

**ANLAGE:**

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt**  
**- Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“**  
**(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)**  
**hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach**  
**§ 13a i.V.m. §§ 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB**

**Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren**

(Anschreiben vom 12.12.2022, öff. Auslegung 19.12.2022 – 27.01.2023)

	<u>Eing.datum</u>		<u>Eing.datum</u>
<u>ohne Hinweise und Anregungen:</u>		<u>mit Hinweisen und Anregungen:</u>	
1. Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	16.01.2023	1. BUND-Odenwald	18.12.2022
		2. Odenwald Tourismus GmbH	04.01.2023
		3. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
		- Untere Wasserbehörde	05.01.2023
		4. Wasserversorgung Erbach AöR	09.01.2023
		5. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
		- Untere Bauaufsichtsbehörde	12.01.2023
		6. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
		- V.50 Umwelt und Naturschutz, Immissionsschutz	12.01.2023
		7. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
		- V.50 Umwelt und Naturschutz, Untere Naturschutzbeh.	13.01.2023
		8. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden	13.01.2023
		8. Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement DA	17.01.2023
		10. Vertretung: RA H. Mohrmann, Darmstadt	17.01.2023
		11. Vertretung: RA H. Mohrmann, Darmstadt	24.01.2023
		12. Regierungspräsidium Darmstadt	25.01.2023
		13. Andrea und Bernd Kruse, Michelstadt	26.01.2023
		14. Josef Unger, Erbach	26.01.2023

1

## ***Beschlussempfehlungen***

***zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen  
im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren***

(Anschreiben vom 12.12.2022, öff. Auslegung 19.12.2022 – 27.01.2023)



BUND für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland e.V.  
Friends of the Earth Germany

Abs.: BUND-Odenwald, Rondellstraße 9, 64739 Höchst i. Odw.

An den  
Magistrat der Stadt  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach

BUND-Odenwald  
[info@odenwald.bund-hessen.net](mailto:info@odenwald.bund-hessen.net)  
<https://odenwald.bund.net>

Harald Hoppe  
Sprecher  
BUND-Odenwald  
Fon 06163 / 912174

Höchst i. Odw., den 18.12.2022

**Betr.: Bebauungsplan „Südliche Innenstadt“**  
hier: Ihr Schreiben vom 01.04.2021 - Beteiligung gemäß §3(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom 30.11.2022.

- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.
- Die Planung hat §1(5) Satz 3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“ nur unvollständig verstanden. Die Gemeinde ist lediglich an der weiteren Bebauung, nicht jedoch an den Umweltbelangen interessiert.

**§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die BauGB-Novelle 2021 hat die Anwendung der §§165-175 BauGB zur Mobilisierung von Bauland neu gefasst.

**§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung durchgeführt werden....

**§ 171a Stadtumbaumaßnahmen**

Hausanschrift:  
Rondellstraße 9  
64739 Höchst i. Odw.

Spendenkonto:  
IBAN DE46 5005 0201 0000 3698 53  
Betreff: Odenwaldkreis

Geschäftskonto:  
IBAN DE68 5085 1952 0070 3561 19

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.



(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch an Stelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 18.12.2019 - zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) - fordert in Teil 5 die ‚Vorbildfunktion der öffentlichen Hand‘ und formuliert

**§ 13 Berücksichtigungsgebot**

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 zum Klimaschutzgesetz führt aus:

III. Grundrechte sind aber dadurch verletzt, dass die nach § 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 KSG in Verbindung mit Anlage 2 bis zum Jahr 2030 zugelassenen Emissionsmengen die nach 2030 noch verbleibenden Emissionsmöglichkeiten erheblich reduzieren und dadurch praktisch jegliche grundrechtlich geschützte Freiheit gefährdet ist. Als intertemporale Freiheitssicherung schützen die Grundrechte die Beschwerdeführenden hier vor einer umfassenden Freiheitsgefährdung durch einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasminde rungslast in die Zukunft. Der Gesetzgeber hätte Vorkehrungen zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität treffen müssen, an denen es bislang fehlt.

Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. Allein die Herstellung von Baustoffen sowie die Eingriffe in den Boden verursachen nach heutigem Kenntnisstand CO<sub>2</sub>-Emissionen, deren Anrechnung auf ein für Erbach anzurechnendes Budget dieses auf Jahrzehnte überlasten würde. Wir sind auf den Gegenbeweis gespannt.

Hausanschrift:  
Rondellstraße 9  
64739 Höchst i. Odw.

Spendenkonto:  
IBAN DE46 5005 0201 0000 3698 53  
Betreff: Odenwaldkreis

Geschäftskonto:  
IBAN DE68 5085 1952 0070 3561 19

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig.

- 2 - Wir halten die Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB und den Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB für einen Beleg, die umweltschützenden Befänge bewusst ignorieren zu wollen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans ist nach unserer Einschätzung nicht europarechtskonform, weil § 13a BauGB gegen die Regelungen der SUP-Richtlinie (2001/42) verstößt. Insbesondere muss gemäß Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie entweder durch den Mitgliedsstaat nach generellen Fallgruppen oder im Wege der Einzelfallprüfung unter Anwendung der Kriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie sichergestellt werden, dass im Falle erheblicher Umweltauswirkungen eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Die einschlägigen Kriterien des Anhang II der SUP-Richtlinie sind zu prüfen. Durch den generellen Ausschluss der Prüfung, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können, liegt ein Verstoß gegen Art. 3 SUP-Richtlinie vor. Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie, wonach den Mitgliedstaaten ein Ermessen eingeräumt wird, Pläne für „kleine Gebiete auf lokaler Ebene“ nicht zwingend einer Umweltprüfung zu unterziehen, erlaubt keineswegs die Zulassung solcher Pläne gänzlich ohne jede Berücksichtigung möglicher Umweltauswirkungen, wie Art. 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie klarstellt. Es bedarf vielmehr immer mindestens der Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs II. Darüber setzt sich die Regelung des § 13b BauGB jedoch hinweg.

- 3 - Die 'Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig. Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE-6319-303 „Obertauf und Nebenbäche der Mümling“ ist von der Planung betroffen.

Die Planung geht davon aus, dass sich die Geltung des FFH-Regimes auf die Parzellengrenzen beziehe. Wir weisen darauf hin, dass laut aktuellem Kataster die Parzelle 910/11 in die Parzelle 910/13 verändert wurde. Damit ist ein Teil des Plangebietes FFH-Gebiet und die Aussage der FFH-Vorprüfung S.3 'die Parzellen des FFH-Gebietes werden durch das Vorhaben nicht überplant.' ist obsolet.

Die Vorprüfung übersieht zudem, dass der konstatierte schlechte Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Arten durch Maßnahmen am Gewässer verbessert werden kann. Der Bewirtschaftungsplan sieht zwar für die heutige Generation keine Erfolgsaussicht, das entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht von Ihrer Verpflichtung, alle nur denkbaren Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustands ins Auge zu fassen. Die Planung beschreitet jedoch den entgegengesetzten Weg der weiteren Verschlechterung.

Wir fordern sämtliche Untersuchungen ein, die bei einer Planung in FFH-Gebieten erforderlich sind.



Aktuelle Grundstücksgrenzen

Der Bewirtschaftungsplan vom 11.04.2017 benennt das Erfordernis, die bachbegleitenden Flächen in einen naturnahen Zustand zu versetzen um die Anforderungen an den Lebensraum für die als Schutzobjekte festgestellten Tierarten Bachneunauge und Groppe zu verbessern. Für beide Arten ist die Verbesserung von Wertstufe C angestrebt.

Pos 3 Mümling Ebnath Stadtebnath ab ca. km 34,9 bis ca. km 37,8 (Neue Lustgassestraße)	Bachabschnitt mit deutlichen aber verlassene wegswürdigen Strukturen an Lauf, Sohle und Ufer	Gewässerdynamik erwünschten/verbessern da noch verbesserbar ca. 15 Absätze (z.B. ca. km 34,8 - ca. km 36,85) beeinträchtigt/angesehen, beidseitige Grobholz- schüttungen u. Keim- stein, Ebnath Stützwand u. Talbrücke, Uferbänke u. Auslauf in Sohle an ganzjährig Röhrlungen mit Trapezprofil; Kieserwischabschlüsse sichern, verankern!	Bv. LRT an *91EG und 9200 in Wertstufe C; Groppe Bachneunauge Wertstufe C;	04.04 Gewässer- restaurierung	2
---	---	---	---	-------------------------------------	---

FFH-Bewirtschaftungsplan

Statt dessen verfolgt die Planung das genau entgegengesetzte Ziel: zusätzliche Versiegelung entlang der Mümling. Auf Parzelle 906/9 soll auch noch der letzte halbe Meter unversiegelter Fläche an der Grundstücksgrenze beseitigt werden! Wir halten die Anlage einer öffentlichen Verkehrsfläche mit wassergebundener Deckschicht nicht für ein Element des naturnahen Uferausbaus eines FFH-Gewässers.

- 4 - Die Anforderungen, die das BNatSchG an die Aufstellung von Bebauungsplänen ansonsten stellt, sind zu beachten, also insbesondere der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG), der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG), der Status gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG).

5 - Die 'Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000' ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig.

Gemäß dem Hessischen Wassergesetz ist bei Planungen ein öffentlicher Gewässerschutzstreifen auszuweisen. Dieser fehlt hier auf beiden Seiten der Mümling. Die Festsetzung einer öffentliche Verkehrsfläche ist hierfür nicht geeignet, sofern dieser Weg durch Beseitigung des bestehenden Uferbewuchses realisiert werden muss. Es muss sichergestellt werden, dass das Gewässer im Plangebiet öffentlich zugänglich wird.

6 - Es ist ersichtlich, dass das Plangebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß §46 HWG liegt. Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet hat wahrscheinlich nur den Fall HQ100 zum Inhalt. Stand der Odenwälder Betrachtung ist aber das Hochwasser HHQ100.

Wir verweisen auf die Darstellung der nach neueren Berechnungen ermittelten Grenzlinien des Überschwemmungsgebietes in den Anlagen zur Planung. In beiden Planvarianten verläuft die



Uferstrandstreifen mit FFH-Gebiet

HQ100-Linie durch die vorhandene oder geplante Bebauung. Damit ist die Zulässigkeit der Planung nach §23(2) Nr. 4 HWG nicht gegeben. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit halten wir - in Anlehnung an §76(2) Satz 3 WHG - die Anwendung der HQ<sub>100</sub>-Linie der hydraulischen Variantenrechnungen für das Festlegen von Baugebietsflächen für erforderlich. Die Überschwemmung des Aartals 2021 erfolgte durch ein Ereignis mit der Wahrscheinlichkeit '1 Mal in 1.000 Jahren', was der hier gewählten Abkürzung entsprechen dürfte.

Wir fordern die gemäß §24(2) HWG gebotene Renaturierung der Mümling im Plangebiet ein.

Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Stadt Erbach einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energie zur Gebäudeheizung und zur Energieeinsparung durch besondere Wärmedämmung.

Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse beeinträchtigt werden können. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung. Wir halten die im Umweltbericht geäußerte Absicht der Gemeinde, auf eine detaillierte Untersuchung bedrohter Arten zu verzichten, für nicht sachgerecht.

- Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.
- Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.
- Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.
- Die Festsetzungen des Planes sind in Bezug auf Natur und Umwelt rudimentär.



lebendige Strukturen (ROT) im Plangebiet

7

8

- Der Hinweis Nr. 1 kann als zynisch aufgefasst werden - wir empfehlen die Streichung. Statt dessen sollte sich die Stadt an den ermittelten Hochwassergrenzlängen orientieren und die Bebaubarkeit innerhalb dieser Flächen ausschließen.
- Der Hinweis Nr. 2 ist entbehrlich - wir empfehlen die Streichung. Wir könnten eine Liste von mehreren Dutzend Gesetzen erstellen, auf die mit der gleichen Beliebigkeit hingewiesen werden könnte.
- Der Hinweis Nr. 3 ist entbehrlich - wir empfehlen die Streichung. „Soll“-Hinweise sind beliebig.
- Der Hinweis Nr. 6 ist entbehrlich - wir empfehlen die Streichung. Statt dessen sollte die Stadt ihrer eigenen Verpflichtung zur Verbesserung des FFH-Gebietes nachkommen.
- Der Hinweis Nr. 7 ist entbehrlich - wir empfehlen die Streichung. Die Textpassage liefert keinen Informationsgewinn, da sie lediglich das BNatSchG zitiert. Empfehlungen könnten wir ebenfalls seitenweise aussprechen, im B-Plan sind jedoch Festsetzungen gefragt.
- Es fehlen komplett grünordnerische Festsetzungen des Planes. Die Stadt ignoriert hier die klimatischen Folgen einer vollständigen Versiegelung, die schon heute als unzumutbar und lebensfeindlich bezeichnet werden kann.

Wir schlagen vor:

Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß §8(1) und §91(5) HBO.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig.

Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten.

Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen.

Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen.

Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen.

Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß §86(1) Nr. 23 HBO geahndet.

- Es fehlen komplett Festsetzungen zur Fassadenbegrünung.
- Es fehlen komplett Festsetzungen zur Verhinderung von Lichtemissionen auf Nachbargrundstücke zum Schutz von Insekten und zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Mit freundlichen Grüßen

Harald Hoppe  
Sprecher BUND-Odenwald

*Harald Hoppe*

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und müssen als nicht haltbar und nicht zutreffend zurückgewiesen werden:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1 (3) BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies umfasst den Zeitpunkt („sobald“) wie auch den sachlichen und räumlichen Umfang („soweit“) der Planung.

Im Rahmen dessen kommt die Stadt Erbach ihrer formulierten Zielsetzung und der kommunalen Verantwortung nach, die soziale Infrastruktur im örtlichen und regionalen Gesundheitswesen sowie die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt im unmittelbaren Innstadtbereich gezielt und nachhaltig zu fördern und zu optimieren.

Dies natürlich in Abwägung mit den beachtlichen öffentlichen und privaten Belangen und unter Beachtung der Prämissen und Bestimmungen des BauGB sowie sonstiger einschlägiger Bestimmungen.

Durch die Flächenoptionen, d.h. der grundsätzlichen Verfügbarkeit entsprechender Grundstücksflächen an der Friedrich-Ebert-Straße, bestehen in zentraler Innstadtlage sehr gute Entwicklungsmöglichkeiten für das/die Planvorhaben.

Die angeführten §§ 165 ff BauGB beziehen sich auf das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, das (als Teil des Besonderen Städtebaurechts) im Hinblick auf die hier verfolgte Zielsetzung der städtebaulichen Ordnung und

Entwicklung in einem eng begrenzten Teilbereich nicht von Relevanz ist. Das angeführte Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) beinhaltet keine Bestimmung, die eine bauliche- und sonstige Entwicklung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich untersagen würde.

Vielmehr verpflichtet der Bundesgesetzgeber die Städte und Gemeinden für bauliche Nutzungen vorrangig die diesbezüglichen Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen (u.a. § 1a (2) BauGB).

Dem kommt die Stadt Erbach zur Realisierung ihrer städtebaulichen-funktionalen Zielsetzung in idealer Weise nach.

Durch beispielsweise die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanung durch die Berücksichtigung der Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden etc. das jeweils Mögliche im Hinblick auf die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emission zu tun; eine entsprechende Nachweisführung ist verbindlich.

zu 2: Die Ausführungen werden zurückgewiesen: Wie unter Pkt. 1 ausgeführt, erfolgt die Aufstellung in konsequenter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Ob und inwiefern eine Bestimmung des BauGB ggfs. nicht europarechtskonform ist, kann in der Beurteilung nicht Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung oder des Stellungnehmers sein.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungen und Bestimmungen des § 13b BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan nicht von Relevanz sind.

zu 3: In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanen Flächen um Grundstücke handelt, die alle bislang bzw. nach wie vor intensiv genutzt

waren und sehr weitgehend versiegelt sind.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8), die zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gehört. Aufgrund dessen erfolgte die Erstellung einer FFH-Vorprüfung, die den Planunterlagen im vorlaufenden Beteiligungsverfahren beigelegt waren/ sind.

Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Trotz dem FFH-Schutzstatus ist die angrenzende Mümling nicht den nach § 30 BNatSchG geschützten Fließgewässern zuzurechnen, da naturfern ausgebaut. Auch der Ufergehölzsaum wurde in der hessischen Biotopkartierung nicht als geschützter Biotop erfasst.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten sind nicht vorhanden sowie aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltfachbeitrages wurde/ wird hingewiesen

Seitens der zuständigen Unteren – und Oberen Naturschutzbehörde wurden bezüglich der vorstehend angeführten Beurteilungen keine Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

Zur weiteren Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernerhin auf die Festsetzung des uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

zu 4: Die EU-Wasserrahmenrichtlinie ist vorliegend nicht abwägungsrelevant.

Die Erschließung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Bezüglich des Schmutzwasseranfalles sind hinreichende Kapazitäten zur Abführung und Weiterleitung der Schmutzwasserfracht sowie die Reinigung und Aufbereitung in der Verbandskläranlage in Asselbrunn gegeben.

Zur Einleitung von (überschüssigem) Niederschlagswasser in die Mümling ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen bzw. die vorliegende Einleitgenehmigung anzupassen.

zu 5: Wie unter Pkt. 3 ausgeführt wird zur weiteren Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, auf die Festsetzung des uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Damit entfällt auch, wie ursprünglich durch den Plangeber vorgesehen und vorliegenden durch den BUND gefordert, die Möglichkeit einer öffentlichen Zugänglichkeit zum Gewässer der Mümling.

zu 6: Die Belange des Hochwasserschutzes bzw. des Überschwemmungsgebietes wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahren gutachterlich bearbeitet (Björnsen Beratende Ingenieure, Nov. 2022). Ziel des Gutachtens war es, nachzuweisen, dass durch die baulichen Maßnahmen keine nachteilige Veränderung des Abflussgeschehens verursacht wird und letztlich Dritten durch diese Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Gemäß der zuständigen Fachbehörde (Untere Wasserbehörde beim Odenwaldkreis) konnte der Nachweis durch das Gutachten erbracht werden.

zu 7: Die Ausführungen werden (unter Verweis auf die vorstehende Abwägung) als unzutreffend zurückgewiesen.

zu 8: Im Ergebnis der Bestandsaufnahme und im Rahmen des Umweltfachbeitrages werden faunistische Geländeerhebungen für entbehrlich gehalten, weil sich aus Standort, Nutzung und

Vegetation nur ein geringes bis mäßiges Potenzial für Natura-2000 und seltene Arten ableiten lässt.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltfachbeitrages wird hingewiesen:

Außerhalb der Mümlingparzelle nur geringe bis (extensiv genutzte, baumbestandener Garten im Bereich der Flste. 908/1 und 910/11) höchstens mittlere Wertigkeit ohne Potenzial für seltene oder stark gefährdete Arten. Auch die faunistische Wertigkeit der Mümling ist in Höhe des Plangebiets reduziert, indem das naturfern ausgebauten Gewässer für die Zielarten Groppe und Bachneunauge – weitere Zielarten gibt es nicht – keine günstigen Habitatbedingungen bietet. Wegen der umbauten Lage ist auch dem Ufergehölzsaum nur eine mittlere Bedeutung für die Avifauna beizumessen.

Im gesamten Gebiet sind keine seltenen oder stark gefährdeten Vogelarten zu erwarten.

Für alle übrigen Tiergruppen ist die Wertigkeit noch geringer.

Für die Zauneidechse bestehen keine geeigneten Habitatbedingungen, sodass weitergehende Untersuchungen unverhältnismäßig und nicht erforderlich sind.

Durch die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis) wurde diesbezüglich keine Hinweise oder Bedenken geäußert.

Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht; auf die Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB wird hingewiesen.

zu 9: Die sinnvollen Hinweise auf die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus beachtlichen fachrechtlichen Bestimmung werden im Bebauungsplan beibehalten.

zu 10: Grundsätzlich obliegt es der Stadt als Trägerin der Planungshoheit Art und Umfang der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen, den fachrechtlichen Bestimmungen sowie den gegebenen standörtlichen Rahmenbedingungen zu treffen:

Den vorgebrachten Anregungen bezüglich der Festsetzung von grünordnerischen bzw. umweltbezogenen Festsetzungen wird wie folgt entsprochen:

Ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan zur dauerhaften Begrünung von Fachdächer und flach geneigten Dächern, Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sowie zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen.



**Der Kreisausschuss**

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe  
Prof. Dr. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden

V.50 Umwelt und Naturschutz  
Untere Wasserbehörde

Michelslädter Str. 12, 64711 Erbach

Ansprechpartnerin: Herbert Altmann  
Telefon: 06062 70-415  
Fax: 06062 70-174  
E-Mail direkt: h.altmann@odenwaldkreis.de  
Dienstgebäude: Haus der Energie, Helmholtzstraße 1,  
64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 142-020-03 / 22-577-006  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

5. Januar 2023

**Bauleitplanung Kreisstadt Erbach**  
**Bebauungsplan "Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße"**  
**Beteiligung der berührten Behörden**  
Ihr Schreiben vom 12.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplan nimmt die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises wie folgt Stellung:

Oberflächenbefestigung von Verkehrsflächen

In Abschnitt 1.1.2.1 der textlichen Festsetzungen wird die Herstellung von Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Eine Abweichung sei, z. B. aus Gründen der Betriebssicherheit, möglich.

Hierzu ist anzumerken, dass es sich bei diesen Flächen um öffentliche oder gewerbliche Verkehrsflächen handelt. Gemäß den geltenden Richtlinien (z. B. DWA-M 153) müssten diese Flächen mindestens in die Kategorie F4 (19 Belastungspunkte) eingestuft werden. Das Grundwasser ist an dieser Stelle in die Kategorie G12 (10 Punkte) einzustufen.

Infolgedessen müsste bei der o. g. Forderung (z. B. beim Einbau von Versickerungsfugen) eine Vorreinigung des Niederschlagswassers erfolgen, da es nach der Versickerung nur noch mit maximal 10 Punkten belastet sein darf.

Dies ist aber mit der von Ihnen gewählten Vorreinigung nicht möglich (siehe hierzu Tabelle A.4a: Durchgangswerte bei flächenhafter Versickerung des DWA-M 153). Auch ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Mümling ein korrespondierender Grundwasserstand zum Wasserspiegel der Mümling anzunehmen. Somit wird die Mächtigkeit des Sickerraums (Flurabstand zwischen Unterkante Versickerungsanlage und mittlerem höchstem Grundwasserstand) mit der von Ihnen geplanten Versickerungsanlage kaum zu erreichen sein.

Weiterhin ist zu diesem Abschnitt generell anzumerken, dass

- es sich bei Niederschlagswasser, das von Verkehrsflächen abfließt, um Abwasser handelt
- eine Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnispflichtig ist.

Wir dürfen Sie daher bitten, den Abschnitt 1.1.2.1 aufgrund der vorgenannten Ausführung entsprechend anzupassen (oder ggf. komplett zu streichen). Dies gilt entsprechend für alle diesbezüglichen Textpassagen der Begründung.

Stattdessen empfehlen wir, das gesamte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen - wie in Abschnitt 4.2 (wasserwirtschaftliche Belange) der Begründung beschrieben - über den Regenwasserkanal Friedrich-Ebert-Straße in die Mümling einzuleiten. Die wasserbehördliche Zuständigkeit (auch für evtl. erforderliche Einleiteraubnisse) liegt in diesem Fall bei der Oberen Wasserbehörde, RP Darmstadt.

Umweltfachbeitrag:

In Abschnitt A (Beschreibung der Planung; Ausgangssituation) ist erwähnt, dass nach HWG kein Gewässerrandstreifen freizuhalten sei. Dies ist unrichtig. Gemäß § 23 HWG ist im baulichen Innenbereich ein Streifen von 5,0 m Breite von allen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Gewässerbegleitender Weg:

Gemäß Bebauungsplan soll am linken Ufer der Mümling ein Weg mit einer Breite von 3,50 m errichtet werden, der als Rad- und Fußweg genutzt werden soll. Der Weg liegt weitestgehend im zuvor genannten Gewässerrandstreifen. Weiterhin liegt der Weg fast komplett im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mümling.

Für den Bau des Weges kann eine Befreiung nach § 38 WHG von den Verboten des § 23 WHG in Aussicht gestellt werden. Ein separates wasserrechtliches Verfahren wird hierzu erforderlich. In diesem Verfahren ist u. a. die Bauweise sowie die Höhenlage des Weges festzulegen. Generell ist hierbei anzustreben, die Trassenführung von der Böschungsoberkante abzurücken, sofern es die Zwangspunkte zulassen. Weiterhin dürfen bei der Herstellung des Weges keine Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeverlauf vorgenommen werden.

Der Gewässerunterhaltungspflichtige, der Wasserverband Mümling, ist in die Planung miteinzubeziehen, um den Weg gegebenenfalls auch als Unterhaltungs- und Betriebsweg nutzen zu können.

Überschwemmungsgebiet der Mümling:

Die geplanten Maßnahmen liegen teilweise im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mümling. Außerdem liegen sie innerhalb der Grenzen des Überschwemmungsgebietes bei HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> des Hochwasserrisikomanagementplans der Mümling. Daher hat die Kreisstadt Erbach ein wasserwirtschaftliches Gutachten durch ein Ingenieurbüro erstellen lassen. Ziel des Gutachtens war es, nachzuweisen, dass durch die baulichen Maßnahmen keine nachteilige Veränderung des Abflussgeschehens verursacht wird und letztlich Dritte durch diese Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Der Nachweis konnte durch das Gutachten erbracht werden.

Auch wird in diesem Gutachten näher auf den gewässerbegleitenden Weg eingegangen. Durch dessen abgesenkte Anordnung können weitere Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet (z. B. erforderliche gewässerökologische Strukturverbesserungen) hochwasserneutral realisiert werden und ein möglicher Retentionsraumverlust bei Ausführung der Variante 1 kompensiert werden.

5 In den textlichen Festsetzungen sind in Abschnitt IV (Hinweise, nachrichtlich Übernahme) Hinweise auf das Überschwemmungsgebiet sowie auf die Forderung des Wasserhaushaltsgesetzes zur Eigenvorsorge im Hochwasserfall enthalten.

Insofern sind zu diesem Themenbereich von Seiten der UWB keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Herbert Allmann  
Dipl.-Ing.

→  
10

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Wasserbehörde  
Stellungnahme – Eingang 05.01.2023**

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Die Hinweise und fachlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass auf die Festsetzung III 1.2.1.1 zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Nebenflächen etc. verzichtet wird. Niederschlagswasser von den Verkehrs- und Grundstücksflächen ist über den Regenwasserkanal Friedrich-Ebert-Straße der Mümling zuzuleiten; eine ggf. erweiterte Einleitungsgenehmigung wird bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden.  
Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

zu 2: Eine entsprechende Korrektur wird vorgenommen.

zu 3: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Ein wasserrechtliches Verfahren ist somit nicht erforderlich.

Damit entfällt, wie ursprünglich durch den Plangeber vorsehen, die mögliche Zugänglichkeit zum Gewässer der Mümling für die Öffentlichkeit und die Unterhaltungspflichtigen.

zu 4: Die Hinweise und Ausführungen werden (unter Verweis auf Pkt. 3 der Abwägung) umfassend zur Kenntnis genommen.

zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

M

[matthias.rueck@seifert-plan.com](mailto:matthias.rueck@seifert-plan.com)

---

**Von:** Thomas Tretter <tretter@tourismus-odenwald.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 4. Januar 2023 14:49  
**An:** matthias.rueck@seifert-plan.com  
**Cc:** Kornelia Horn  
**Betreff:** Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt

Sehr geehrter Herr Rück,

in Ihrem Schreiben haben Sie uns als Planungsbüro um eine Stellungnahme für den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“ gebeten.

Wir als Odenwald Tourismus GmbH begrüßen grundsätzlich alle Maßnahmen, die für den Tourismus im Bereich Bergstraße-Odenwald förderlich sind. Ein Neubau eines Hotels in unmittelbarer Nähe zur Altstadt würde unserer Ansicht nach das Gastaufkommen in Erbach steigern. Auch die Konzeption finden wird absolut stimmig.

Wir unterstützen somit vollumfänglich dieses Vorhaben.

Viele Grüße

Thomas Tretter  
Vertriebsleiter Buchungssystem  
DTV-Klassifizierungen



Odenwald Tourismus GmbH  
Marktplatz 1  
64720 Michelstadt  
Tel. 06061-9659715  
Fax. 06061-9659721  
[tretter@tourismus-odenwald.de](mailto:tretter@tourismus-odenwald.de)  
[www.bergstrasse-odenwald.de](http://www.bergstrasse-odenwald.de)

Odenwald bei [facebook](#)

Sitz der Gesellschaft: Michelstadt  
Registergericht Darmstadt HRB 87317  
Geschäftsführerin: Kornelia Horn

**Odenwald Tourismus GmbH**  
Stellungnahme – Eingang 04.01.2023

***Beschlussempfehlung:***

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

# WASSERVERSORGUNG ERBACH AÖR

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert  
Stellungnahme zum Bebauungsplan  
Eing. d. B. Jan. 2023  
Zur Nachbesserung



Wasserversorgung Erbach AöR, Neckarstraße 3, 64711 Erbach

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert  
Herrn Matthias Rück  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Leihgestern

Zuständig: Martin La Meir  
Telefon:  
E-Mail: martin-la-meir@wasserversorgung-erbach.de

Ihre Nachricht vom: 12.12.2022  
Zeichen:

Unser Zeichen: 015-00  
(Bei Antwortschreiben bitte angeben)

05. Januar 2023

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach  
-Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“

Sehr geehrter Herr Rück,

der Planbereich des Bebauungsplan-Entwurfes „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“ ist durch vorhandene Trinkwasser-Versorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße auch für die geplanten Nutzungen nach dem Bebauungsplanentwurf mit Trinkwasser versorgt bzw. versorgbar. Das vorhandene Trinkwasser-Leitungsnetz sichert in diesem Bereich auch die Löschwasserversorgung für den Brandschutz mit 96 m<sup>3</sup>/h.

Freundliche Grüße

  
Martin La Meir  
Vorstand Technik

Wasserversorgung Erbach AöR  
Stellungnahme – Eingang 09.01.2023

## Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

Adresse:  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach  
Tel.: 06052 64-251  
Fax: 06052 64-286  
E-Mail: [wasserversorgung@erbach.de](mailto:wasserversorgung@erbach.de)  
Internet: [www.wasserversorgung-erbach.de](http://www.wasserversorgung-erbach.de)

Vorstand:  
Dipl.-Ing. Martin La Meir  
(Vorstand Technik)  
Volker Heilmann  
(Vorstand Finanzen)

Konten und Umsatzsteuerkonten:  
USt-IdNr.: 00722602621  
Sparkasse Odenwaldkreis  
IBAN DE16 5085 1952 0000 1131 26 BIC HELADEF3333  
Volksbank Odenwald  
IBAN DE45 5086 3513 0004 6180 33 BIC GENODE33HAN

13

Planungsgruppe Prof. Seifert  
Siedlung-Landschaft-Verkehr  
Eing. 12. JAN. 2023  
Zur Bearbeitung \_\_\_\_\_



Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
Herr Matthias Rück  
Breiter Weg 114  
35440 Linden-Leihgestern

IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung,  
Denkmalschutz  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Sabrina Weyrauch  
Telefon: 06062-70-456  
Fax: 06062 70-423  
E-Mail direkt: bauamt@odenwaldkreis.de  
Dienstgebäude: Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: AS/IV20/02998/22-21  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

09.01.2023

**Bauleitplanung der Stadt Erbach**

hier: **Aufstellung des Bebauungsplanes "Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße"**  
in Erbach, Friedrich-Ebert-Straße 12, 14, 16, Neue Lustgartenstraße 1, 3, 5, Gemarkung  
Erbach, Flur 1, Flurstücke 906/9, 908/2, 910/10, 910/11, 910/12, Flur 10, Flurstücke 8/7,  
10/3, 12, 14, 16, 17, 18  
hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu  
o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen bzw. folgende Anregungen vorgebracht:

1 - Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Höhen der maximalen  
Oberkanten baulicher Anlagen im zeichnerischen Teil (15,5 m und 18,5 m) und in der  
dazugehörigen Tabelle (15,7 m und 18,7 m) nicht übereinstimmen. Hier wird eine  
Überprüfung / Korrektur empfohlen.

2 - Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a  
BauNVO weisen wir darauf hin, dass die aufgezählten zulässigen Nutzungen unter  
Absatz 2 zwar nicht gleichgewichtig, aber dennoch vorhanden sein müssen.

*„Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung wird – anders als im Mischgebiet – nicht  
gefordert. D.H. die Wohnnutzung kann die anderen zulässigen Nutzungen deutlich  
dominieren, wichtig ist nur, dass ein deutlich wahrnehmbarer Anteil an gewerblichen,  
sozialen, kulturellen und / oder anderen Nutzungen im Gebiet vorhanden ist.“*  
(Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 6a  
BauNVO, Rn. 9)

.../2

Dies würde auch jeweils in den Bereichen der unterschiedlichen Nutzung (MU1 und  
MU2) gelten. Ansonsten sollte klargestellt werden, dass die notwendige  
Durchmischung im gesamten MU-Gebiet stattfinden soll.

- 3 - Hier wird außerdem empfohlen, die Klarstellung von Seite 13 der Begründung zum  
Bebauungsplan: *„Die Differenzierung in MU1 und MU2 ergibt sich ausschließlich  
durch die unterschiedliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.“* in den  
Planteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.
- 4 - Hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit und Höhe des Bereiches MU2 im Vergleich  
zu angrenzenden „kleineren“ Bebauung wird auf eine mögliche städtebauliche  
Störung / Unverträglichkeit hingewiesen.
- 5 - Hinsichtlich der zu erwartenden notwendigen und erforderlichen Stellplätze wird auf  
eine mögliche Nutzung und damit „Überbelastung“ der angrenzenden Fläche auf  
Flurstück-Nr. 16 und dem in der Nähe befindlichen Parkdeck hingewiesen. Hier wäre  
es gegebenenfalls ratsam im Vorhinein entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- 6 - Es wird empfohlen die Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarenergie) im  
Bebauungsplan festzusetzen und außerdem darauf hinzuweisen, dass die Dachform  
und -ausrichtung so zu wählen ist, dass die Nutzung von Solarenergie möglich ist.
- 7 - Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen – insbesondere in  
Bezug auf den Umgebungsschutz zum Lustgarten und die denkmalgeschützte  
Gesamtanlage der Altstadt Erbach – wird empfohlen sich bereits jetzt in Abstimmung  
mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu begeben.
- 8 - Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass Maßnahmen an und um die Gebäude und  
Außenanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.
- 9 - Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Boden-  
verfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und  
dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für  
Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren  
Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem  
Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- 9 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der Abteilung Umwelt und  
Naturschutz, Fachbereich Naturschutz und Fachbereich Wasserbehörde in eigener  
Zuständigkeit erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen  
I. A.  
  
Sabrina Weyrauch  
B.Sc.

In Durchschrift:

Magistrat der  
Stadt Erbach  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach

zur Kenntnis. 14

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:  
Unter [www.odewaldkreis.de/datenschutz](http://www.odewaldkreis.de/datenschutz) finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Dienstgebäude:  
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach  
Öffnungszeiten: mo., di., do., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr  
Zulassungstelle/Staatsverlehrsbehörde: mo. bis fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreisbank:  
Postbank Frankfurt/Main, BLZ 600 100 60, Konto-Nr. 114 67-603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDE33  
Sparkasse Odenwaldkreis, Erbach, BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE25 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF133  
Volksbank Odenwald eG, Michelstadt, BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE63 5085 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE33MNC

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Bauaufsichtsbehörde  
Stellungnahme – Eingang 12.01.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Den Hinweisen wird wie folgt Rechnung getragen:

Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bedarf es zur Sicherstellung einer funktionalen und wirtschaftlichen Tagfähigkeit des geplanten Hotelneubaues und der Errichtung eines Gesundheits- und Ärztezentrums einer über die bislang bestehenden Gebäudehöhen hinausgehende Höhenentwicklung.

In Abwägung mit den benachbart bestehenden Gebäudehöhen erfolgt jedoch zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine gewissen Verringerung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße und dem nördlich benachbarten Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14.

Unter Hinweis auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Pkt. 2) erfolgt im SO<sub>Hotel</sub> und auch im Westteil des SO-Gesundheitszentrum (also in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße) die durchgängige Festsetzung eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von  $OK_{max.} = 14$  m; im Ostteil wird hier die  $OK_{max.}$  mit 17,5 m festgesetzt, um die unbedingt notwendige ergänzende Realisierung eines Parkdecks mit zwei Ebenen zu ermöglichen.

Die somit maximal zu realisierende Höhenentwicklung von Gebäuden im vorliegenden Bebauungsplan liegt insgesamt im Maßstab der Gebäude westlich der Friedrich-Ebert-Straße und den Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes und der Mümling (vgl. auch Pkt. 3).

zu 2: Den Hinweisen und Ausführungen wird wie folgt Rechnung getragen:

Neben der beabsichtigten Errichtung eines Hotelkomplexes in hervorragender Lagesituation zur historischen Altstadt- und Innenstadtbereich von Erbach als ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag zur Verbesserung der für die touristische Infrastruktur, verfolgt der vorliegende Bebauungsplan als maßgebliche Zielsetzung eine attraktive Erweiterung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärztezentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen.

Unter konkreter Orientierung an dieser Zielformulierung erfolgt im Bereich des Flurstückes 910/12 (vormals MU<sub>2</sub>) die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“. Die im Einzelnen hier zulässigen Anlagen und Nutzungen werden zudem in einem angeführten Zulässigkeitskatalog konkret definiert; eine Wohnnutzung wird dabei nicht ausgeschlossen.

Die beiden Flurstücke 908/2 und 910/13 (vormals MU<sub>1</sub>) werden künftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt; lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

zu 3: Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass im gesamten Geltungsbereich nunmehr die maximale Anzahl an Vollgeschossen durchgängig mit Z = IV festgesetzt wird.

zu 4: Den Hinweisen wird parallel des weiteren Bauleitplanverfahrens nachgegangen.

- zu 5: Der Anregung nachkommend, werden im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen getroffen, zur dauerhaften Begrünung von Fachdächer und flach geneigten Dächern, zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) sowie zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtungen. Darüber hinaus besteht, u.a. unter Verweis auf fachrechtliche Bestimmungen (z.B. GEG) keine Erforderlichkeit für weitergehende Festsetzungen.
- zu 6 u. 7: Die Hinweise und Empfehlungen werden umfassend zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird im Zuge der konkreten Vorhaben- und Freiflächenplanung Rechnung getragen.
- zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Bestimmungen des § 21 HDschG ist/ wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.
- zu 9: - wird zur Kenntnis genommen

**Der Kreisausschuss**

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 81 - 64703 Erbach

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden



V.50 Umwelt und Naturschutz  
Untere Naturschutzbehörde  
Michelstädter Str. 12, 64711 Erbach  
Dienstgebäude: Helmholzstraße 1, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Herr Krause  
Telefon: 06062 70-459  
Fax: 06062 70-134  
E-Mail direkt: u.krause@odenwaldkreis.de

Telefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 148-200-06/050/22  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

13. Januar 2023

Vorab per E-Mail: [mathias.rueck@seifert-plan.com](mailto:mathias.rueck@seifert-plan.com), [stadtbauamt@erbach.de](mailto:stadtbauamt@erbach.de)

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach – Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Gemarkung Erbach**

hier: Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Bezug: Ihr Schreiben vom 12. Dezember 2022

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

den mit Schreiben vom 12. Dezember 2022 vorgelegten Bebauungsplanentwurf „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Gemarkung Erbach beurteilen wir aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt:

**Auswirkungen auf das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“:**

Das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ ist von der Planung indirekt betroffen. Es werden Vegetationsflächen, die in direktem Kontakt mit dem westlichen Ufer der Mümling stehen, überbaut oder befestigt. Weiterhin bestehen aufgrund der Planung in Zukunft erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit von Gehözen, was sich auf die Unterhaltung und die Gestaltung des verbleibenden Uferbereiches auswirken dürfte.

Mit dem geplanten Rad- und Fußweg ist weitest möglich von der Oberkante der Uferböschung beziehungsweise von dem vorhandenen Ufergehölz abzurücken. Umfang und Lage der geplanten Neubebauung lassen hierfür Raum, gegebenenfalls ist die Bauplanung anzupassen. Abgesehen von zwei Engstellen – im nördlichsten Abschnitt und auf der Höhe bestehender, ufernaher Bebauung – ist ein unbefestigter und begrünter Geländestreifen von 3 m bis 5 m Breite realisierbar.

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:  
Unter [www.odewaldkreis.de/612/052/02](http://www.odewaldkreis.de/612/052/02) finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:  
mo., di., do., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, sa.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:  
Postbank Frankfurt/Main: BLZ 500 100 80, Konto-Nr. 114 67 803 IBAN: DE 17 5001 0080 0011 4676 03 BIC: PBNK3333  
Sparkasse Odenwaldkreis: BLZ 208 519 02, Konto-Nr. 801 IBAN: DE 08 5086 1952 0000 0009 01 BIC: HELA2111ERB  
Volksbank Odenwald: BLZ 508 036 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE 53 5096 3513 0000 0000 16 BIC: GENODE33HAN

Eine solche Freifläche ist zum langfristigen Erhalt eines dichten, durchgehenden, frei wachsenden und möglichst naturnahen Ufergehölzes auch notwendig. Die zu erwartenden indirekten Beeinträchtigungen des Uferbereiches durch die Beseitigung angrenzender Kontakt-Lebensräume können durch eine naturnahe Grünstaltung dieser Fläche zumindest teilweise kompensiert werden. Davon abgesehen, halten wir dies auch aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht für geboten, zur Schaffung eines an die nördlich liegenden Grünanlagen und sonstigen öffentlichen Räume angebundenen und ansprechend gestalteten Grünzuges entlang der Mümling.

Der entlang der Mümling vorhandene Baum- und Strauchbestand ist auf Dauer als dichter Ufergehölzsaum zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Dies gilt auch für außerhalb der Gewässerparzelle liegende Teilbereiche. In der Begründung ist ein entsprechendes Entwicklungsziel zu formulieren. Der zeichnerische Teil der Planung ist um die zur Erreichung dieses Zieles notwendigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB zu ergänzen.

Auch wenn die aufgrund des offensichtlich fortschreitenden Klimawandels zu erwartenden gewässerökologischen Veränderungen, besonders die Auswirkungen auf Flora und Fauna, noch nicht sicher abgeschätzt werden können, ist Folgendes anzunehmen: Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des betroffenen Abschnittes der Mümling, zudem in innerörtlicher Lage, ist der Erhalt eines beidseitigen, dichten, schattenwerfenden Ufergehölzsaumes essentiell, um die Widerstandskraft des Gewässers gegenüber der Klimaerwärmung zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

Mit der Planung des Weges und des Grünzuges ist das naturschutzfachliche Ziel zu verbinden, in dem betroffenen Abschnitt der Mümling eine Verbesserung der Gewässerstruktur und der Lebensraumqualität zu erreichen.

Bei Berücksichtigung dieser Punkte kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung der für das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gesetzten Erhaltungsziele erfolgt.

**Lichtimmissionen:**

2 Auch im innerstädtischen Bereich sind Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Vermeidung von Lichtimmissionen möglich und sinnvoll. Über die im vorliegenden Entwurf bereits getroffenen Festsetzungen zu Lichtverbeanlagen hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver, lichtempfindlicher Tierartengruppen (Fledermäuse, Insekten) festzusetzen. Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll abgeschirmte LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung und gelblichem Farbspektrum von 2.000 Kelvin bis maximal 2.500 Kelvin einzusetzen. Im Bereich des Grünzuges mit Rad- und Fußweg entlang der Mümling sowie am Gewässer selbst sind dunkle Räume zu erhalten, beispielsweise durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung (spätestens ab 22:30 Uhr) und den Einsatz von Bewegungsmeldern.

**Erneuerbare Energien**

3 Die Begründung zum Bebauungsplan enthält lediglich eine Empfehlung zur Nutzung solarer Energie. Dies erscheint nicht mehr zeitgemäß. Die Flachdächer der Neubauten werden dauerhaft unverschattet bleiben. In Verbindung mit der West-Ost-Ausrichtung der Gebäude besteht eine gute Eignung dieser Dachflächen für eine aktive Nutzung der Solarenergie.

Es sollte daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, hier nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ein Gebiet festzusetzen, in dem bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen.

17

#### 4 Eingriffsminimierung, allgemein

Es werden großflächige Flachdächer entstehen. Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des (Stadt-) Klimaschutzes sowie des Artenschutzes ist eine Begrünung der Dachflächen zu fordern. Eine extensive Dachbegrünung steht einer Nutzung der Solarenergie, bei Verwendung aufgeständerter Paneele, nicht entgegen.

Es werden Regelungen bezüglich der Grüngestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vermisst. Für die verbleibenden Freiflächen, einschließlich der dem Verkehrsraum zugeordneten Flächen, sind Vorgaben bezüglich eines mindestens zu begrünenden Flächenanteils aufzunehmen. Soweit möglich, sollten im öffentlichen Raum Baumpflanzungen vorgesehen und verbindlich festgesetzt werden. Für Anpflanzungen entlang der Mümling sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden, eine entsprechende Auswahlliste sollte vorgegeben werden.

5 Wir bitten, die mit dieser Stellungnahme vorgetragene Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Uwe Krause  
Dipl.-Ing.

*In Durchschrift zur Kenntnis:*

*Magistrat der Kreisstadt Erbach*

*IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz*

*V.50 Untere Wasserbehörde*

  
18

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Naturschutzbehörde  
Stellungnahme – Eingang 13.01.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Den Hinweisen und Anregungen wird wie folgt Rechnung getragen:

Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet.

Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9, ganz im Südosten) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des ehem. Getränkemarktes (Flst. 910/12).

Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehenden Eingriffswirkungen, sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtlich eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle und dem FFH-Gebiet.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass deutliche Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanen Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und sehr weitgehend versiegelt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (erneute Entwurfsfassung, 03/2023) ergibt sich insoweit keine Verschlechterung der bestehenden Situation

Der vorliegende Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8), die zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gehört. Aufgrund dessen erfolgte die Erstellung einer FFH-Vorprüfung, die den Planunterlagen im vorlaufenden Beteiligungsverfahren beigelegt waren/ sind.

Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen, eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt.

zu 3 u. 4: Der Anregung nachkommend, werden im Bebauungsplan ergänzende Festsetzungen getroffen, zur dauerhaften Begrünung von Fachdächer und flach geneigten Dächern sowie zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie).

Auf die zudem (!) beachtlichen, einschlägigen Bestimmungen (z.B. GEG) wird hingewiesen.

Unter Verweis auf die neu verankerte Festsetzung zur Erhaltung des uferbegleitenden Gehölzstreifens, angesichts der lediglich in beschränktem Umfang für die angedachten baulichen Entwicklungen zur Verfügung stehenden Flächen, und, um notwendige baulich-architektonische Spielräume im Rahmen der vergleichsweise großvolumigen und komplexen Bauvorhaben nicht weitergehend einzuengen, werden im Bebauungsplan keine weiteren

Festsetzungen zur Bepflanzung/Begrünungen der Freiflächen getroffen.

Nicht zuletzt aufgrund der verfolgten öffentlichen Nutzung (Hotel, Gesundheitszentrum) wird im Zuge der Freiflächenplanung für eine attraktiv begrünte Gestaltung der verbleibenden Freiflächen Sorge getragen werden/ werden müssen.

zu 5: Der Anregung wird gemäß der vorstehenden Abwägung entsprochen.

# Verband Hessischer Fischer e.V.

Anerkannte Naturschutzvereinigung

Verband Hessischer Fischer e.V. · Rheinstraße 38 · 65185 Wiesbaden

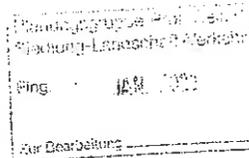


Referat Naturschutz

Naturschutzbeauftragter für den Odenwaldkreis

12.01.2023

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden



Per e-mail

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach,  
hier: Erbach, Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich Ebert-Straße“  
Internetseite der Stadt ([www.erbach.de](http://www.erbach.de)), Bekanntmachungen/Offenlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planungsunterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Erbach eingesehen.

Die innerstädtische Zielsetzung, der Versuch der anderen Wiedernutzbarkeit überbauter Flächen, ist zu begrüßen.

Dennoch erlaube ich mir einige kritische Anmerkungen:

Die Absicht, ein Hotel zu etablieren, ist insofern sinnvoll, da in Erbach lediglich nur noch zwei kleinere Hotels existieren. Es gilt daher die Hoffnung, dass der Investor sich vorab eine Hotelgruppe als Betreiber an seine Seite geholt hat, wobei dazu Marktanalysen ausschlaggebend gewesen sein sollten.

Die Planungsabsicht/-vorstellung i. S. Ärztehaus bedeutet eine Konzentration von Ärzten verschiedener Fachrichtungen, ist u. U. jedoch mit dem Abwanderungsprozess ansässiger Ärzte und dem daraus folgenden Leerstand an den derzeitigen Standorten innerhalb der Stadt verbunden! Ein Vorteil ist allerdings darin zu sehen, dass in einem zukünftigen Ärztehaus ein behindertengerechter Zugang geschaffen wird, der bisher oftmals nicht vorhanden ist.

Meine großen Bedenken bestehen jedoch hinsichtlich des Vorhabens, einen Geh- und Radweg entlang des Gewässers Mümling zu schaffen. Dieser würde einen erheblichen Eingriff in den Uferbereich nach sich ziehen, befände sich innerhalb des 5 m-Schutzstreifens und führte zu einer erheblichen Beunruhigung des dortigen Fischbestandes. Natürlich ist der Mümling-Teil zwischen Neue Lustgarten Straße und Illig-Straße im Rahmen der Besiedlung über Jahrhunderte anthropogen verändert worden. Dennoch ist hier, auch aufgrund Verbesserung der Wasserqualität, ein guter aquatischer Lebensraum innerhalb des FFH-Gebietes entstanden. Der Nachweis, dass die gefährdeten Fischarten Bachneunauge und Gropppe in diesem Abschnitt nicht vorkommen, wurde nicht erbracht. Dazu wäre eine Elektrofischerei-Maßnahme notwendig gewesen.

Ich lehne daher diesen Weg aus vorgenannten Gründen ab. Überdies besteht auch keine Notwendigkeit hierfür! Unabhängig davon stellt sich mir die Frage dessen Anbindung an die Illig-Straße. Per Rampe?

Mit freundlichem Gruß

(Ulm)

Naturschutzbeauftragter für den Odenwaldkreis:  
Jörg Tom Ulm · Am Drachenfeld 7 · 64711 Erbach · 06982 630017 oder 01754011483  
Hauptgeschäftsstelle:  
Rheinstraße 38 · Telefon: 0811-302080 · eMail: [vhf@hessenfischer.net](mailto:vhf@hessenfischer.net)  
65185 Wiesbaden · Telefax: 0611-301974 · Internet: [www.hessenfischer.net](http://www.hessenfischer.net)

[ulmrambler@aol.com](mailto:ulmrambler@aol.com)  
Bankkonto:  
Deutsche Bank Wiesbaden  
Kto.-Nr. 300145 (BLZ 510 700 24)

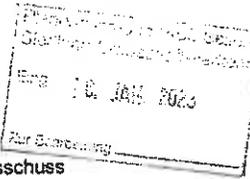


21

**Beschlussempfehlung:**

- zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- zu 2: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9, ganz im Südosten) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des vormaligen Getränkehandels (Flst. 910/12).  
Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehenden Eingriffswirkungen sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtliche eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle und dem FFH-Gebiet.  
Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass deutliche Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.  
In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanen Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und weitgehend versiegelt sind.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8), die zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gehört. Aufgrund dessen erfolgte die Erstellung einer FFH-Vorprüfung, die den Planunterlagen im vorlaufenden Beteiligungsverfahren beigelegt waren/ sind.  
Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.



Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden - Leihgestern

V.50 Umwelt und Naturschutz

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Ellen Beisel  
Telefon: 06062 70-413  
Fax: 06062 70-174  
E-Mail direkt: e.beisel@odenwaldkreis.de

Telefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 149-050-0605-Südl.Innenstadt  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

12. Januar 2023

**Baufeldplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“  
Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Immissionsschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“.

Es wird davon ausgegangen, dass sowohl im ausgewiesenen „Urbanen Gebiet“ als auch im „Sonstigen Sondergebiet“ die Einhaltung der Immissionswerte nach der TA Lärm sichergestellt wird, damit den Bestimmungen des § 50 BImSchG Rechnung getragen ist und schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäuden soweit wie möglich vermieden werden.

Die nach TA Lärm festgelegten und einzuhaltenden Immissionsrichtwerten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen

**in urbanen Gebieten**  
tags (06:00 – 22:00 Uhr) 63 dB(A)  
nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 45 dB(A)

**in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten**  
tags (06:00 – 22:00 Uhr) 60 dB(A)  
nachts (22:00 – 06:00 Uhr) 45 dB(A)

Da das geplante Ärzte- und Gesundheitszentrum vorrangig tagsüber frequentiert wird, ist nicht davon auszugehen, dass durch die zu- und abfahrenden Fahrzeuge die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überschritten werden. Beim Hotelneubau wird auf die bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätze zurückgegriffen.

Dienstgebäude:  
„Haus der Energie“, Helmholzstraße 1, 64711 Erbach  
Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:  
Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.  
Öffnungszeiten:  
mo., di., do., fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr  
Zulassungsbüro/Strassenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr  
Konten der Kreisbank:  
Postbank Frankfurt/Main BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67 603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDEFF  
Sparkasse Odenwaldkreis BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF1ER3  
Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE63 5086 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE31MIG

2

Bei den Außenbeleuchtungen der zu errichtenden Gebäude und Parkplätze ist auf umweltverträgliche Beleuchtung zu achten, damit Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen so weit wie möglich ausgeschlossen sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Ellen Beisel

23

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- V.50 Umwelt und Naturschutz  
Immissionsschutz  
Stellungnahme – Eingang 16.01.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen:

Unter konkreter Orientierung an der Zielformulierung zum Bebauungsplan erfolgt im Bereich des Flurstückes 910/12 (vormals MU<sub>2</sub>) die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“. Die im Einzelnen hier zulässigen Anlagen und Nutzungen werden zudem in einem angeführten Zulässigkeitskatalog konkret definiert; eine Wohnnutzung wird dabei nicht ausgeschlossen.

Die beiden Flurstücke 908/2 und 910/13 (vormals MU1) werden künftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt; lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ sowie eines Sondergebietes „Gesundheitszentrum“ (als nicht emissionsträchtige Nutzungen) ist im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzungen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen. Nach den Planungsprämisse des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen.

Unter Verweis auf die beachtlichen Bestimmungen auf Ebene der Vorhabenplanung und Bauantragstellung bezüglich der

(zeitnah) zur Errichtung vorgesehenen „Funktionsgebäude“ Hotel und Gesundheitszentrum (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassadendämmung, Wärmeschutzverglasung, Einhausung von technische Anlagen und Aggregaten sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

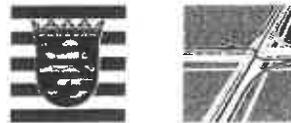
Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm ist sicherzustellen.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen.

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Darmstadt

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 100783, 64207 Darmstadt

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden - Leihgestern

Aktenzeichen 34-c-2\_BV-15.03.01-Ba\_2022-031062

Bearbeiter/in Mohamad Taher Baltikh  
Telefon (06151) 3306 3407  
Fax (06151) 3306 3450  
E-Mail mohamadtaher.baltikh@mobil.hessen.de

Datum 17. Januar 2023

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom 12. Dezember 2022**

Sehr geehrter Herr Rück,

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

**Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStVG)**

- 1
- Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte (B45/K42/Lustgartenstraße und K49/Lustgartenstraße) sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise

(B) Fachliche Hinweise

- 2
- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

- 3
- Hessen Mobil begrüßt die Festsetzung eines R+G-Weges entlang der Mümling. Die Einmündung dieses an den öffentlichen Straßen (insbesondere K49) sind entsprechend der Planungsstandards (Musterlösungen, etc.) zu planen und mit Hessen Mobil abzustimmen.
- 4
- Im weiteren Verfahren ist zwischen Hessen Mobil und der Stadt Erbach eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen, in dem unter anderem die spätere Unterhaltung und Kostenfrage für die eventuell notwendigen Änderungen an der vorgenannten Einmündung geregelt sind. Sämtliche Kosten in diesem Zusammenhang sind veranlasserbedingt durch die Stadt Erbach zu tragen. Es gilt das Verursacherprinzip.

*Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.*

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Gregor Scheurich

**Hessen Mobil,  
Straßen- und Verkehrsmanagement Heppenheim**  
Stellungnahme – Eingang 21.01.202

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Der Anregung wird/ wurde entsprochen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird/ wurde das örtliche Verkehrsnetz auf seine Kapazitätsreserven hin überprüft und ermittelt, ob die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Neuverkehre aufgenommen und in ausreichender Weise abgewickelt werden.

Aus den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen geht hervor, dass die Prognoseverkehrsmengen in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde an den beiden Knotenpunkten mit den guten Qualitätsstufen „B“ bzw. „C“ leistungsfähig abgewickelt werden können.

Der Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan.

Die Verkehrsuntersuchung wird der Fachbehörde (HessenMobil) im Zuge der erneuten Beteiligung zur Beurteilung vorgelegt.

zu 2: - wird zur Kenntnis genommen

zu 3: Gemäß diesbezüglicher Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und verschiedener Fachplanungsträger wird, zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet.

Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Damit entfällt, wie ursprünglich durch den Plangeber vorsehen, die mögliche Zugänglichkeit zum Gewässer der Mümling für die Öffentlichkeit und die Unterhaltungspflichtigen

zu 4: Sofern und soweit erforderlich wird der Anregung späterhin Rechnung getragen.

# hans mohrmann

rechtsanwalt

EINGEGANGEN

17. Jan. 2023

--	--	--	--

HA. Mohrmann - Mobiltelefon: 0 61 23 23 23 23

Der Magistrat  
der Stadt Erbach  
- Stadtbauamt -  
Neckarstr. 3  
D 64711 Erbach

über beA  
per Telefax: (06062) 64 286

Hans Mohrmann  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mühldeleplatz 5  
64283 Darmstadt  
Gerichtsbldg 72  
Fon 0 61 51 9 18 53-0  
Fax 0 61 51 9 18 53-11  
hans@hansmohrmann.de  
www.hansmohrmann.de

Öffnungszeiten  
Mo - Fr 09:30 Uhr - 12:00 Uhr  
Mo 14:00 Uhr - 17:00 Uhr  
Di 14:00 Uhr - 17:00 Uhr  
Do 14:00 Uhr - 17:00 Uhr

Darmstadt, den 16.01.2023

Unser Zeichen:  
I-23-V-0003-ma/wl

Schwinn, Heidemarie ./ Stadt Erbach  
Baurecht  
Aktenzeichen: 2.0 jma-pf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Heidemarie Schwinn, Friedrich-Ebert-Str. 20 A, 64711 Erbach, hat mich mit ihrer Vertretung beauftragt. Eine entsprechende Vollmacht sende ich mit diesem Schreiben.

Meine Mandantin ist Eigentümerin des teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ gelegenen Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße 12 A. Frau Schwinn ist als Eigentümerin durch die Planung indirekt betroffen insoweit, als über ihr eigenes Grundstück ein Weg geplant ist, der die bisherige Nutzung des Grundstückes einschränkt. Sie ist auch insoweit durch die Planung betroffen, als auf den überplanten Grundstücken eine massive Bebauung vorgesehen ist, die nach Art und Größe erhebliche bodenrechtliche Spannungen hervorruft, die durch die bis jetzt vorgestellte Planung nicht ansatzweise gelöst werden.

Vollbank Darmstadt  
JEAN DEB 5089 0000 0003 74 38 02  
BIC GENODEF33HAN

Postbank Frankfurt  
FRAN DE37 5001 0060 0624 1756 00  
BIC PBNKDE33

1  
/ 2

Ich nehme zur Begründung des Bebauungsplans im Einzelnen wie folgt Stellung:

Das Quartier der südlichen Innenstadt zwischen Neuer Lustgartenstraße und Illigstraße, sowie zwischen der Mümling und der Friedrich-Ebert-Straße ist derzeit gekennzeichnet durch eine relativ kleinteilige gewerbliche Nutzung im nördlichen Bereich, weiter südlich findet sich ein großer Parkplatz, an der Illigstraße gelegen ein weiterer Parkplatz. Das übrige Gelände ist durch maximal 2 - 3 geschossige Wohnhäuser gekennzeichnet.

Die früher gewerblich genutzten Gebäude, nämlich ein Getränkehandel und ein Möbelhaus werden nicht mehr genutzt. Die Nutzung des Geländes des ehemaligen Einrichtungshauses Möbel-Schmidt soll nach dem Wunsch der Stadt Erbach mit einem Hotel überbaut werden. Insofern gibt es bereits seit dem Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie.

Allerdings umfasst das Plangebiet nicht das gesamte Quartier, sondern lediglich die zur teilweisen Neubebauung vorgesehenen Flurstücke im Norden des Quartiers. Ausgenommen ist die Fläche des als Verbindungsweg zwischen der Illigstraße und dem Plangebiet vorgesehene Wegstrecke.

3

Im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes dargestellt, allerdings gibt die Regionalplanung im Wesentlichen den Bestand wieder. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Quartier als Mischbaufläche dargestellt, auch dies entspricht lediglich der bisherigen Bebauung.

Die östlichen Grundstücksteile entlang der Mümling sind als Grünflächen dargestellt.

Es ergibt sich aus der Begründung, daß offenbar nicht daran gedacht ist, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sondern vielmehr, den Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan anzupassen. Dies ist, wenn mir diese Bemerkung erlaubt ist, die falsche Reihenfolge.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und nicht umgekehrt der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan.

Insoweit stelle ich fest, daß schon insoweit der vorgesehene Bebauungsplan nicht dem geltenden Flächennutzungsplan entspricht.

4

Der vorgesehene Weg verläuft im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, tangiert das FFH-Gebiet „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“.

Ich bin der Auffassung, daß der vorgesehene Bebauungsplan eher einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ entspricht, als einem Bebauungsplan, der durch die vorgesehene Bebauung entstehenden erheblichen bodenrechtlichen Spannungen adäquat löst. Wie die bodenrechtliche Spannung zwischen den beiden vorgesehenen hohen Gebäuden und der umliegenden Bebauung gelöst werden soll, ergibt sich aus diesem Bebauungsplan nicht. Ich halte die zu kleinräumige Planung für fehlerhaft.

27

Ebenso fraglich ist, ob hier eine Umweltverträglichkeitsprüfung wirklich unterbleiben kann. Es geht hier nämlich nicht nur um ein Hotelkomplex, sondern auch um ein von der Kubatur mindestens ebenso großes Gebäude, das als Ärztezentrum dienen soll. Ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unterbleiben kann, vor allem angesichts der weiteren Auswirkungen des Bauvorhabens, halte ich für fraglich. Maß und Art der baulichen Nutzung harmoniert in keiner Weise mit der umgebenden Bebauung, also weder mit der Bebauung der nahegelegenen historischen Altstadt, noch der Quartierbebauung. Die neuen Gebäude sind deutlich größer, und harmonisieren in keiner Weise mit der umgebenden Bebauung, vor allem in Beziehung zur kleinteiligen Wohnbebauung wirken diese Gebäude erdrückend.

5 Die Ausweisung eines Sondergebietes hinsichtlich des nördlichsten Grundstückes erscheint zumindest plausibel, die Festsetzung der Grundstücke, die für den Bau des Ärztezentums vorgesehen sind, als „urbanes Gebiet“ ist fehlerhaft. Urbane Gebiete dienen der Innenstadtentwicklung, dieses „urbane Gebiet“ liegt aber am Stadtrand, allenfalls am Rand der Innenstadt, und nicht in der Innenstadt. § 6 a der Baunutzungsverordnung paßt aber auch aus anderen Gründen hier nicht. Die urbanen Gebiete sollten dazu dienen, innerhalb der verdichteten Innenstädte eine Mischnutzung, insbesondere eine Wohnnutzung zuzulassen. Offenkundig ist aber hier die Wohnnutzung angenommen, so daß die Festsetzung als „urbanes Gebiet“ nicht der Zielrichtung des § 6 a BauNVO entspricht.

Offensichtlich verfolgt die Festsetzung andere Zwecke, wie auf Seite 12 der Begründung auch zu lesen ist.

*„Mit der Festsetzung der Gebietskategorie eines urbanen Gebietes wird zudem über den räumlichen Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes hinausgedacht; d.h. das urbane Gebiet kann als Kristallisationspunkt dienen, für zukünftige mögliche Entwicklungen im Sinne einer siedlungsstrukturellen und funktionalen Aufwertung des südlichen Innenstadtbereiches von Erbach.“*

Dies kann nicht das Ziel eines Bebauungsplanes sein.

Wenn über den „räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes hinausgedacht“ wird, dann ist das Gebiet, in das, um im Bilde zu bleiben, hineingedacht wird, einzubeziehen, und zwar in der Weise, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das gesamte Quartier ausgedehnt wird. Ansonsten bestätigt der Bebauungsplan die Kritik die an der Neufassung des § 6 a BauNVO von Sachverständigen geäußert worden ist. § 6 a BauNVO fällt aus der Systematik der BauNVO, die klar strukturierte Baugebiete schaffen wollte, heraus. Überspitzt gesagt ist in einem „urbanen Gebiet“ alles möglich.

Der Bebauungsplan stellt den „guten städtebaulichen Übergang“ (Seite 13 der Begründung) eben gerade nicht her. Südlich an das geplante Ärztehaus grenzt ein unbebautes Gelände, das derzeit als Parkplatz genutzt wird.

6 Zum Maß der baulichen Nutzung ist zu sagen, daß diese im Bereich des Sondergebiets Hotels hoch, und im Bereich des geplanten Ärztehauses sehr hoch ist, und eine erhebliche Spannung erzeugt zu der in dem Quartier vorhandenen Wohnbebauung. Diese ist kleinräumig und kleinteilig, die Bebauung führt dazu, daß etwa die Wohngebäude zwischen dem Ärztehaus und dem geplanten Hotel wirken, als stünden sie innerhalb eines kleinräumigen Innenhofs. Meine Mandantin muß zu Recht fürchten, daß sich dieser „Kristallisationspunkt“ bis zu ihr ausdehnt, so daß sie, wenn es so kommt, wie angedacht, ebenfalls von mehrstöckigen Gebäuden umstellt wird.

7 Besondere Kritik gilt den geplanten Verkehrsflächen, die meine Mandantin natürlich ganz besonders betreffen.

So soll eine Wegeverbindung parallel des Flusslaufs der Mümling hergestellt werden. Behauptet wird, daß in Verlängerung der attraktiven Wegeverbindung aus Richtung Norden von der Mümling-Brücke am Erbacher Bauhaus bzw. dem Marktplatz über den historischen Lustgarten der Flusslauf der Mümling „erleb- und erfahrbar gemacht werden soll“.

Dies soll im Zusammenhang stehen mit einer attraktiven Freiflächengestaltung.

Zunächst wäre zu erläutern, worin diese „attraktive Wegeverbindung“ denn bestehen soll. Im Übrigen würde eine „attraktive Freiflächengestaltung“ voraussetzen, daß diese Freiflächen auch in den Bebauungsplan einbezogen werden. Dies ist aber nicht der Fall. Vielmehr beschränkt sich der Bebauungsplan auf den Weg alleine. Wo dann die „attraktive Freiflächengestaltung“ stattfinden soll, bleibt unklar.

Es bleibt vielmehr der Eindruck, daß es hier gar nicht um die Durchsetzung öffentlicher Interessen gegen die privaten Interessen meiner Mandantin geht, sondern vielmehr um folgendes:

*„Die Wegeverbindung ist zudem unverzichtbar notwendig für eine fließfähige Zuwegung zu den öffentlichen Parkplatzflächen an der Illigstraße.“* Dies kann kein öffentliches Interesse sein, denn es geht offenbar nur um für die geplanten Bebauung dienende Parkplatzflächen. Auch hier gilt, daß die Illigstraße nicht in den Bebauungsplan einbezogen ist, so daß die dort liegenden Parkplatzflächen nicht gesichert sind, derzeit könnten sie, da in diesem Bereich § 34 BauGB weiter gilt, ohne weiteres auch bebaut werden.

Der Weg liegt nahezu vollständig im Bereich des Überschwemmungsgebiets, offensichtlich haben die daher notwendigen detaillierten Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde bisher nicht stattgefunden. Solange das nicht geschehen ist, kann meines Ermessens eine Wegeplanung nicht stattfinden.

Die Berücksichtigung von Umweltbelangen ist hier offensichtlich nur nachrangig. Vielmehr wird eine erhebliche Fläche die zur Zeit bewachsen ist, und als Grünfläche dient, überbaut. Auf der Fläche steht unter anderem alter Baumbestand, die Fläche wird nicht als Garten genutzt, vielmehr befindet sich auf dem Grundstück meiner Mandantin eine Imkerei.

- 5 -

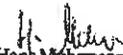
8  
Als wesentlichen Kritikpunkt an dieser Planung nenne ich insbesondere, daß die Ausgliederung einer Teilfläche aus dem Quartier nicht sinnvoll erscheint. Es geht nicht hier einen „Kristallisationspunkt“ herzustellen, der dann in die umliegenden Grundstücke ausstrahlen soll, vielmehr ist im Rahmen einer vernünftigen und umfassenden Planung schon jetzt festzuhalten, in welcher Weise sich dieser „Kristallisationspunkt“ auf die umliegende Bebauung auswirken soll. Dies gilt vor allem für das südlich des Ärztehauses liegende Grundstück, daß derzeit noch unbebaut ist.

Meine Mandantin hat meines Ermessens einen Anspruch darauf, zu wissen, welche anschließenden Planungen, die offenbar schon angedacht sind, sie denn zu erwarten hat.

Bei der Vorstellung von entsprechenden Bauplänen hat sich herausgestellt, daß eine Bebauung des Grundstückes südlich des Ärztehauses offenbar bereits geplant ist. Dies ist meines Ermessens schon jetzt einzubeziehen, alles andere wäre „Salamtaktik“.

Ich bitte um Beachtung der Anregungen und Einwände meiner Mandantin im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hans Möhrmann  
Rechtsanwalt



**RA H. Mohrmann, Darmstadt**  
Stellungnahme – Eingang 17.01.2023

**Beschlussempfehlung:**

- zu 1: Die Begründung ist nach § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan beizufügen, jedoch nicht Bestandteil des eigentlichen Bebauungsplanes. Sie nimmt nicht teil am Rechtscharakter des Bebauungsplanes und ist auch nicht „rechtskräftig“. Somit beziehen sich Hinweise und Anregungen (sofern und soweit relevant) auf den Rechtsrahmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- zu 2: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1 (3) BauGB haben Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen sobald („Zeitpunkt“) und soweit („räumlicher Geltungsbereich“ und „Umfang der getroffenen Festsetzungen“) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall.
- zu 3: Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974) ist der entsprechende Siedlungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird, soweit erforderlich, gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

- zu 4: Der vorliegende Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8), die zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gehört.

Aufgrund dessen erfolgte die Erstellung einer FFH-Vorprüfung (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.lassung Darmstadt, Dez. 2022), die als Bestandteil der Planunterlagen öffentlich ausgelegt und den zuständigen Fachbehörden vorgelegt wurde.

Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Durch die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 25.01.2023) wird die Plausibilität der Beurteilung bestätigt. „Die Vorschriften des § 1a (4) BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG stehen der Zulassung des Vorhabens nicht entgegen“ (RP Darmstadt).

Als Trägerin der Planungshoheit obliegt es grundsätzlich der Stadt das geeignete Instrument nach dem BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zu wählen.

Hinsichtlich der aufgeworfenen städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Aspekte ist auf die nachstehenden Ausführungen zur verweisen.

- zu 5: Neben der beabsichtigten Errichtung eines Hotelkomplexes in hervorragender Lagesituation zum historischen Altstadt- und Innenstadtbereich von Erbach als ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag zur Verbesserung der für die touristische Infrastruktur, verfolgt der vorliegende Bebauungsplan als maßgebliche Zielsetzung eine attraktive Erweiterung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärzte-zentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen

Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen.

Unter sehr konkreter Orientierung an dieser Zielformulierung erfolgt daher künftig im Bereich des Flurstückes 910/12 (vormals MU<sub>2</sub>) die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“. Die im Einzelnen hier zulässigen Anlagen und Nutzungen werden zudem in einem angeführten Zulässigkeitskatalog konkret definiert; eine Wohnnutzung wird nicht ausgeschlossen.

Die beiden Flurstücke 908/2 und 910/13 (vormals MU<sub>1</sub>) werden künftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt; lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

zu 6: Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen den maximalen Zulässigkeitsrahmen dar für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bedarf es zur Sicherstellung einer funktionalen und wirtschaftlichen Tagfähigkeit einer über die bislang bestehenden Gebäudehöhen hinausgehende Höhenentwicklung.

In Abwägung mit den benachbart bestehenden Gebäudehöhen erfolgt jedoch zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine gewisse Verringerung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße und dem nördlich benachbarten Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14.

Zugleich wird (unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes und zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten) die maximal zulässige Anzahl im Bereich der Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14 (künftiges WA) mit Z = IV genauso wie im Bereich der benachbarten SO festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden im vorliegenden Bebauungsplan liegt insgesamt im Maßstab der Gebäude westlich der Friedrich-Ebert-Straße und den Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes und der Mümling.

zu 7: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des ehemaligen Getränkehandels (Flst. 910/12).

Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehenden Eingriffswirkungen sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtliche eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle und dem FFH-Gebiet.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass deutliche Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

Grundstücksflächen südlich des Flurstücks 910/12 sind durch den vorliegenden Bebauungsplan insofern nicht weiter betroffen.

Die Belange des Hochwasserschutzes bzw. des Überschwemmungsgebietes wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahren gutachterlich bearbeitet (Björnsen Beratende Ingenieure, Nov. 2022). Ziel des Gutachtens war es, nachzuweisen, dass durch die baulichen Maßnahmen keine nachteilige Veränderung des Abflussgeschehens verursacht wird und letztlich Dritten durch diese Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Gemäß der zuständigen Fachbehörde (Untere Wasserbehörde beim Odenwaldkreis) konnte der Nachweis durch das

Gutachten erbracht werden.

zu 8. Die Ausführungen werden unter Verweis auf Pkt. 2 der vorliegenden Abwägung zur Kenntnis genommen.

Ein Aspekt im Rahmen der Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt (u.a. !) auch die grundsätzlich Verfügbarkeit von Grundstücksflächen sowie die Realisierbarkeit der mit dem Bebauungsplan verfolgten Vorhaben dar.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die vertretene Eigentümerin mit dem Entfallen des vormals festgesetzten Fuß- und Radweges durch die nunmehrige erneute Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2023) nicht / nicht wesentlich berührt ist.

# hans mohrmann

rechtsanwalt

HA. Mohrmann - Mobiltelefon 5 - 94283 Darmstadt

Der Magistrat  
der Stadt Erbach  
- Stadtbauamt -  
Neckarstr. 3  
D 64711 Erbach

über beA  
per Telefax: (06062) 64 286

Darmstadt, den 24.01.2023

Unser Zeichen:  
1-23-V-0004-mo/ wi

Stegmüller, Dominic ./ Stadt Erbach  
Baurecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Dominic Stegmüller, Friedrich-Ebert-Str. 24, 64711 Erbach, hat mich mit seiner Vertretung beauftragt. Eine entsprechende Vollmacht sende ich mit diesem Schreiben.

Mein Mandant ist Eigentümer des teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ gelegenen Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße 24. Herr Stegmann ist als Eigentümer durch die Planung direkt betroffen insoweit, als über sein eigenes Grundstück ein Weg geplant ist, der die bisherige Nutzung des Grundstückes einschränkt. Er ist auch insoweit durch die Planung betroffen, als auf den überplanten Grundstücken eine massive Bebauung vorgesehen ist, die nach Art und Größe erhebliche bodenrechtliche Spannungen hervorruft, die durch die bis jetzt vorgestellte Planung nicht ansatzweise gelöst werden.

1  
2

Ich nehme zur Begründung des Bebauungsplans im Einzelnen wie folgt Stellung:

Das Quartier der südlichen Innenstadt zwischen Neuer Lustgartenstraße und Illigstraße, sowie zwischen der Mümling und der Friedrich-Ebert-Straße ist derzeit gekennzeichnet durch eine relativ kleinteilige gewerbliche Nutzung im nördlichen Bereich.

Hans Mohrmann  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mathildensplatz 5  
64283 Darmstadt  
Gerichtsbüch 72  
Fon 0 61 51 9 18 53-0  
Fax 0 61 51 9 18 53-11  
hansde@hansmohrmann.de  
www.hansmohrmann.de

Öffnungszeiten  
Mo - Fr. 09:30 Uhr - 12:00 Uhr  
Mo 14:00 Uhr - 17:00 Uhr  
Di 14:00 Uhr - 17:00 Uhr  
Do 14:00 Uhr - 17:00 Uhr

Weiter südlich findet sich ein großer Parkplatz, an der Illigstraße gelegen ein weiterer Parkplatz. Das übrige Gelände ist durch maximal 2 - 3 geschossige Wohnhäuser gekennzeichnet.

Die früher gewerblich genutzten Gebäude, nämlich ein Getränkehandel und ein Möbelhaus werden nicht mehr genutzt. Die Nutzung des Geländes des ehemaligen Einrichtungshauses Möbel-Schmidt soll nach dem Wunsch der Stadt Erbach mit einem Hotel überbaut werden. Insofern gibt es bereits seit dem Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie.

Allerdings umfasst das Plangebiet nicht das gesamte Quartier, sondern lediglich die zur teilweisen Neubebauung vorgesehenen Flurstücke im Norden des Quartiers. Ausgenommen ist die Fläche des als Verbindungsweg zwischen der Illigstraße und dem Plangebiet vorgesehene Wegstrecke.

3

Im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes dargestellt, allerdings gibt die Regionalplanung im Wesentlichen den Bestand wieder. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Quartier als Mischbaufläche dargestellt, auch dies entspricht lediglich der bisherigen Bebauung.

Die östlichen Grundstücksteile entlang der Mümling sind als Grünflächen dargestellt.

Es ergibt sich aus der Begründung, daß offenbar nicht daran gedacht ist, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sondern vielmehr, den Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan anzupassen. Dies ist, wenn mir diese Bemerkung erlaubt ist, die falsche Reihenfolge.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und nicht umgekehrt der Flächennutzungsplan aus dem Bebauungsplan.

Insoweit stelle ich fest, daß schon insoweit der vorgesehene Bebauungsplan nicht dem geltenden Flächennutzungsplan entspricht.

4

Der vorgesehene Weg verläuft im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, tangiert das FPH-Gebiet „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“.

Ich bin der Auffassung, daß der vorgesehene Bebauungsplan eher einem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ entspricht, als einem Bebauungsplan, der durch die vorgesehene Bebauung entstehenden erheblichen bodenrechtlichen Spannungen adäquat löst. Wie die bodenrechtliche Spannung zwischen den beiden vorgesehenen hohen Gebäuden und der umliegenden Bebauung gelöst werden soll, ergibt sich aus diesem Bebauungsplan nicht. Ich halte die zu kleinräumige Planung für fehlerhaft.

Ebenso fraglich ist, ob hier eine Umweltverträglichkeitsprüfung wirklich unterbleiben kann. Es geht hier nämlich nicht nur um ein Hotelkomplex, sondern auch um ein von der Kubatur mindestens ebenso großes Gebäude, das als Ärztezentrum dienen soll.

Vollbank Darmstadt  
IBAN DE28 5089 0000 0003 7438 02  
BIC GENODEF1VBD

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0660 0624 1756 00  
BIC PBNKDE33

33

Ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unterbleiben kann, vor allem angesichts der weiteren Auswirkungen des Bauvorhabens, halte ich für fraglich. Maß und Art der baulichen Nutzung harmoniert in keiner Weise mit der umgebenden Bebauung, also weder mit der Bebauung der nahegelegenen historischen Altstadt, noch der Quartierbebauung. Die neuen Gebäude sind deutlich größer, und harmonieren in keiner Weise mit der umgebenden Bebauung, vor allem in Beziehung zur kleinteiligen Wohnbebauung wirken diese Gebäude erdrückend.

5 Die Ausweisung eines Sondergebietes hinsichtlich des nördlichsten Grundstückes erscheint zumindest plausibel, die Festsetzung der Grundstücke, die für den Bau des Ärzteentrums vorgesehen sind, als „urbanes Gebiet“ ist fehlerhaft. Urbane Gebiete dienen der Innenstadtentwicklung, dieses „urbane Gebiet“ liegt aber am Stadtrand, allenfalls am Rand der Innenstadt, und nicht in der Innenstadt. § 6 a der Baunutzungsverordnung paßt aber auch aus anderen Gründen hier nicht. Die urbanen Gebiete sollten dazu dienen, innerhalb der verdichteten Innenstädte eine Mischnutzung, insbesondere eine Wohnnutzung zuzulassen. Offenkundig ist aber hier die Wohnnutzung ausgenommen, so daß die Festsetzung als „urbanes Gebiet“ nicht der Zielrichtung des § 6 a BauNVO entspricht.

Offensichtlich verfolgt die Festsetzung andere Zwecke, wie auf Seite 12 der Begründung auch zu lesen ist.

*„Mit der Festsetzung der Gebietskategorie eines urbanen Gebietes wird zudem über den räumlichen Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes hinausgedacht; d.h. das urbane Gebiet kann als Kristallisationspunkt dienen, für zukünftige mögliche Entwicklungen im Sinne einer siedlungsstrukturellen und funktionalen Aufwertung des südlichen Innenstadtbereiches von Erbach.“*

Dies kann nicht das Ziel eines Bebauungsplanes sein.

Wenn über den „räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes hinausgedacht“ wird, dann ist das Gebiet, in das, um im Bilde zu bleiben, hineingedacht wird, einzubeziehen, und zwar in der Weise, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das gesamte Quartier ausgedehnt wird. Ansonsten bestätigt der Bebauungsplan die Kritik die an der Neufassung des § 6 a BauNVO von Sachverständigen geäußert worden ist. § 6 a BauNVO fällt aus der Systematik der BauNVO, die klar strukturierte Baugebiete schaffen wollte, heraus. Überspitzt gesagt ist in einem „urbanen Gebiet“ alles möglich.

Der Bebauungsplan stellt den „guten städtebaulichen Übergang“ (Seite 13 der Begründung) eben gerade nicht her. Südlich an das geplante Ärztehaus grenzt ein unbebautes Gelände, das derzeit als Parkplatz genutzt wird.

6 Zum Maß der baulichen Nutzung ist zu sagen, daß diese im Bereich des Sondergebiets Hotels hoch, und im Bereich des geplanten Ärztehauses sehr hoch ist, und eine erhebliche Spannung erzeugt zu der in dem Quartier vorhandenen Wohnbebauung. Diese ist kleinräumig und kleinteilig, die Bebauung führt dazu, daß etwa die Wohngebäude zwischen dem Ärztehaus und dem geplanten Hotel wirken, als stünden sie innerhalb eines kleinräumigen Innenhofs. Mein Mandant muß zu Recht fürchten, daß sich dieser „Kristallisationspunkt“ bis zu ihm ausdehnt, so daß er, wenn es so kommt, wie angedacht, ebenfalls von mehrstöckigen Gebäuden umstellt wird.

7 Besondere Kritik gilt den geplanten Verkehrsflächen, die meinen Mandanten natürlich ganz besonders betreffen.

So soll eine Wegeverbindung parallel des Flusslaufs der Mümling hergestellt werden. Behauptet wird, daß in Verlängerung der attraktiven Wegeverbindung aus Richtung Norden von der Mümling-Brücke am Erbacher Bauhaus bzw. dem Marktplatz über den historischen Lustgarten der Flusslauf der Mümling „erleb- und erfahrbar gemacht werden soll“.

Dies soll im Zusammenhang stehen mit einer attraktiven Freiflächengestaltung.

Zunächst wäre zu erläutern, worin diese „attraktive Wegeverbindung“ denn bestehen soll. Im Übrigen würde eine „attraktive Freiflächengestaltung“ voraussetzen, daß diese Freiflächen auch in den Bebauungsplan einbezogen werden. Dies ist aber nicht der Fall. Vielmehr beschränkt sich der Bebauungsplan auf den Weg alleine. Wo dann die „attraktive Freiflächengestaltung“ stattfinden soll, bleibt unklar.

Es bleibt vielmehr der Eindruck, daß es hier gar nicht um die Durchsetzung öffentlicher Interessen gegen die privaten Interessen meines Mandanten geht, sondern vielmehr um folgendes:

*„Die Wegeverbindung ist zudem unverzichtbar notwendig für eine fußläufige Zuwegung zu den öffentlichen Parkplatzflächen an der Illigstraße“. Dies kann kein öffentliches Interesse sein, denn es geht offenbar nur um für die geplanten Bebauung dienende Parkplatzflächen. Auch hier gilt, daß die Illigstraße nicht in den Bebauungsplan einbezogen ist, so daß die dort liegenden Parkplatzflächen nicht gesichert sind, derzeit könnten sie, da in diesem Bereich § 34 BauGB weiter gilt, ohne weiteres auch bebaut werden.*

Der Weg liegt nahezu vollständig im Bereich des Überschwemmungsgebiets, offensichtlich haben die daher notwendigen detaillierten Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde bisher nicht stattgefunden. Solange das nicht geschehen ist, kann meines Ermessens eine Wegeplanung nicht stattfinden.

Die Berücksichtigung von Umweltbelangen ist hier offensichtlich nur nachrangig. Vielmehr wird eine erhebliche Fläche, die zur Zeit bewachsen ist, und als Grünfläche dient, überbaut.

- 5 -

8

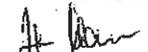
Als wesentlichen Kritikpunkt an dieser Planung nenne ich insbesondere, daß die Ausgliederung einer Teilfläche aus dem Quartier nicht sinnvoll erscheint. Es geht nicht hier einen „Kristallisationspunkt“ herzustellen, der dann in die umliegenden Grundstücke ausstrahlen soll, vielmehr ist im Rahmen einer vernünftigen und umfassenden Planung schon jetzt festzuhalten, in welcher Weise sich dieser „Kristallisationspunkt“ auf die umliegende Bebauung auswirken soll. Dies gilt vor allem für das südlich des Ärztehauses liegende Grundstück, daß derzeit noch unbebaut ist.

Mein Mandant hat meines Ermessens einen Anspruch darauf, zu wissen, welche anschließenden Planungen, die offenbar schon angedacht sind, er denn zu erwarten hat.

Bei der Vorstellung von entsprechenden Bauplänen hat sich herausgestellt, daß eine Bebauung des Grundstückes südlich des Ärztehauses offenbar bereits geplant ist. Dies ist meines Ermessens schon jetzt einzubeziehen, alles andere wäre „Salami-taktik“.

Ich bitte um Beachtung der Anregungen und Einwände meines Mandanten im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hans Mohrmann  
Rechtsanwalt



35

**RA H. Mohrmann, Darmstadt**  
Stellungnahme – Eingang 24.01.2023

**Beschlussempfehlung:**

- zu 1: Die Begründung ist nach § 9 (8) BauGB dem Bebauungsplan beizufügen, jedoch nicht Bestandteil des eigentlichen Bebauungsplanes. Sie nimmt nicht teil am Rechtscharakter des Bebauungsplanes und ist auch nicht „rechtskräftig“. Somit beziehen sich Hinweise und Anregungen (sofern und soweit relevant) auf den Rechtsrahmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- zu 2: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Nach § 1 (3) BauGB haben Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen sobald („Zeitpunkt“) und soweit („räumlicher Geltungsbereich“ und „Umfang der getroffenen Festsetzungen“) es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist vorliegend der Fall.
- zu 3: Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) ist die in Rede stehende Fläche als Bestandteil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach (1974) ist der entsprechende Siedlungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird, soweit erforderlich, gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

zu 4: Der vorliegende Bebauungsplan berührt mit seinem Geltungsbereich die Gewässerparzelle der Mümling (Flst. 1069/4 sowie 19/8), die zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ gehört.

Aufgrund dessen erfolgte die Erstellung einer FFH-Vorprüfung (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Jassung Darmstadt, Dez. 2022), die als Bestandteil der Planunterlagen öffentlich ausgelegt und den zuständigen Fachbehörden vorgelegt wurde.

Im Ergebnis derer kommen die geschützten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes nur außerhalb des Siedlungsgebietes vor. Die vorkommenden „FFH-Anhang II-Arten“ (Groppe, Bachneunauge) sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Durch die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 25.01.2023) wird die Plausibilität der Beurteilung bestätigt. „Die Vorschriften des § 1a (4) BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG stehen der Zulassung des Vorhabens nicht entgegen“ (RP Darmstadt).

Als Trägerin der Planungshoheit obliegt es grundsätzlich der Stadt das geeignete Instrument nach dem BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zu wählen.

Hinsichtlich der aufgeworfenen städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Aspekte ist auf die nachstehenden Ausführungen zur verweisen.

zu 5: Neben der beabsichtigten Errichtung eines Hotelkomplexes in hervorragender Lagesituation zum historischen Altstadt- und Innenstadtbereich von Erbach als ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag zur Verbesserung der für die touristische Infrastruktur, verfolgt der vorliegende Bebauungsplan als maßgebliche Zielsetzung eine attraktive Erweiterung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärzte-zentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen

Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen.

Unter sehr konkreter Orientierung an dieser Zielformulierung erfolgt daher künftig im Bereich des Flurstückes 910/12 (vormals MU<sub>2</sub>) die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung „Ärzte- und Gesundheitszentrum“. Die im Einzelnen hier zulässigen Anlagen und Nutzungen werden zudem in einem angeführten Zulässigkeitskatalog konkret definiert; eine Wohnnutzung wird nicht ausgeschlossen.

Die beiden Flurstücke 908/2 und 910/13 (vormals MU1) werden künftig als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt; lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen.

zu 6: Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen den maximalen Zulässigkeitsrahmen dar für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bedarf es zur Sicherstellung einer funktionalen und wirtschaftlichen Tagfähigkeit einer über die bislang bestehenden Gebäudehöhen hinausgehende Höhenentwicklung.

In Abwägung mit den benachbart bestehenden Gebäudehöhen erfolgt jedoch zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine Verringerung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße und dem nördlich benachbarten Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14.

Zugleich wird (unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes und zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten) die maximal zulässige Anzahl im Bereich der Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14 (künftiges WA) mit Z = IV genauso wie im Bereich der benachbarten SO festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden im vorliegenden Bebauungsplan liegt insgesamt im Maßstab der Gebäude westlich der Friedrich-Ebert-Straße und den Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes und der Mümling.

zu 7: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des vormaligen Getränkehandels (Flst. 910/12).

Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehenden Eingriffswirkungen sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtliche eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle und dem FFH-Gebiet.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass deutliche Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

Grundstücksflächen südlich des Flurstücks 910/12 sind durch den vorliegenden Bebauungsplan insofern nicht weiter betroffen.

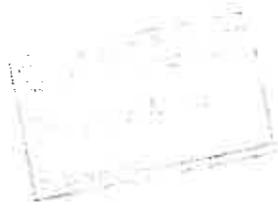
Die Belange des Hochwasserschutzes bzw. des Überschwemmungsgebietes wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahren gutachterlich bearbeitet (Björnsen Beratende Ingenieure, Nov. 2022). Ziel des Gutachtens war es, nachzuweisen, dass durch die baulichen Maßnahmen keine nachteilige Veränderung des Abflussgeschehens verursacht wird und letztlich Drittem durch diese Maßnahmen nicht geschädigt werden.

Gemäß der zuständigen Fachbehörde (Untere Wasserbehörde beim Odenwaldkreis) konnte der Nachweis durch das Gutachten erbracht werden.

zu 8. Die Ausführungen werden unter Verweis auf Pkt. 2 der vorliegenden Abwägung zur Kenntnis genommen.

Ein Aspekt im Rahmen der Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt (u.a. 1) auch die grundsätzlich Verfügbarkeit von Grundstücksflächen sowie die Realisierbarkeit der mit dem Bebauungsplan verfolgten Vorhaben dar.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass der vertretene Eigentümer mit dem Entfallen des vormals festgesetzten Fuß- und Radweges durch die nunmehrige erneute Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2023) nicht / nicht wesentlich berührt ist.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Kreisstadt Erbach  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach (Odenwald)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/20-2022/1**  
Dokument-Nr.: **2023/108096**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: **12. Dezember 2022**  
Ihre Ansprechpartnerin: **Barbara Heß**  
Zimmernummer: **3.046**  
Telefon/ Fax: **+49 6151 12 8930/ +49 611 327642285**  
E-Mail: **Barbara.Hees@rpda.hessen.de**  
Datum: **25. Januar 2023**

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
Bebauungsplanentwurf „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Erbach die Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums (mit jeweils den entsprechend notwendigen Nebennutzungen). Vorgesehen ist die Festsetzung eines „Sondergebietes mit Zweckbestimmung Hotel und Restaurant“ sowie „Urbanes Gebiet“. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von knapp 0,72 ha. Es handelt sich um Grundstücke die ehemals als Getränkehandel und Möbelhaus genutzt worden sind.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1

**1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Gem. Ziel 3.4.1-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht somit keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

**II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

2

**1. Dezernat IV/Da 41.1 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Aufgrund der im BBP beschriebenen geänderten Nutzung der Flächen ist ein erheblicher Mehrbedarf an Trinkwasser nicht auszuschließen.

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

**2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)**

Gewässerrandstreifen

Mit der Bauleitplanung soll der Bau eines Fuß- und Radwegs direkt neben der Mümling abgedeckt werden. Dieser soll mittels wassergebundener Decke befestigt werden.

3

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt  
Internet:  
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag  
Telefon:  
Telefax

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



39

Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilbereichen, insbesondere auf dem Flurstück Gemarkung Erbach, Flur 10, Nr. 17, das Gewässerbett gemäß Ergebnissen der Laserscanbefliegung außerhalb der Gewässerparzelle liegt. Für die Lage des Gewässerrandstreifens ist der tatsächliche Verlauf der Böschungsoberkante maßgebend.

Die Mümling weist laut der Planunterlagen und der Laserscan-Daten (Schummerungs-Einstellung im WRRRL-Viewer) im Bereich der vorgesehenen Bauleitplanung eine ausgeprägte Böschungsoberkante auf, ab welcher gemäß § 38 Abs. 2 WHG die Breite des Gewässerrandstreifens zu bemessen ist. Teile des Gebiets, insbesondere große Teile des Fuß- und Radwegs, liegen demnach innerhalb des Gewässerrandstreifens, wie auch in der Begründung der Bauleitplanung festgestellt wird. Ausweislich der in den verschiedenen Viewern dargestellten Ergebnisse der Laserscanbefliegung liegen Teile des geplanten Fuß- und Radweges zusätzlich möglicherweise gewässerseitig der derzeitigen Böschungsoberkante. Diese Maßnahmen stellten dann absehbar zusätzlich einen plangenehmungspflichtigen Gewässerausbau dar. Dies betrifft z.B. die Böschungsoberkante zwischen den Flurstücken Gemarkung Erbach, Flur 10, Nr. 16 und 17.

Bei Errichtung der Wegeverbindung ist möglicherweise eine stärkere Befestigung des Ufers der Mümling erforderlich; diese würde möglicherweise einen Gewässerausbau darstellen.

Laut § 38 Abs. 1 WHG dient der Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist weiterhin gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG das Entfernen standortgerechter Gehölze verboten. Weiter ist gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Der geplante Fuß- und Radweg ist als eine solche Anlage anzusehen und damit im Gewässerrandstreifen unzulässig. Der Fuß- und Radweg ist zudem an dieser Stelle nicht standortgebunden; er kann auch an anderer Stelle errichtet werden. Auch ist er nicht wasserwirtschaftlich erforderlich.

Die zuständige Behörde könnte von dem Verbot eine Befreiung erteilen; allerdings nur, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erforderten.

Überschwemmungsgebiete

Wie im Textteil bereits angeführt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mümling. Zudem liegt das Pangebiet teilweise in der HQ100-Überflutungsfläche gemäß Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplans Gersprenz und dem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

In diesem Zusammenhang weise ich nochmal vorsorglich auf folgendes hin:

4

Es handelt sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes, weil lediglich eine bereits bestehende Bebauung überplant wird.

Mit der vorgelegten Planung sind jedoch die Errichtung neuer oder die Erweiterung bestehender Bauvorhaben möglich, was gemäß § 78 Abs. 4 untersagt ist.

Die Errichtung neuer oder die Erweiterung bestehender Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten kann im Einzelfall nach § 78 Abs. 5 WHG durch die Untere Wasserbehörde genehmigt werden.

Abflussregelung

Die Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.

Sofern dies nicht möglich ist, muss nachgewiesen werden, wie das Niederschlagswasser abgeführt werden soll. Bei Einleitung in die Mümling ist deren Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die Bauleitplanung ist dahingehend zu ergänzen.

Starkregen

Das Stadtgebiet von Erbach wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einen Starkregen-Index von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet.

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

**3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Zu dem Bebauungsplanentwurf nehme aus abwasserrechtliche Sicht wie folgt Stellung:

Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMuKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde.

Das Grundstück ist bereits derzeit an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Es wird keine wesentliche Veränderung beim Schmutzwasseranfall geben. Die Kläranlage Michelstadt-Steinbach ist rein rechnerisch leicht überlastet. Die Überwachungswerte werden jedoch sicher eingehalten. Die Fläche entwässert im Trennsystem. Ein entsprechender Erlaubnisantrag wurde gestellt. Die das Schmutzwasser aufnehmende Mischwasserbehandlungsanlage in diesem Bereich (Regenüberlaufbecken B 36) und die nachfolgenden Entlastungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik.

Die Einleitung findet in ein Fließgewässer statt, dass die Ziele des § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) noch nicht erreicht hat. Der Oberflächenwasserkörpers DEHE\_2474.1 Untere Mümling weist einen mäßigen ökologischen Zustand auf. Zur Sachverhaltsaufklärung, ob die Einleitung des Niederschlagswassers eine Ursache für den ökologischen Zustand

5

6

7

40

ist, ist eine Betrachtung gemäß „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ (Leitfaden „Immissionsbetrachtung“, HMUELV, 2012) zu erstellen. Hierzu hat es mit dem Abwasserverband Mittlere Mümüing bereits Gespräche gegeben, die Vorlage soll im Frühjahr 2023 erfolgen.

Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Zum Niederschlagswasser wird ausgeführt, dass Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Hinsichtlich Dachbegrünung wird nichts ausgeführt.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es ist somit zu prüfen, ob das anfallenden Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann. Das Planungsgebiet liegt laut Geologie Viewer im Bereich von jungen Ablagerungen der Bäche (Alluvium). Hier liegen Lehm und Schotter vor. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist somit unwahrscheinlich. Teil der Flächen sind zudem aufgeschüttet. Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in die Mümüing wurde beantragt, die Forderung aus § 55 (2) WHG wurde somit erfüllt.

Nicht ausreichend berücksichtigt wurde der § 37 (4) HWG. Dieser gibt vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Hierunter ist die Sammlung und Nutzung zur Grünflächenbewässerung oder Toilettenspülung zu verstehen, die entsprechend den Trinkwasserbezug reduziert. Dieser Aspekt wurde nur als Hinweis aufgenommen. Es ist jedoch zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung ist zu begründen.

#### 4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

##### a. Nachsorgender Bodenschutz

Bei der Altfläche handelt es sich um die Kraftfahrstelle des Postamtes Erbach.

2001 und 2002 fanden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Bodenluft, des Bodens und des Grundwassers statt. Nach Abschluss der Grundwasserüberwachung 2003 wurde festgestellt, dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht, allerdings ist zu beachten, dass es im Bereich der ehem. Eigenbedarfstankstelle Restbelastungen gibt, die bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten sind. Daher ist folgende Nebenbestimmung für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 16 für den nachsorgenden Bodenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen:

8

Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten. Werden diese festgestellt und ergibt sich daraus der Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung, ist die Baumaßnahme einzustellen, ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die zuständige Behörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs.2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

Hinweise:

1. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit, herbeizuführen. Konkrete Anhaltspunkte für den Verdacht einer schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderung liegen i. d. R. bei einer Überschreitung von Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor (§ 3 Abs. 4 BBodSchV).
2. Die Zuständigkeit der Oberen Bodenschutzbehörde ist nicht abschließend (vgl. § 16 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz i. V. m AltLast/BodSchGZustV HE). Der Gefährdungsbeurteilung dienliche Erkenntnisse können gegebenenfalls bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen.
3. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist noch nicht flächendeckend erfolgt. Zudem erfolgt die Pflege der Altflächendatei nicht kontinuierlich. Die grundstücksbezogenen Daten in der Altflächendatei können deshalb unvollständig sein. Über weitergehende Erkenntnisse zur gewerblichen Vornutzung des Grundstücks können die für den Vollzug der Gewerbeordnung zuständigen Kommunen Auskunft geben.

##### b. Vorsorgender Bodenschutz:

Der Plangebietungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Bebauung) bereits größtenteils anthropogen überprägt.

9

##### 5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Wie in der Begründung zur Planung dargestellt, wird diese im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Entsprechend der Regelungen des § 13 Abs. 3 BauGB kann deshalb von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB -und damit der Erstellung eines separaten Umweltberichtes nach Anlage 1 BauGB- abgesehen werden.

10

41

## 6. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

## III. Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde ergeht zum o. g. Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs grenzt an das Natura 2000-Gebiet Nr. 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ an. Hierzu hat das Ingenieurbüro „Björnsen Beratende Ingenieure GmbH“, Darmstadt, eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Dezember 2022, vorgelegt, deren Ergebnisse plausibel sind. Demnach können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen unter Berücksichtigung der in der Studie genannten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung „V1 Umgang mit Betriebsmitteln“ und „V2 Sicherung der Ufergehölze“ ausgeschlossen werden. Die Vorschriften des §1a Abs.4 Baugesetzbuch

(BauGB) in Verbindung mit §34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen.

Weitere Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet wird nicht berührt.

## C. Hinweise

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpd.hessen.de](mailto:kmrd@rpd.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://m-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: Nach Angabe der Wasserversorgung Erbach AöR ist der Planbereich durch vorhandene Trinkwasser-Versorgungsleitungen in der Fridrich-Ebert-Straße auch für die geplanten Nutzungen mit Trinkwasser versorgt bzw. versorgbar. Das vorhandene Leitungsnetz sichert in diesem Bereich auch eine Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h. Darüber hinaus ist auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung zu verweisen, im Zuge derer der notwendige Deckungsnachweis geführt wird.

zu 3: Den vorgebrachten Hinweisen und Bedenken wird wie folgt Rechnung getragen:

Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9, ganz im Südosten) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des vormaligen Getränkehandels (Flst. 910/12).

Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehende Eingriffswirkungen, sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtlich eindeutige und nachvollziehbare

Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle und dem FFH-Gebiet.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass deutliche Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und sehr weitgehend versiegelt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (erneute Entwurfsfassung, 03/2023) ergibt sich insoweit keine Verschlechterung der bestehenden Situation

Auf die Bestimmungen der §§ 38 WHG und 23 HWG ist/ wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen.

zu 4: Aufgrund der dargelegten faktischen und rechtlichen Situation hat die Kreisstadt Erbach im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Gutachten erstellen lassen (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.lasung Darmstadt, Dez. 2022), das als Bestandteil der Planunterlagen öffentlich ausgelegt und den zuständigen Fachbehörden vorgelegt wurde.

Ziel des Gutachtens war es nachzuweisen, dass durch die (vorgesehenen) baulichen Maßnahmen keine nachteiligen Veränderungen des Abflussgeschehens verursacht werden und letztlich Dritte nicht geschädigt werden.

Der Nachweise konnte durch das Gutachten erbracht werden, was durch die Untere Wasserbehörde beim Oderwaldkreis (mit Stellungnahme vom 05.01.2023) bestätigt wurde.

Auf den vorstehend angeführten Pkt. 3 wird ergänzend hingewiesen.

zu 5: Gemäß der fachlichen Beurteilung seitens der unteren Wasserbehörde (Schreiben vom 05.01.2023) ist eine Versickerung von

Niederschlagswasser gemäß den beachtlichen, einschlägigen Bestimmungen sowie auch in faktischer Hinsicht nicht möglich. Der fachbehördlichen Anregung wird daher dahingehend entsprochen, dass auf die Festsetzung III 1.2.1.1 zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Nebenflächen etc. verzichtet wird.

Niederschlagswasser von den Verkehrs- und Grundstücksflächen ist über den Regenwasserkanal Friedrich-Ebert-Straße der Mümling zuzuleiten; eine ggf. erweiterte Einleitungsgenehmigung wird bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden.

Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; nach der Starkregen-Hinweiskarte liegt das Plangebiet in einem Bereich, dem ein Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet wird.

In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und zu großen Teilen versiegelt sind.

Aufgrund dessen ergibt sich mit bzw. infolge dem/des vorliegenden Bebauungsplan(s) keine Konfliktverschärfung. Durch eine Dachbegrünung und eine konsequente, gesammelte Abführung von Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal zur Mümling kann sich eine gewisse Minimierung der potenziellen Gefahrensituation ergeben.

zu 7: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; ihnen wird im Rahmen und auf Ebene der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung sowie in Abstimmung mit dem Abwasserverband Mittlere Mümling sowie den zuständigen Fachbehörden nachgegangen.

Auf den vorstehenden Pkt. 5 wird ergänzend hingewiesen.

zu 8: Der Anregung wird entsprochen. Der angeführte Hinweis bezüglich des Handlungserfordernisses im Fall des möglichen Auffindens von organoleptischen Auffälligkeiten wird im Bebauungsplan sowie in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

zu 9: –

zu 10: –

zu 11: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 12: Die Ausführungen und die zusammenfassende Beurteilung werden zur Kenntnis genommen.

zu 13: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Stadt Erbach liegen gleichsam keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor.

Andrea und Bernd Kruse, Goethestr. 12, 64720 Michelstadt

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert

Breiter Weg 114

35440 Linden

Per E-Mail gem.: matthias.rueck@seifert-plan.com

Michelstadt, 24. Januar 2023

Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 13. Dezember 2022 haben Sie uns über die Offenlage des oben genannten Bebauungsplanes informiert. Mit diesem Schreiben nehmen wir Stellung zu der Planung und legen Widerspruch zu der aktuell vorliegenden Planung ein.

Im ersten Schritt möchte ich auf folgende Punkte eingehen:

1.) Größe der geplanten Bebauung

In den Planungsdokumenten wird von „großzügigen Spielräumen für die Vorhabenplanung“ gesprochen – unklar ist uns dabei, inwiefern die hier für uns Laien ersichtlichen Punkte ggf. rechtlich noch weitergehend ausgelegt werden können. Dies gilt es zu vermeiden, um die jetzt schon hohe Massigkeit des Baus und die nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung nicht noch extremer werden zu lassen.

Die vorgenommene Beschränkung der maximalen Höhe ist absolut sinnvoll. Um die Massivität des optischen Eindrucks und die negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke jedoch nicht zu groß werden zu lassen, ist ein Ansatz von bis zu 3 Vollgeschossen und ggf. ein Geschoss in „Halbbauweise“ (gemeint ist ein rückversetztes viertes Geschoss) zu überlegen. Darüber hinaus erscheint eine Bauhöhe von 15,70 und 18 Metern selbst bei den geplanten Abständen extrem groß. In das bestehende Bild wird hier in extremer Massivität eingegriffen. Eine Beschränkung im vorderen wie auch hinteren Bereich erscheint hier im Stadtbild von Erbach geboten und sollte auch den Gewinnmaximierungsinteressen des Investors nicht deutlich entgegenstehen. Der geplanten Bebauung mit einer Höhe von bis zu 15,70 im vorderen Bereich sowie bis zu 18 Meter im hinteren Bereich wird mit diesem Schreiben daher deutlich widersprochen.

Die geplanten Ausmaße der Baukörper (Ärztelhaus und Hotel) passt sich in

keiner Weise der Umgebung an und scheint hier rein dem Profitgedanken einzelner Investoren zu folgen, nicht jedoch den Zielen einer verträglichen Gestaltung des Stadtbildes.

Die geplante Höhe führt zu einem Schattenwurf schon zur Mittagszeit, der mindestens von Ende September bis April deutlich auf beide (!) Nachbargrundstücke reicht und dazu führt, dass hier in den genannten Monaten selbst in der Mittagszeit eine Vollbeschattung für das Grundstück Nr. 14 gegeben ist!

Die vorhandenen Grundstücke werden extrem eingekesselt, woraus ein wesentlicher Verlust von Wohnqualität resultiert (Innenhofcharakter der vorhandenen Wohnbebauung zwischen den neuen Blöcken). Die resultierende Verschattung ist übermäßig, eine sich besser in die Umgebung einpassende Bebauung ist aus unserer Sicht erforderlich. Der geplante Abstand zum nördlich an das Ärztehaus angrenzende Grundstück (Nr. 14) wird begrüßt, trotzdem ist aus unserer Sicht hier die Planung in der Höhe nach unten zu korrigieren. Insbesondere auch der Hinweis auf die „großzügigen Spielräume für die Vorhabenplanung“ führen darüber hinaus bei uns zu großer Unsicherheit bei uns, inwiefern die gemachten Angaben zu minimalen Abständen und maximalen Höhen dann wirklich verpflichtend als Maximalwerte gelten oder welche Spielräume hier noch „eingebaut“ sind. Daher widersprechen wir diesem hier offengelegten Entwurf mit Nichtwissen.

2.) Ungleichbehandlung der Eigentümer

Die geplanten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sollen für die beiden neu geplanten Komplexe auf Maximalwerte ausgedehnt werden, während für die bestehende Wohnbebauung auf den weiteren Flächen eine Einschränkung auf den aktuellen Wert geplant ist. Diese Einschränkung wird als Benachteiligung der Eigentümer der Grundstücksfläche Friedrich-Ebert-Straße 14 (und auch 12) empfunden – zumal die Nachteile aus der engen und massiven Bebauung durch diese Eigentümer zu tragen sind.

Mögliche Wertaufholungen (der zu erwartenden Wertverluste) werden hier direkt unterbunden. Aus unserer Sicht sind entsprechende Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Bebauungshöhen einheitlich zu setzen, um einer Diskriminierung der Eigentümer des Grundstücks Fr.-Ebert-Str. 14 (und auch 12) vorzubeugen. Die Zulässigkeit einer solchen nachteiligen Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer der betroffenen Grundstücke wird mit Nichtwissen bestritten.

Es stellt sich die Frage, inwiefern hier überhaupt von einem Bebauungsplan gesprochen werden kann oder eher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, in dem es nur um die Durchsetzung von Partikularinteressen des Hotels und des Ärztehauses geht (Hinweis in Begründung, dass bei der Festlegung von z.B. der Grundflächenzahl sich „konkret an der architektonischen Ausarbeitung zur Errichtung des Hotels sowie des Ärzteentrums“ orientiert wurde. Eine gesamtheitliche Sicht zur Entwicklung auch unter Berücksichtigung der Interessen der weiteren Anlieger ist hier kaum zu erkennen, da sehr kleinteilig geplant wird. Die fachliche und rechtliche Angemessenheit wird hier mit Nichtwissen bestritten.

4  
3.) Emissionen

Durch die Einkesselung der beiden Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14 mit den beiden geplanten Blöcken ist hier schon durch die Bauweise mit einer besonderen Lärmbelastigung und zusätzlicher Verstärkung zu rechnen (z.B. Schallwellen zwischen den Gebäuden). Dieser Aspekt wird in den Planungsunterlagen und Gutachten nicht in ausreichendem Umfang berücksichtigt (konnten ihn nicht finden). Durch die geplante Nutzung als Hotel ist hier ein zusätzliches Risiko einer dauerhaften Beschallung der vorhandenen Grundstücke durch feiernde Gäste zu erwarten. Die Bezugnahme auf die gewerbliche Nutzung der Flächen auf der anderen Seite der Mümling erscheint nicht sachgerecht aufgrund der deutlichen natürlichen Abgrenzung des östlichen Teils durch die Mümling vom westlichen Teil, der von diesem neuen Bebauungsplan betroffen wäre. Inwiefern die erwarteten Lärmwerte in dieser „Kesselbebauung“ nachhaltig einhaltbar sind, können wir als Laien nicht einschätzen.

Daher ist die Planung aus unserer Sicht folgendermaßen zu detaillieren:

## a. Hotelbau:

Zur Vermeidung einer dauerhaft immer wiederkehrenden Lärmbelastigung durch die Bewohner des Hotels ist unbedingt auf Balkone oder Fenster mit vollständiger / lärmabgebender Öffnung zu verzichten. Stattdessen sind hier geschlossene Fenster ohne Öffnungsmöglichkeit umzusetzen. Neben der Verminderung der ansonsten zu erwartenden umfassenden dauerhaften Lärmbelastigung könnte dies ggf. vielleicht auch zu einer Verbesserung der energetischen Situation (Heizung oder Klimaanlage bei immer wieder geöffneten Fenstern) führen. Diese Bauweise (oder zumindest nur minimale schmale Öffnungen von Teilelementen) ist in neuen Hotels und Bürogebäuden immer öfter als Standard vorzufinden.

Es wird davon ausgegangen, dass für technische Anlagen in der Planung Vorgaben gemacht werden, die eine entsprechende Verträglichkeit mit der Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft aufweisen. Eine dauerhafte, regelmäßige Lärmbelastigung ist unbedingt zu vermeiden und ist daher in die Planungsvorgaben zu ergänzen, dahingehend wird der Planung mit Nichtwissen zu vorhandenen Details widersprochen.

## b. Ärztehaus:

Bedingt durch die derzeitige Planung der umfassenden Parkplätze im hinteren Teil des Grundstücks ist die extreme Zunahme des PKW-Verkehrs in direkter südlicher Nachbarschaft in der Wohnbebauung unvermeidbar. Zur Vermeidung dieser zu erwartenden Belästigungen aus Lärm- und insbesondere auch der Abgasentwicklung auch in den Tagesrand- und Nachtstunden ist die öffentliche Nutzung dieser Parkplätze im Genehmigungsverfahren auszuschließen bzw. die

Nutzung auf die direkten Gäste / Kunden / Angestellten des Ärztehauses zu beschränken.

Darüber hinaus sollte auf eine dahingehend geschlossene Bauweise geachtet werden, so dass keine unbewachten Freiflächen / Parkflächen entstehen, aus denen in den Tagesrandzeiten weitere Lärmbelastigungen der Anwohner entstehen. Diese Details sind in die Planungen und Vorgaben unbedingt ergänzend aufzunehmen.

5  
c. Gestaltung des Radweges an der Mümling:

Zur Vermeidung zusätzlicher Lärmquellen sowie Verschmutzungen in den Abendstunden durch z.B. Hotelgäste, die an der Mümling im Wohngebiet „z.B. Ihre Party weiterfeiern“ ist auf einen Ausbau des Radweges mit Bänken bzw. Ruheplätzen zu verzichten (negative Beispiele sind in Erbach mehrfach vorhanden, z.B. EGO-Parkplatz, Lustgarten, etc.). Bedingt durch die direkte Nähe zwischen Hotel und dem geplanten Radweg ist hier mit einem wesentlich höheren Risiko zu rechnen als im sonstigen Stadtgebiet, daher ist hier ein besonderes Augenmerk zu setzen.

Die Zulässigkeit des vorliegenden Bebauungsplans, der geplanten Bauweise bzw. des Genehmigungsrahmens und möglicher resultierender Emissionsfolgen (Lärm, Abgase, Vereinbarkeit mit vorhandenen Gesetzesvorgaben und Gutachtenanforderungen etc.) wird mit Nichtwissen bestritten.

6  
4.) Verkehrsplanung:

## a. Ruhender Verkehr

Insgesamt erscheint das Konzept nicht schlüssig, da das Hotel (bis zu 100 Betten) ohne relevanten neuen, zusätzlichen Parkraum geplant wird. Hier stellt sich auch die Frage, inwiefern durch den fehlenden Einbezug der Parkflächen in der Illigstraße in den Bebauungsplan dieser Parkraum überhaupt dauerhaft rechtlich gewährleistet werden kann oder ggf. einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Der Ansatz des öffentlichen Parkdecks für das Hotel scheint nicht angemessen, da dieses ja bereits aktuell regelmäßig ausgelastet ist. Die Zulässigkeit eines solchen Planungsansatzes wird mit Nichtwissen bestritten.

Zur Vermeidung der Ausbreitung von übermäßigen Lärm- und Abgasemissionen in den Tagesrand- und Nachtstunden ist die Parkplatznutzung im geplanten Ärztehaus für das Hotel zu unterbinden. Zur Gewährleistung, dass auch die Bewohner der Friedrich-Ebert-Straße noch parken können, ist die kostenlose Bereitstellung von Anwohnerparkplätzen in der Friedrich-Ebert-Straße für die Anwohner vorzusehen.

7  
b. Fließender PKW-Verkehr

**Andrea und Bernd Kruse**

Goethestr. 12, 64720 Michelstadt; akruse@ly-holding.com; kruse.b@gmx.de

Aus der geplanten immensen Größe des Ärztehauses sowie des Hotels mit bis zu 100 Betten ist ein wesentliches Anwachsen des Straßenverkehrs zu erwarten. Zur Vermeidung einer übermäßigen Fokussierung auf die Friedrich-Ebert-Straße in beide Richtungen und daraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelastigungen sowie zusätzlicher Gefahrenpunkte ist die Umsetzung einer Einbahnstraße für die Friedrich-Ebert-Straße inkl. einer neuen Ampelanlage an der Bundesstraße zu planen.

Wir gehen davon aus, dass mögliche notwendige Reparaturen / Umbauten in der Straße nicht zu Lasten vorhandener Anlieger gehen analog dem Hinweis des Bürgermeisters Dr. Peter Traub in der Bürgerversammlung in Q4.2022 in Erbach.

8

Insgesamt begrüßen wir die Aufstellung und Neuplanung des Bereiches. Der Massivität und dem Ausmaß der Einkesselung gem. der aktuell ausgelegten Planung widersprechen wir hiermit nochmals ausdrücklich. Wir bitten die Planungsbehörden und das Stadtparlament um eine wesentliche Anpassung des Bebauungsplans, um eine verträglichere Bebauung zu gewährleisten und nachfolgend dann um eine erneute Auslegung der Pläne für weitere Stellungnahmen.

Für persönliche Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Andrea Kruse

Bernd Kruse



**Andrea und Bernd Kruse, Michelstadt**  
Stellungnahme – Eingang 26.01.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Den Hinweisen und Bedenken wird wie folgt Rechnung getragen:

Maßgeblichem mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung stellt die beabsichtigten Errichtung eines Hotelkomplexes in hervorragender Lagesituation zum historischen Altstadt- und Innenstadtbereich von Erbach dar, als ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag zur Verbesserung der für die touristische Infrastruktur sowie eine attraktive Erweiterung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärzteentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen.

Die daran orientiert im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen den maximalen Zulässigkeitsrahmen dar für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bedarf es zur Sicherstellung einer funktionalen und wirtschaftlichen Tagfähigkeit des geplanten Hotelneubaues und der Errichtung eines Gesundheits- und Ärzteentrums einer über die bislang bestehenden Gebäudehöhen hinausgehende Höhenentwicklung.

In Abwägung mit den benachbart bestehenden Gebäudehöhen erfolgt jedoch zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eine gewisse Verringerung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße

und dem nördlich benachbarten Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14.

Unter Hinweis auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung (vgl. Pkt. 2) erfolgt im  $SO_{Hotel}$  und auch im Westteil des  $SO_{Gesundheitszentrum}$  (also in Richtung der Friedrich-Ebert-Straße) die durchgängige Festsetzung eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von  $OK_{max.} = 14$  m; im Ostteil wird hier die  $OK_{max.}$  mit 17,5 m festgesetzt, um die unbedingt notwendige, ergänzende Realisierung eines Parkdecks mit zwei Ebenen zu ermöglichen.

Die somit maximal zu realisierende Höhenentwicklung von Gebäuden im vorliegenden Bebauungsplan liegt insgesamt im Maßstab der Gebäude westlich der Friedrich-Ebert-Straße und den Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes und der Mümling (vgl. auch Pkt. 2)

Nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind zwischen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten, die regelmäßig auf dem Grundstück selbst liegen müssen (öffentliche Verkehrsflächen dürfen miteinbezogen werden).

Mit der Einhaltung von Abstandsflächen werden u. a. die Zwecke verfolgt: Schutz vor Brandgefahr, Zugänglichkeit für Feuerwehr, ausreichende Belichtung und Belüftung.

Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen indiziert zunächst, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung der o.g., durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange gegen vorliegen.

Eine wesentliche Verringerung der Wohnqualität durch Verschattung ist insoweit auszuschließen.

zu 2: Neben der Verringerung der (zulässigen) Höhenentwicklung der benachbart vorgesehenen baulichen Entwicklung wird zugleich (unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebotes und zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten) die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen im Bereich der Anwesen

Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14 mit Z = IV genauso wie im Bereich der benachbarten SO festgesetzt.

Es erfolgt zudem künftig zudem die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig werden grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine weitergehende bauliche und nutzungsmäßige Entwicklung ist im Rahmen dessen somit grundsätzlich gegeben.

zu 3: Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1 (3) BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies umfasst den Zeitpunkt („sobald“) wie auch den sachlichen und räumlichen Umfang („soweit“) der Planung.

Im Rahmen dessen kommt die Stadt Erbach ihrer formulierten Zielsetzung und kommunalen Verantwortung nach, die soziale Infrastruktur im örtlichen und regionalen Gesundheitswesen sowie die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt im unmittelbaren Innstadtbereich gezielt und nachhaltig zu fördern und zu optimieren.

Dies natürlich in Abwägung mit den beachtlichen öffentlichen und privaten Belangen und unter Beachtung der Prämissen und Bestimmungen des BauGB sowie sonstiger einschlägiger Bestimmungen.

Als Trägerin der Planungshoheit obliegt es grundsätzlich auch der Stadt das geeignete Instrument nach dem BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zu wählen.

zu 4: Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem

Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes „Hotel“ sowie (nunmehr) eines Sondergebietes „Gesundheitszentrum“ (als nicht emissionsträchtige Nutzungen) ist im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzungen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen.

Nach den Planungsprämissen des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen.

Unter Verweis auf die beachtlichen Bestimmungen auf Ebene der Vorhabenplanung und Bauantragstellung bezüglich der (zeitnah) zur Errichtung vorgesehenen „Funktionsgebäude“ Hotel und Ärztezentrum (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassadendämmung, Wärmeschutzverglasung, Einhausung von technischen Anlagen und Aggregaten sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm) sind nachzuweisen; notwendigenfalls sind bauliche oder technische Maßnahmen vorzunehmen, um eine Einhaltung sicherzustellen.

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Odenwaldkreis hat zum Bebauungsplan (Entwurf 11/2022) keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

zu 5: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet. Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

Damit sind auch „zusätzliche Lärmquellen“ ausgeschlossen.

zu 6: Neben einigen wenigen Stellplätzen im Bereich des künftigen Hotels ist im Bereich des geplanten Gesundheitszentrum die Errichtung eines Parkdecks bzw. zweier Parkgeschosse mit bis zu 64 Stellplätzen vorgesehen. Darüber hinaus werden weitere Möglichkeit zur Herstellung/ Bereitstellung von PKW-Stellplätzen außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprüft.

Die konkrete Nachweisführung hinsichtlich der Bereitstellung von Stellplätzen im erforderlichen Umfang erfolgt auf Ebene der konkreten Vorhabenplanung und Bauantragsstellung.

zu 7: Den Ausführungen wird/ wurde Rechnung getragen: Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird/ wurde das örtliche Verkehrsnetz auf seine Kapazitätsreserven hin überprüft und ermittelt, ob die im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Neuverkehre aufgenommen und in ausreichender Weise abgewickelt werden.

Aus den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen geht hervor, dass die Prognoseverkehrsmengen in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde an den beiden Knotenpunkten mit den guten Qualitätsstufen „B“ bzw. „C“ leistungsfähig abgewickelt werden können.

Der Ergebnisbericht zur Verkehrsuntersuchung ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt und Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan.

Die Verkehrsuntersuchung wird der Fachbehörde (HessenMobil) im Zuge der erneuten Beteiligung zur Beurteilung vorgelegt.

Weitergehende, z.B. verkehrsregelnde Maßnahmen (z.B. Einbahnregelung) werden hinsichtlich der Erforderlichkeit und Sinnhaftigkeit im Zuge der Vorhabenrealisierung geprüft werden.

zu 8: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die vorstehende Abwägung zur Kenntnis genommen.

Der Anregung bezüglich der Überarbeitung des Bebauungsplanes sowie bezüglich einer persönlichen Gesprächsaufnahme wird/ wurde entsprochen.

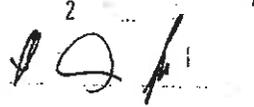
Josef Unger

/11 Erbach  
Friedrich-Ebert-Str. 22  
Tel.: 06062-5400  
eMail: odinet1@web.de

Einschreiben / persönlich  
Josef Unger, Friedrich-Ebert-Str. 22, 64711 Erbach

An den  
Magistrat der Kreisstadt Erbach  
und Bürgermeister der Stadt Erbach  
Neckar Str. 3

64711 Erbach

Magistrat  
2  


Widerspruch gegen den Bebauungsplan " Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Str. "

Ich habe bereits den im Rathaus ausgelegten Plan eingesehen und lege hiermit meinen

**" Widerspruch gegen diesen Plan ein. "**

Mein Widerspruch ist nur gegen den Radweg und Fußweg an der Mümling soweit es mein Grundstück betrifft.

Es ist auch für mich nicht nachvollziehbar wo der Vorteil gegen über dem Straßenverlauf der Friedrich-Ebert-Str. sich ergeben soll.

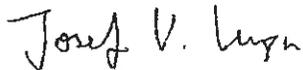
Nach dem jahrelang die Behörde verlangte das ich das Mümlingufer mit Bäumen befestigen sollte und ich dieser Forderung mit neu gepflanzten Bäumen nach kam, die jetzt groß sind und das Ufer befestigen, sollen diese jetzt gefällt werden ?

Bedingt durch die 3 Brücken müssten die Nutzer hoch und runter die unterschiedlichen Höhen erklimmen. Ich sehe nur den Zweck des Weges eine Verbindung zwischen Hotelplanung und geplantem Parkhaus zu schaffen.

Wie Sie in Breite und Ausführung den Weg geplant haben geht auch nicht aus dem Plan hervor.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Valentin Unger



Josef Unger, Erbach  
Stellungnahme – Eingang 26.01.2023

### **Beschlussempfehlung:**

Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydro-logische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wird fernhin auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet.

Der Ufergehölzsaum wird nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt; dabei wahrt der so festgesetzte Gehölzstreifen einen Abstand von 2 m zum (noch) bestehende Gebäudekomplex des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9, ganz im Südosten) sowie von 1 m zum (noch) bestehenden Gebäude des vormaligen Getränkehandels (Flst. 910/12).

Gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich keine weitergehenden Eingriffswirkungen sondern, im Gegenteil, vielmehr eine rechtliche eindeutige und nachvollziehbare Festsetzung zur Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur als Habitat sowie als Puffer und Übergang zur Mümling-Parzelle und dem FFH-Gebiet.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass deutliche Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

Grundstücksflächen südlich des Flurstücks 910/12 sind (künftig außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegend) durch den vorliegenden Bebauungsplan insofern nicht weiter betroffen.