Bauleitplanung der Kreisstadt

Erbach

Stt: Günterfürst

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „In der Müllert“

(Feuerwehr Erbach-West“)

Begründung

zum Entwurf, 10/ 2026

Teil 1: Ziele, Grundlage, Inhalte

1. Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Zielsetzung, Verfahren
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes (räumlicher Geltungsbereich)
3 Vorgaben, Rahmenbedingungen
4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange
6. Zusammenfassende Erklärung

Teil 2: Umweltbericht

Planstand:
Begründung: Fassung zum Vorentwurf, Okt. 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

1. Veranlassung, Zielsetzung

Die Feuerwehrgerätehäuser in Haisterbach und in Günterfürst zeigen nach Beurteilung u.a. durch den Technischen Prüfdienst (2023) jeweils einen baulichen- und sicherheitstechnischen Handlungsbedarf an Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen.
Auch wenn bezüglich der Mängelbehebung eine unterschiedliche Dringlichkeit konstatiert wird, sind bei den Feuerwehrhäusern sind zum Teil umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich.
Nachdem die Feuerwehren Haisterbach und Günterfürst Ende des Jahres 2023 zu einer Einsatzeinheit „Erbach-West" verschmolzen sind, wurde nach entsprechend Prüfung und Abstimmung, festgelegt, dass aus einsatztechnischer Sicht ein gemeinsames Feuerwehrhaus denkbar ist.
Im Hinblick auf die umfangreichen Baumaßnahmen an beiden Feuersehrhäusern ist ein zentraler Neubau auch wirtschaftlich am sinnvollsten.

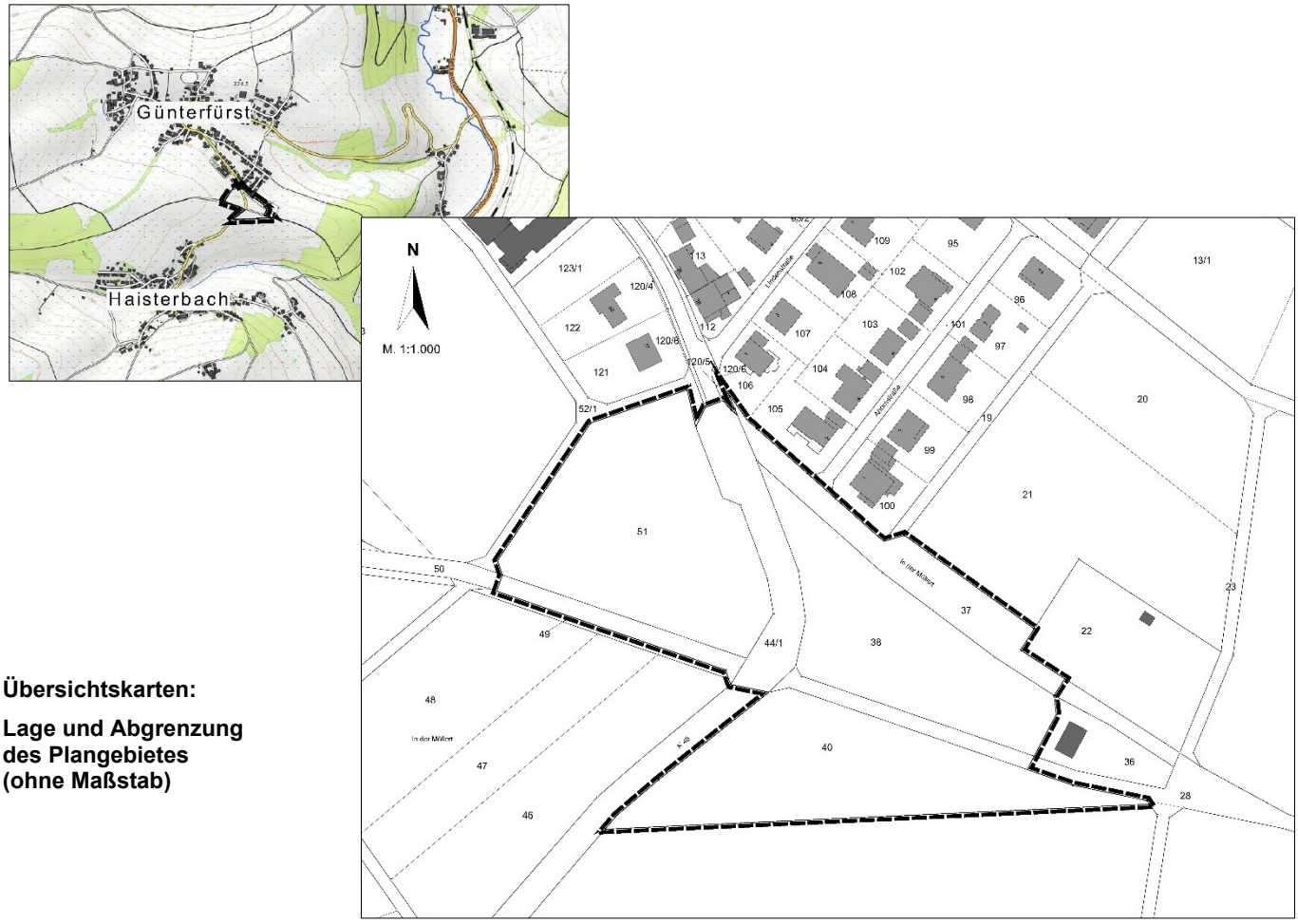
Im Zuge des Bedarfs- und Entwicklungsplanes für die Feuerwehr der Kreisstadt Erbach wurde der nachstehend beschriebene Standort als kommunale Fläche und somit verfügbar festgesellt aufgrund der Lage zwischen den beiden Stadtteilen werden diese von den Feuerwehrangehörigen der beiden Wehren als akzeptabel angesehen. Die Grundstücke liegen beidseitig der K 46 zwischen Günterfürst und Haisterbach unweit des Friedhofs Günterfürst.
Durch die „Standortanalyse als Entscheidungshilfe für die Zusammenlegung in Verbindung mit einem Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses für die Feuerwehren Haisterbach und Günterfürst" (Andre´Baum, 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.

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 können, 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 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

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:

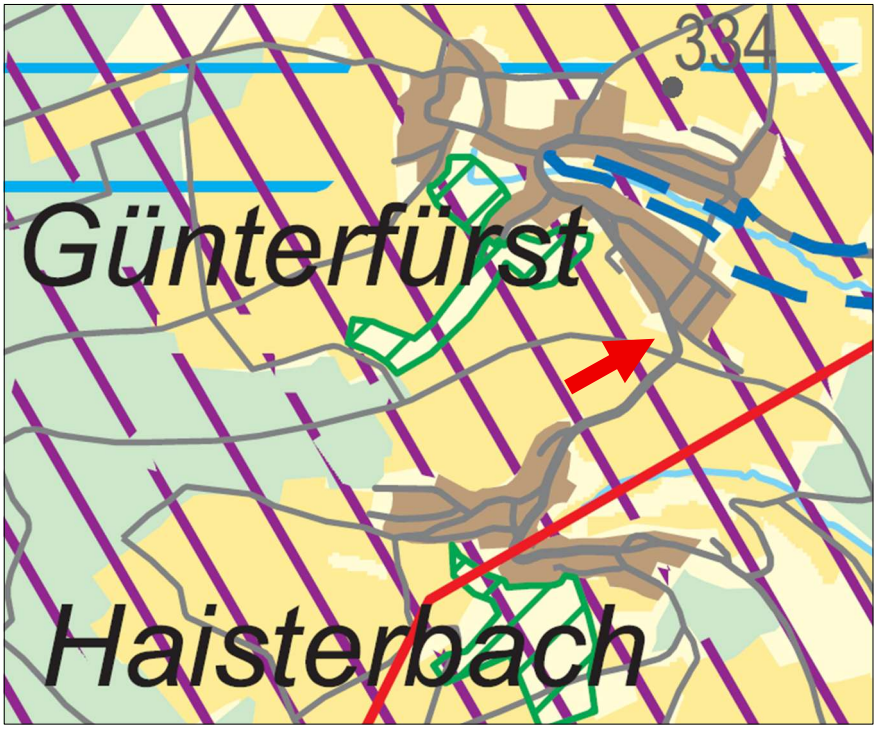
Lage und Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Da die in Rede stehenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974, digitalisiert 2029) insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft darstellt sind, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen identischen räumlichen Geltungsbereich.

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

Wie angeführt, ging der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren 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) sind für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus für die „*Feuerwehr Erbach-West*" keine sinnvollen Standortalternativen gegeben.

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)

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. 40) 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.

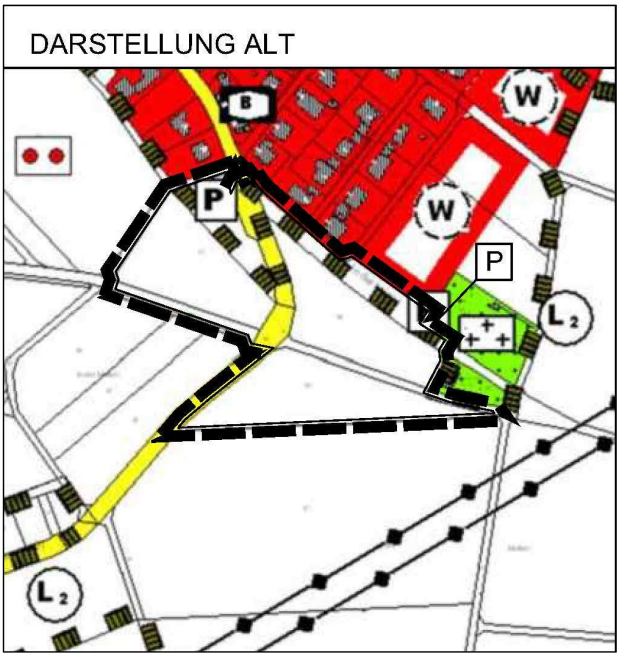
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergstraße-Odenwald; das gleichnamige, großflächige Landschaftsschutzgebiet ist aufgehoben.
Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an die Ortslage von Günterfürst sowie mit der Lage beiderseits der Heisterbacher Straße sowie den Erschließungsweg „In der Müllert" am nordöstlichen Rand ist eine Erschließbarkeit in verkehrlicher Hinsicht sowie bezüglich der Ver- und Entsorgung grundsätzlich gegeben.
Mir der Lage des neuen Feuerwehrstandortes zwischen den beiden Orten Günterfürst und Haisterbach und an der Kreisstraße 46 (Haisterbacher Straße / Marbachstraße) ist der Standort unmittelbar zu erreichen und insofern gut verkehrlich angebunden.
Im Zug des Bauleitplanverfahrens sowie der Vorhaben- und Freiflächenplanung zum künftigen Feuerwehrstandort erfolgt eine sukzessive Konkretisierung im Hinblick auf Zufahrt/ Alarmausfahrt, Sichtbeziehungen sowie sonstige verkehrliche Aspekte sowie die Möglichkeiten und Erfordernisse der infrastrukturellen Erschließung (Ver- und Entsorgung).

4. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974/ 2019) kennzeichnet den gesamten in Redes stehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Müllert" und der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung „Fläche für die Landwirtschaft" nach § 5 (2) 9 BauGB.

<u>Übersichtskarte</u>:
FNP (2019)
(ohne Maßstab)



<u>Übersichtskarte</u>:
FNP-Änderung (10/2026)
(ohne Maßstab)



In Übereinstimmung mit der Zielsetzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der konkretisierenden Zweckbestimmung Feuerwehr (§ 5 (2) 2 BauGB) westlich der Haisterbacher Straße sowie einer Wohnbaufläche nach § 5 (2) 1 BauGB östlich der Straße
Die Haisterbacher Straße (K 46) wird gemäß § 5 (2) 3 BauGB als Verkehrsfläche / örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.
Am nordwestlichen Rand liegen Gehölzstrukturen, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind, werden auch in der vorliegenden Änderung des FNP als Schutz- und Pflegefläche nach § 5 (2) BauGB dargestellt; die Fläche des Flurstückes 40 im Südosten steht für die Festsetzung und Umsetzung von Kompensationsmaßnamen zur Verfügung und wird insgesamt als Entwicklungsfläche dargestellt.

Damit ist sichergestellt, dass keine anderer als die beabsichtigte Nutzung hier erfolgen kann und, dass der Bebauungsplan „In der Müllert" später aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, im Sinne des § 8 (2) BauGB.
Darüber hinaus bleibt der Flächennutzungsplan unverändert.

5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Aufgrund des identischen Geltungsbereiches, des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB und, da mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen oder zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird nach § 2 (4) 2 BauGB die (auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte) Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für die vorliegende FNP-Änderung herangezogen.

Der beigefügte Umweltbericht konstatiert als Haupteingriff die künftige Überbauung und Bodenversiegelung, d.h. der Verlust an Bodenfläche. Eine indirekt erhöhte Gewichtung erhält der Eingriff in das Schutzgut Boden, bedingt durch die Geländetopografie, d.h. die erhebliche Gefällesituation.
Nicht zuletzt aufgrund eines teilweisen Verlustes von Feldgehölzstrukturen und dem damit einher-

gehenden Verlust Lebensraumstrukturen für die Avifauna und potenziell sonstiger Artengruppen liegt der Schwerpunkt der im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen auf einer Neuschaffung von Gehölzstrukturen mit umgebenden extensiv genutzten Wiesenbereichen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gemäß dem europäischen und deutschen Naturschutzrecht.
Auch Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht berührt.
Innerhalb des Plangebietes und im Näherungsbereich sind keine *offenen* Gewässer vorhanden.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten.

Da durch die hier vorliegend Planung artenschutzrechtliche Belange berührt werden können, erfolgte unter Berücksichtigung einer Habitatpotenzialanalyse eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Erstellung eines artenschutzrechtlicher Fachbeitrages[1].
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.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Planungen und der konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch bei nachfolgenden Maßnahmen Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange).

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Kreisstadt Erbach nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu erwarten.

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

Bodendenkmäler / archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf eine Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Sonstige fachplanerischen - oder gesetzlichen Aspekte sind nach aktueller Kenntnis durch die Planung nicht betroffen. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend hingewiesen.

Erbach, im September/ Oktober 2026

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Kreisstadt Erbach

<u>Teil 2</u>:

- Zusammenfassende Erklärung (-> wird später ergänzt)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung (mit Bestandskarte)