur Abführung und Weiterleitung der Schmutzwasserfracht sowie die

Reinigung und Aufbereitung in der Verbandskläranlage in Asselbrunn sind zu prüfen.
Während das örtliche Kanalnetz im Eigentum der Stadt Erbach steht, ist für die Abwasserbeseitigung der Abwasserverband Mittlere Mümling mit Sitz in Michelstadt zuständig.

Für die Abführung/ Entsorgung von Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie ergänzend § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes, die im Sinne einer Hinweisfunktion im Bebauungsplan angeführt sind.
Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
In Ausgestaltung dessen ist im Bebauungsplan eine wasserrechtliche Festsetzung verankert, wonach Niederschlagswasser in Zisternen und/ oder Rückhaltebecken zu sammeln und in gedrosselte Weise der späteren Kanalleitung zuzuführen ist. Unter der Voraussetzung einer wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Unbedenklichkeit ist *zudem* eine Brauchwassernutzung vorzusehen
Auch die Möglichkeiten zum „Umgang mit Niederschlagswasser" sind im weiteren Planverfahren in technischer und rechtlicher Hinsicht vertiefend zu prüfen.

Nach den Planungsprämissen des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. In Konkretisierung dessen sollen nach § 1a (2) BauGB u.a. die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Der Bebauungsplan enthält daher (d.h. um den grundsätzlichen Zielsetzungen und den rechtlichen Bestimmungen Rechnung zu tragen) Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen und weiterer, potenziell geeigneter Nebenflächen stellt einen generellen Beitrag zum Grundwasserschutz und der Abflussregelung dar.

Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden.
Das Überschwemmungsbiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.

5.3 Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

Auf die Belange des vorsorgender Bodenschutzes wird im Umweltbericht eingegangen.
Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist auf weitere, in der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung" aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinzuweisen, die im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind:

- Ausgeglichene Erdmassenbilanz, also Vermeidung externer Verbringung bzw. Deponierung von Unterboden und Gesteinsaushub.
- Temporärer Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen).
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (vorrangig im Baugebiet, sekundär auf geeigneten Acker- oder Rekultivierungsflächen).
- Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien.
- Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung).
- Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden.
- Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine). Allerdings mindern alle stärker belastbaren Beläge die Versickerungsleistung sehr stark bzw. verdichten den unterlagernden Boden. Sie kommen auch nicht bei Gefahr von Schadstoffeinträgen oder beim Befahren mit schweren Fahrzeugen (LKW) in Frage.

Hinsichtlich Bodenschutz zu beachtende DIN-Normen

- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben".
- DIN 18915 „Bodenarbeiten".
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial".

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

Unter Berücksichtigung der besonderen Standortvoraussetzungen (vgl. Pkt. 1) für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses (u.a. gute Erreichbarkeit und „Ausrückmöglichkeiten" zur Wahrung der gesetzlich vorgeschrienen Hilfsfrist (10 min. gem. Hess. Rettungsdienstgesetz)) und der räumlichen Nähe zum Einsatzgebiet, d.h. insbesondere den Wohnortslagen von Günterfürst und Haisterbach, sind Geräuschbelastungen im Bereich der nördlich liegenden Ortslage von Günterfürst und im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung im östlichen Teilbereich durch den feuerwehrtechnischen

Übungsbetrieb und insbesondere durch den Einsatzbetrieb nicht generell auszuschließen.
Die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose ist gleichwohl als nicht zielführend zu beurteilen:

Eine solche würde an der Standörtlichkeit des zu errichtenden Feuerwehrgerätehauses nichts ändern (sinnvolle Alternativstandorte sind nicht vorhanden, s.o.). Zudem stellte ein entsprechendes Gutachten mit den notwendigerweise allgemein zugrunde zu legenden Annahmen bezüglich der Übungs- und Einsatzszenarien und den daraus zu entwickelnden Ergebnissen (d.h. den sich daraus ergebenden, prognostizierte Schallemissionen) keine derart fundierte und auch längerfristig gültige Beurteilungsgrundlage dar, die rechtlich verbindliche Festlegungen hinreichend begründen könnten.

Die Bestimmung des § 50 BImSchG verlangt, dass „schädliche Umwelteinwirkungen" so weit wie möglich zu vermeiden sind. Dieses Optimierungsgebot muss im Zuge der Gesamtabwägung den sonstigen, beachtlichen Belangen, hier den Belangen des örtlichen Brandschutzes, gegenübergestellt werden (s.o.).
Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung vom Lärmimmissionen die Orientierungswerte vom Beiblatt 1 der DIN 18005 heranzuziehen, bei der Beurteilung einzelner Anlagen (z.B. im Baugenehmigungsverfahren) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
Bei den hier in Rede stehenden Arten der Nutzung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm identisch.
Eine Feuerwehr stellt keine gewerbliche Nutzung dar; im Zug einer Beurteilung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen werden daher regelmäßig die Regularien der TA Lärm herangezogen, wobei für Einsatzfahrten gesonderte Maßstäbe gelten (s.u.).

Folgende Immissionsrichtwerte sollen während des regulären Betriebes nicht überschritten werden:
WA: 55 dB(A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Es ist davon auszugehen, dass die Betriebsgeräusche der Feuerwehr tagsüber im Regelbetrieb (Übungsbetrieb) eingehalten werden; Art, Höhe und Länge möglicher lärmverursachender Tätigkeiten sind entsprechend anzupassen.
Ein Übungsbetrieb während der Nachtzeit findet nicht statt !

Im Hinblick den Einsatzbetrieb im Notfall gilt:
Feuer- und Rettungswachen gelten als Anlagen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Die im Einsatzfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignal etc. verursachten Geräuschimmissionen sind nach Punkt 7.1. der TA Lärm als Notfallsituationen von einer immissionsschutzrechtlichen Betrachtung bzw. Reglementierung ausgenommen.
Es gilt das Gebot, die Geräuschbelastungen für die Anwohnerschaft so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

Zudem ist der Einsatz von Sondersignalen auch an strenge gesetzliche Vorgaben gebunden (§ 38 Straßenverkehrsordnung).
Auf der anderen Seite sind Lärmbelästigungen im Einsatzfall durch die Anwohnerschaft hinzunehmen.
Nach Punkt 3.3 der TA Lärm bestimmt sich das Maß der Vorsorgepflicht gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und erreichbarer Lärmminderung.

Die im Bebauungsplan festgesetzten potenziell lärmintensiveren Teilflächen „Stellplätze/ Übungshof" liegen gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnortslage von Günterfürst deutlich tiefer und durch den Gehölzbestand (Festsetzung zum Erhalt) getrennt.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der gegebenen Situation weder sinnvoll möglich noch in ihrer Erforderlichkeit und einem hinreichenden Effekt (Abschirmung) fundiert und rechtsicher darzulegen und somit als unverhältnismäßig zu beurteilen. Dies gilt auch im Hinblick auf die vorgesehene Wohnnutzung im Osten.
Gleichwohl sind im Zuge der Konzipierung und Realisierung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der Außenanlagen alle Möglichkeiten einer Minimierung von Lärmemissionen durch die Stadt Erbach (als Vorhabenträgerin) zu prüfen und nach Möglichkeit zu berücksichtigen (z.B. Anordnung Nebenanlagen, Übungs- und Stellplatzflächen, Zufahrten).

Letztlich wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lärmintensive Arbeiten im Zusammenhang mit dem Übungsbetrieb nur während der Tagzeit stattfinden sollten.

5.5 Erneuerbare Energien

Mit der Änderung des Baugesetzbuches 2004 wurde „die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" gesondert als Zeil der Bauleitplanung ins BauGB aufgenommen.
Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr auch „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung" fördern.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.
Bereits nach dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) waren die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmen Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb" verpflichtet (§ 1 (1) GEG).
Dieser Grundsatz stellt das Kernziel auch des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG,) dass das GEG ablöst und zum 29.07.2026 in Kraft getreten ist.
Demnach sind die Eigentümer neu zu errichtender Gebäude verpflichtet den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.
Grundsätzlich ermöglicht die hier zugrunde liegende städtebauliche Konzeption eine Süd-/ Südostausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke bzw. Dachflächen und somit auch eine hinsichtlich der Solarenergienutzung optimierte Bauweise.
Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

5.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler

Der allgemeine Hinweis im Bebauungsplan, wonach innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird ausdrücklich hingewiesen.

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind, da die Flächen innerhalb des Plangebietes im Eigentum der Kreisstadt Erbach stehen und somit verfügbar sind, weder angedacht noch notwendig.

7 Flächenbilanz

	überbaubar (m^2)	**nicht überbaubar** (m^2)	**Gesamt** (m^2)
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	840,00	2.749,23	3.589,23
Stellplatz- und Übungsfläche		2.007,52	2.007,52
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Nordwest, Flst 51)		1.262,38	1.262,38
Anliegerweg (Flst. 50, teilw.)		501,91	501,91
Verkehrsflächen (Bestand)			
- Fahrbahn		1.451,08	1.451,08
- Gehweg, Bankette etc.		1.341,77	1.341,77
- Parkplatz		551,39	551,39
Allgemeines Wohngebiet	3.399,27	1.602,45	5.001,72
Erschließungsweg		683,07	683,07
Entwicklung Feldgehölz (Flst. 38 Nord)		169,37	169,37
Entwicklung Laubstrauchhecke (Ost)		156,99	156,99
Kompensationsfläche (Flst. 40)			
- Feldgehölz A		1.069,29	1.062,29
- Feldgehölz B		1.544,99	1.544,99
- Extensivwiese		3.355,45	3.355,45
gesamt			**22.686,16**

(überschlägige Flächenermittlung mit auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Vorentwurfes (10/ 2026)

Erbach im September/ Oktober 2026

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Kreisstadt Erbach

Anlagen:

- Teil 2: Umweltbericht
- Bestandskarte
- Habitatpotenzialanalyse
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag