



# GEMEINDE EGELSBACH

## **Beschlussvorlage**

### **Drucksache VL-236/2026**

Sicherheit & Ortsentwicklung

FD 3.2 Ortsentwicklung

Datum: 18.08.2026

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 1. Gemeindevorstand           | 25.08.2026 |
| 2. Bau- und Umweltausschuss   | 08.09.2026 |
| 3. Haupt- und Finanzausschuss | 17.09.2026 |
| 4. Gemeindevertretung         | 24.09.2026 |

## **Entscheidung über die Zustimmung - Vorhaben Neubau Mehrfamilienhaus: Flur 11 Nr. 118/7 und 118/4**

### Anlage(n):

- (1) Übersichtsplan

### **Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB wird für das Vorhaben „Neubau Mehrfamilienhaus“, Flur 11 Nr. 118/7 und 118/4, nicht hergestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

### **Vergaberechtliche Prüfung:**

Keine

### **Erläuterungen:**

#### Zum Vorhaben

Es soll ein reines Wohngebäude incl. Tiefgarage mit mehreren Wohneinheiten entstehen. Das Bauvorhaben ist mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant.

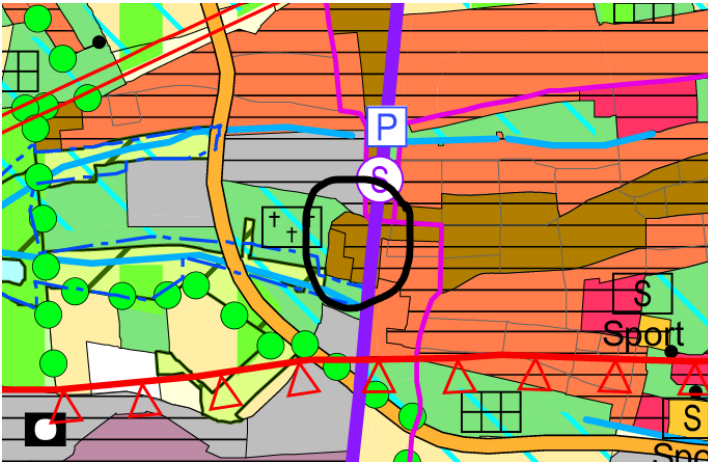
Die für das Bauvorhaben vorgesehenen Grundstücke sollen vereinigt werden. Der Bereich stellte seinerzeit den Parkplatz für das ehemalige Fleißner- bzw. Trützscher-Gelände dar. Zzt. befinden sich dort Stellplätze des Fronthauses, der südliche Teil wird kaum noch genutzt.

Die verkehrliche Erschließung sowie sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sollen über die vorhandene Zufahrt des vorderen Grundstücks Hans-Fleißner-Straße 2a erfolgen.

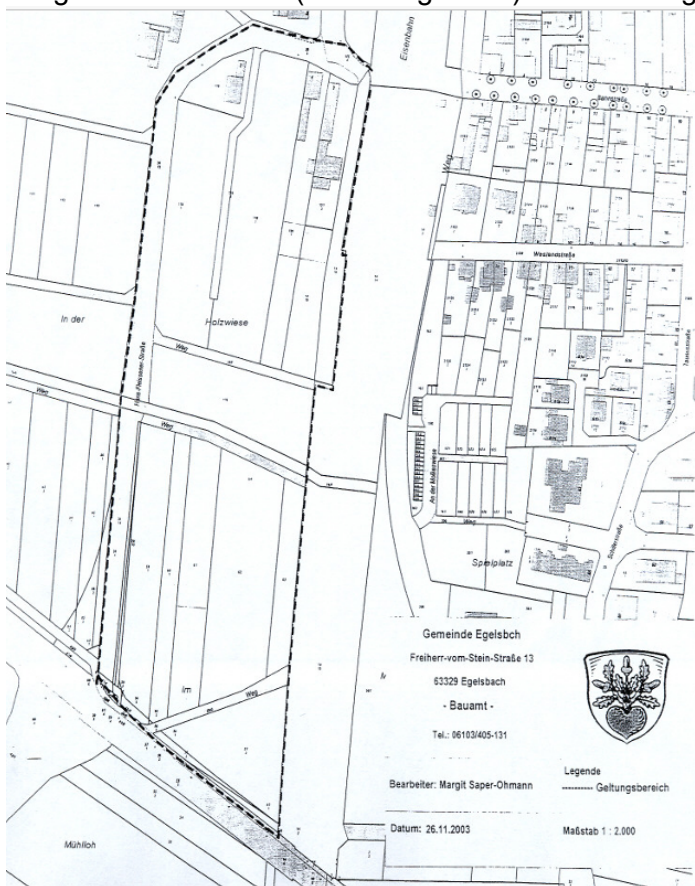
#### Zum Bauplanungsrecht und städtebauliche Situation:

Im derzeit gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) - s. Auszug sowie auch im Entwurf des neuen RegFNP ist auf der Karte gemischte Bauflächen – Bestand und Planung - dargestellt.

Die Gemeinden entwickeln aus gemischten Bauflächen im RegFNP in der Regel Kerngebiete oder Mischgebiete. Mischgebiete dienen gemäß Baunutzungsverordnung der Unterbringung von Wohnungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Regel soll ein ausgewogenes Verhältnis von ca. 50% Wohnnutzung und 50% gewerblicher Nutzung vorhanden sein. Aus den Darstellungen im RegFNP können Privatpersonen jedoch keine Rechte ableiten.



Für den geplanten Baubereich und dessen Umfeld entlang der Hans-Fleissner-Straße im Westen und der K 168 im Süden wurde 2003 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 40 „In der Holzwiese“ gefasst. Ziel war es, ein Mischgebiet festzusetzen. Reine Wohnhäuser sollen ausgeschlossen sein. (s. Auszug Karte). Die Planung wurde bisher jedoch nicht weiterverfolgt.



Zzt. liegen die Flächen nach Bauplanungsrecht im Außenbereich. Es gibt keine weitere Bebauung südlich der vorhandenen Häuserreihe. Die hintere „virtuelle“ Bauflucht liegt bei rd. 50 m.

Östlich des beantragten Bauvorhabens verläuft in ungefähr 50 m Entfernung die Bahntrasse, die durch seine Immissionen auf das Gelände der „Holzwiese“ einwirkt.

s. Anlage

Städtebaulich sind die gesamten Flächen der bereits bestehenden Bebauung, der Hans-Fleissner-Straße und der Bahntrasse, sowie der vorhandenen Aufstellungsbeschluss von 2003 zu betrachten. Auch die im Norden bestehende Bebauung entlang der Wolfsgartenstraße sollte in den gesamtstädtischen Zusammenhang hinzugezogen werden.

Entlang der Hans-Fleissner-Straße befinden sich Bestandsgebäude aus den 1960/70ern mit Wohnbau und Gewerbe sowie zwei Mehrfamilienhäusern neueren Datums mit Wohn- und Büronutzung. Nördlich davon befindet sich die ehemalige „Fleissner-Villa“ und einem brachliegendem Gewerbegebäude (ehemalige Heizzentrale für das Fleissner-Gelände). Dem gegenüber an der Bahntrasse befindet sich ein weiteres Grundstück, auf dem sich ein Lagergebäude befand, welches inzwischen schon abgerissen wurde. Hierfür besteht ein Bebauungsplan, welches ebenfalls ein Mischgebiet festsetzt. Daran grenzt die Wolfsgartenstraße mit dem Trützschler-Gelände.

#### Prüfung Baurecht

Da es keinen gültigen Bebauungsplan gibt, ist das Bauvorhaben zunächst nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Privilegierung liegt nicht vor. Es wird ein reines Wohngebäude beantragt.

Nach aktuellem Baurecht ist es möglich mithilfe des neuen „Bauturboparagraphen“ § 246 e BauGB, der für Wohnbauvorhaben gewisse planungsrechtliche Privilegien einräumt, einen Bauantrag zu stellen, um eine Baugenehmigung zu erwirken.

Die Gemeinde muss hierzu jedoch zustimmen. Sie wird nach § 36a BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gehört. Der § 36a dient der Sicherstellung und der Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit. Sie tritt an die Stelle des Bebauungsplanes, um eine Entscheidung des freien Planungsermessens nach § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) zu erwirken. Der Bauantragsteller hat keinen automatischen Rechtsanspruch auf Anwendung von § 246e BauGB oder die Zustimmung der Gemeinde.

Der Anwendungsbereich nach § 246e BauGB ist berechtigt. Es handelt sich um ein Wohnbauvorhaben. Die Gemeinde Egelsbach liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Anwendbar ist der § 246e auch für Vorhaben, die in diesem Außenbereich liegen. Hier bestehen jedoch besondere Anforderungen.

Eine Anwendung im Außenbereich ist nur möglich, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 zu beurteilenden Flächen besteht.

Die Zulassung für Vorhaben an den Siedlungsrändern ist möglich, wenn sich diese unmittelbar hieran anschließen oder trotz eines gewissen Abstandes noch als organische Entwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen profitieren können. Er kann bei einem Abstand bis zu 100 m zugelassen werden.

Dies ist hier der Fall (s. folgender Kartenausschnitt) Das Vorhaben liegt in einem räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich von Egelsbach.



Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei Vorhaben im Außenbereich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG anzuwenden ist, mit der Folge der Notwendigkeit eines Ausgleiches. Hier wird die Naturschutzbehörde mitbeteiligt. Laut Strategischer Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes – also auf übergeordneter regionalplanerischer Ebene, die für eine Voreinschätzung vorteilhaft ist - sind auf den Flächen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher wird erwartet, dass eine Ausgleichsplanung erforderlich wird.

## Umweltprüfung Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 13.08.2026, Programmversion 40.2

**Kommune / Ortsteil:** Egelsbach/Egelsbach

**Flur:** 11

**Realnutzung (Stand 2025):** Ackerland, Wohnbebauung, Parkplatz

**Vorgesehene Nutzung:** Gemischte Baufläche, Planung

**Größe der Planfläche:** 0.2 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2025):** Gemischte Baufläche, Bestand, Gemischte Baufläche, geplant

**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000

### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben

[https://www.region-frankfurt.de/media/custom/3255\\_246\\_1.PDF?1599723368](https://www.region-frankfurt.de/media/custom/3255_246_1.PDF?1599723368)

ebenso die aktuell verwendeten Datengrundlagen inkl. Quellen und Datenstand

[https://imgview.region-frankfurt.de/webcup/docs/SIUP\\_Datenquellen\\_40.pdf](https://imgview.region-frankfurt.de/webcup/docs/SIUP_Datenquellen_40.pdf)

Die 'Gesamterheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er leitet sich von der Betroffenheit der Umweltkriterien ab und gibt für die Konflikte und Restriktionen die Summe der jeweils betroffenen Flächenanteile wieder. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungsungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

| Bewertungsindex   | Restriktion | Konflikt |
|-------------------|-------------|----------|
| <b>Planfläche</b> | 0           | 8.2      |
| <b>Wirkzone</b>   | 0           | 1.2      |

### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] Unerheblich (< 1,0 Konflikte oder < 0,1 Restriktionen in der Planfläche/Wirkzone)

[1] Erheblich (≥ 1,0 Konflikte oder ≥ 0,1 Restriktionen in der Planfläche/Wirkzone)

[2] Sehr erheblich (≥ 6,0 Konflikte in der Planfläche/Wirkzone oder ≥ 0,5 Restriktionen in der Wirkzone)

[3] Sehr erheblich - Restriktion (≥ 0,5 Restriktionen in der Planfläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



### Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (schwach)
- 3 bis 4 Konflikte (schwach)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

Die Gemeinde kann das Einvernehmen herstellen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie übt damit ihre kommunale Planungshoheit aus. Die Zustimmung ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung.

In diesem Bauantragsverfahren könnte der Bauherr auch verpflichtet werden, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die im Rahmen einer Bauleitplanung, beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag o. ä., von ihm verlangt werden könnten. Bei größeren Wohnungsbauvorhaben - wie hier das der Fall bei dem Gebäude ist - kann dies beispielsweise die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder für einen Teil der Wohnungen sein, die in einem „festsetzungsersetzenden“ städtebaulichen Vertrag vereinbart wird. Wie dies für diesen Fall gestaltet werden kann, ist noch offen.

Aus dem Antrag geht nicht hervor, ob der Bauherr sozialen Wohnungsbau integrieren möchte.

Seitens der Gemeinde ist geplant für den zukünftigen Bebauungsplan „Holzwiese“ ein Mischgebiet zu entwickeln. Aufgrund der bestehenden Mischnutzungen in unmittelbarer Nähe, der Nähe zur östlich liegenden Bahntrasse im Umfeld (s. Ausführungen oben zur städtebaulichen Bestandsituation) ist es für die städtebauliche Entwicklung der Flächen sinnvoll, die Mischgebietsflächen nach Süden fortzuführen.

Der Beschluss von 2003 für den Bebauungsplan hat Bestand. Zzt. ist es zwar nicht ersichtlich, welche Festsetzungen im Detail im Geltungsbereich getroffen werden müssen, um das Mischgebiet zu verwirklichen. Ggf. sind auf den Flächen gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, die z. B. im beantragten Vorhaben (noch) nicht integriert sind.

Damit würde nicht sichergestellt, ob das Verhältnis gewerblicher zu wohnbaulicher Nutzung zukünftig passt. Darüber hinaus sind die östlich gelegenen Flächen nicht berücksichtigt und dessen mögliche Erschließung dann nicht mehr gegeben. Insgesamt müsste im Vorgriff eine Grundstücksneuordnung / Umlegung durchgeführt werden. Die nachbarlichen Belange, die nach diesem Baurecht ebenfalls zu prüfen sind, sind dadurch berührt.

Eine Einzelfallbetrachtung auf diesem Standort ist nicht möglich, trotz der möglichen Priorisierung von Wohnbauvorhaben. Eine Bebauung kann daher dort nur über eine Bauleitplanung ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird für die übrigen brach liegenden Grundstücke eine bauliche Entwicklung nach § 246e oder sogar nach § 34 BauGB ermöglicht, da mit einer Baugenehmigung dieses Vorhabens der jetzige Außenbereich dann zum Innenbereich wird. Damit hat die Gemeinde keine Möglichkeit mehr, auf die städtebauliche Planung und Neuordnung des Gebietes planerisch einzuwirken.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht das geeignete Instrument ist, da er hauptsächlich bestimmte Bauvorhaben planungsrechtlich sichern soll. Da für das Gebiet „Holzwiese“ eine umfassendere Flächenbetrachtung notwendig ist, kann dies nur über einen „normalen“ Bebauungsplan erfolgen.