

# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER KREISSTADT ERBACH



Gemäß § 62 Absatz 5 der Hessischen Gemeindeordnung in Verbindung mit § 58 Absatz 6 der Hessischen Gemeindeordnung bringe ich hiermit zur öffentlichen Kenntnis, dass am

**Donnerstag, 29.06.2023, um 20:00 Uhr  
im Lehrsaaal, Feuerwehrhaus, Illigstr. 11, 64711 Erbach**

eine öffentliche Sitzung

**der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach**

stattfindet.

## **Tagesordnung:**

1. Bericht des Stadtverordnetenvorstehers
2. Bericht des Magistrats
3. Berichte aus den Ausschüssen
4. Berichte aus den Verbänden
5. Aussprache zu den Berichten
6. Verleihung einer Ehrenbezeichnung
7. Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt (VL-101/2023)  
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
hier: - Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 13 (2)  
sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB)  
- ergänzende/ modifizierte Hinweise  
- Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten  
- Anpassung Flächennutzungsplan
8. Wahl der Schöffen für die Wahlperiode 2024 - 2028 (VL-80/2023  
Aufstellung einer Vorschlagsliste durch die Kreisstadt Erbach 3. Ergänzung)
9. Anfragen und Mitteilungen

Erbach, 21.06.2023

António Marques Duarte  
Stadtverordnetenvorsteher



**24. Sitzung am Donnerstag, 29.06.2023, 20:00 Uhr bis 22:35 Uhr  
im Lehrsaal, Feuerwehrhaus, Illigstr. 11,  
64711 Erbach**

## Tagesordnung

1. Bericht des Stadtverordnetenvorstehers
2. Bericht des Magistrats
3. Berichte aus den Ausschüssen
4. Berichte aus den Verbänden
5. Aussprache zu den Berichten
6. Verleihung einer Ehrenbezeichnung
7. Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt (VL-101/2023)  
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
  
hier: - Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 13 (2)  
sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB)  
- ergänzende/ modifizierte Hinweise  
- Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB  
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten  
- Anpassung Flächennutzungsplan
8. Wahl der Schöffen für die Wahlperiode 2024 - 2028 (VL-80/2023  
Aufstellung einer Vorschlagsliste durch die Kreisstadt Erbach 3. Ergänzung)
9. Anfragen und Mitteilungen

## Anwesenheiten

### Anwesend:

#### Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach

Stadtverordnetenvorsteher: Marques Duarte, António  
stellv. Petersik, Erich  
Stadtverordnetenvorsteher:  
stellv. Röck, Bernhard  
Stadtverordnetenvorsteher:  
stellv. Schwinn, Gernot  
Stadtverordnetenvorsteher:  
stellv. Weyrauch, Christa  
Stadtverordnetenvorsteherin:

Brunner, Ulrich  
Dingeldey, Hermann  
Gänssle, Michael  
Gebhardt, Gudrun  
Herrmann, Klaus  
Hofmann, Tobias  
Holetz, Stefan  
Klaus, Dieter  
Müller, Jürgen  
Myska, Lucie  
Olt, Andreas  
Pfau, Bernd  
Pilger, Horst  
Rebscher, Heinz  
Rohr, Jonathan  
Rothermel, Bert Jakob  
Scheuermann, Volker  
Trumpfheller, Klaus-Peter  
Wagner, Ella  
Weyrauch, Dominik

#### Magistrat

Erster Stadtrat: Dr. Traub, Peter  
Gieß, Erwin  
Barnack, Ursula  
Braun, Andreas  
Eckert, Stefan  
Volk, Jürgen  
Dr. Weber, Alwin

#### Schriftführung

Marquardt, Ute

#### Verwaltung

Maurer, Jens  
Horn, Ulrich

**Nicht anwesend/Entschuldigt:**

Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach

Abraham, Pamela Melanie  
Bucher, Marcel  
Heckmann, Alexander  
Wagner, Andreas  
Walther, Herbert  
Weyrauch, André

Magistrat

Kelbert-Gerbig, Nicole  
Schöpp, Andreas

## Sitzungsverlauf

Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach fest.

Anschließend gratuliert der Stadtverordnetenvorsteher den Stadtverordneten, die in den zurückliegenden Wochen Geburtstag feierten.

Bürgermeister Dr. Traub kündigt an, dass er beantragen wird, den TOP 8 in nicht öffentlicher Sitzung zu beraten.

### 1. Bericht des Stadtverordnetenvorstehers

Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte kündigt die Sitzungsterminliste für das kommende Jahr an. Er erinnert an das gemeinsame Treffen der Mandatsträger Erbach und Michelstadt am **28.07.2023 um 19.00 Uhr** im europäischen Dorf.

StVerordneter Olt kündigt an, dass sich der Ausschuss für Tourismus, Märkte und Kultur am **28.07.2023 um 17.00 Uhr** für einen Rundgang über den Wiesenmarkt am Eingang des Marktbüros trifft.

### 2. Bericht des Magistrats

Bürgermeister Dr. Traub berichtet, dass seit der letzten Stadtverordnetenversammlung lediglich eine Magistratssitzung stattfand, in der sich das Gremium im Wesentlichen mit dem Thema „Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt, Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ befasst hat.

### 3. Berichte aus den Ausschüssen

Der Vorsitzende des Ausschusses für Städtepartnerschaften Marques Duarte resümiert die Fahrt nach Pont, die nachhaltig die Partnerschaft gestärkt hat.

Für die geplante multinationale Begegnung im September dankt er Lucie Myska und Nicole Kelbert-Gerbig für deren engagierte Vorbereitung. Er rechnet damit, dass bis zur Partnerschaftsbegegnung die Schilder an den Ortseingängen und der Platz der Freundschaft fertiggestellt sind. Für die Partnerschaftsbegegnung sind unter anderem Veranstaltungen auf dem Marktplatz geplant. Diese Veranstaltungen können bis 24 Uhr andauern; auf Musikbeiträge sollte ab 22 Uhr verzichtet werden.

### 4. Berichte aus den Verbänden

StVerordneter Olt berichtet aus der Sitzung des MZVO am 27.6.2023.

### 5. Aussprache zu den Berichten

Eine Aussprache zu den Berichten ist nicht gefordert.

### 6. Verleihung einer Ehrenbezeichnung

Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte und Bürgermeister Dr. Traub verleihen Karl-Heinz Bless, Jürgen Müller, Hermann Dingeldey, Volker Scheuermann, Andreas Olt und Peter Krämer-Eis Auszeichnungen für ihr kommunalpolitisches Wirken nach der Satzung über Ehrungen und Auszeichnungen.

<b>7.</b>	<b>Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“</b>	<b>VL-101/2023</b>
-----------	---	--------------------

	<p><b>hier: - Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 13 (2) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ergänzende/ modifizierte Hinweise</li> <li>- Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB</li> <li>- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten</li> <li>- Anpassung Flächennutzungsplan</li> </ul>	
--	---	--

Vorsitzender des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses Trumppheller berichtet über die Diskussion im Ausschuss und gibt einen Überblick über die zweite Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanung zur Südlichen Innenstadt.

StVerordnete Weyrauch erklärt, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen wird, weil aus ihrer Sicht im laufenden Verfahren zu viele Fragen ungeklärt seien.

StVerordneter Gänssle meint, es liegt eine schlüssige Planung vor und sämtliche Einwendungen sind während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beantwortet bzw. abgearbeitet worden. Aus Sicht von Gänssle werden die noch offenen Fragen im Baugenehmigungsverfahren Raum finden. Schließlich hat sich der Antragssteller an die rechtlichen Rahmenbedingungen zu halten.

StVerordneter Schwinn erklärt, dass die SPD-Fraktion der Bebauungsplanung nicht zustimmen wird. Aus seiner Sicht habe man dem Investor zuviel Freiheiten gelassen, hätte eine Frist und Verpflichtung für den Bau des Hotels festschreiben müssen. Zudem fehlt ihm der Einfluss auf das folgende Baugenehmigungsverfahren.

StVerordneter Gänssle widerspricht der Argumentation von Weyrauch und Schwinn mit den Worten: „Wenn ihr ein Hotel wollt, dann solltet ihr auch zustimmen“. Aus seiner Sicht ist die Bauleitplanung präzise, so dass der Investor auf die dortigen Festlegungen fixiert ist. Gänssle wirbt für die Zustimmung zum Beschlussvorschlag.

**Beschluss:**

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Seite 1 - 20) als Stellungnahmen der Kreisstadt Erbach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB).
- (2) Im Ergebnis dessen werden ein Hinweis bezüglich der Beachtlichkeit von denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (Abstimmungserfordernis mit der Denkmalschutzbehörde) ergänzt sowie der Hinweis bezüglich der Verfahrensweise im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern umformuliert/ modifiziert.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben nach Durchführung der erneuten Verfahrensbeteiligung nach § 4a (3) vollständig unverändert.
- (3) Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgte die Verfahrensdurchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB; gemäß § 13a Abs. 3 und § 13 (3) BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.
- (4) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach einschließlich den Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO als Satzung sowie die Begründung hierzu.
- (5) Der vorliegende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(6) Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

**Abstimmung:**

**13 Ja-Stimme(n), 8 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)**

<b>8.</b>	<b>Wahl der Schöffen für die Wahlperiode 2024 - 2028 Aufstellung einer Vorschlagsliste durch die Kreisstadt Erbach</b>	<b>VL-80/2023 3. Ergänzung</b>
-----------	--	------------------------------------

Bürgermeister Dr. Traub begründet seinen Antrag auf Ausschluss der Öffentlichkeit. Hierüber lässt Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte abstimmen.

**Abstimmung:**

**9 Ja-Stimme(n), 12 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)**

Es entsteht eine turbulente Diskussion.

StVerordneter Pilger erklärt, dass aus seiner Sicht der Stadt ausschließlich die im GVG genannten Kriterien für die Auswahl der Bewerbungen heranziehen darf. Der Schöffenwahlausschuss entscheidet über den Ausschluss von Bewerbern und nicht die Stadt.

Aus Sicht von StVerordneter Weyrauch beschneidet der Magistrat die Rechte der Stadtverordnetenversammlung, in dem das Gremium Bewerbungen gestrichen hat.

Auf Forderung der Stadtverordnetenversammlung wird die Aufstellung, aus der alle 16 Bewerbungen hervorgehen an das Gremium ausgeteilt. Anschließend ruft Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte zu einer 10-minütigen Sitzungsunterbrechung auf.

StVerordnete Weyrauch schlägt vor, einen weiteren 17. Bewerber auf die Liste zu nehmen, einen Erbacher mit Migrationshintergrund, der gerade eingebürgert wurde. Hieraus entsteht abermals eine turbulente Diskussion, an deren Ende Frau Weyrauch ihren Antrag zurückzieht.

Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte ruft zur Abstimmung über die Vorschlagsliste der 16 Bewerbungen für das Amt der Schöffen auf.

Bürgermeister Dr, Traub erklärt, dass die Vorschlagsliste mit allen 16 Bewerbungen nicht die Zustimmung des Magistrats findet.

**Beschluss:**

**Der Vorschlagsliste zur Wahl der Schöffen für die Wahlperiode 2024 -2028 wird zugestimmt.**

**Abstimmung:**

**23 Ja-Stimme(n), 1 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)**

<b>9.</b>	<b>Anfragen und Mitteilungen</b>
-----------	----------------------------------

Es gibt keine Anfragen und Mitteilungen, so dass Stadtverordnetenvorsteher António Marques Duarte um 21.35 Uhr die Sitzung schließt.

António Marques Duarte  
Stadtverordnetenvorsteher

Ute Marquardt  
Schriftführerin

# Beschlussvorlage

14.06.2023

Drucksache VL-101/2023

- öffentlich -

Aktenzeichen:	610-20
Fachbereich:	Stadtplanung
Sachbearbeitung:	Jens Maurer

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Kreisstadt Erbach	26.06.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	26.06.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach	29.06.2023	beschließend

## **Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“**

**hier: - Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i.V.m. § 13 (2) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB)**

- ergänzende/ modifizierte Hinweise
- Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Inkrafttreten
- Anpassung Flächennutzungsplan

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach hat in ihrer Sitzung am 23.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen für die beabsichtigte Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums:

Als Gegenpol und in Ergänzung zu den wichtigen städtebaulichen Quartieren weiter nördlich (z.B. Hauptstraße/ südliche Werner-von-Siemens-Straße oder rund um das Schloss Erbach) kann, die hier gegebenen Standort- und Grundstückspotenziale aufgreifend, durch eine dementsprechende, zielgerichtete Entwicklung dieses Teilbereiches, d.h. einer aktiven Beförderung der Ausstattungsfunktionalität im gesundheitlichen- und touristischen Sektor, ein wesentlicher Beitrag für die gesamte Stadtentwicklung von Erbach geleistet werden.

Da die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, erfolgt/erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Nach § 13a (2) 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) 1 BauGB wird/wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 13 (2) 2 BauGB durch Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB während des Zeitraumes vom 12.12.2022 bis zum 27.01.2023; die berührten Behörden wurden nach § 13 (2) 3 und § 4 (2) BauGB zeitgleich beteiligt.

Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung (Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.04.2023), zu wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führten.



Im Wesentlichen waren dies:

- *Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches auf die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise).*
- *Verzicht auf die Festsetzung eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges. Der Ufergehölzsaum wird stattdessen nach § 9 (1) 25 BauGB als Fläche zum Erhalt und Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung gebracht.*
- *Veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung: Festsetzung der Flste. 908/2 und 910/13 als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Festsetzung des Flsts. 910/12 als Sondergebiet, Zweckbestimmung Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)*
- *Veränderte Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen*
- *ergänzende Festsetzung 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*

Aufgrund bzw. mit diese(r)n Änderungen wurde der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.04.2023 erneut als Entwurf beschlossen. Gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB wurde zudem beschlossen den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden erneut einzuholen.

Nach § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB durch Offenlegung während des Zeitraumes vom 02.05.2023 bis zum 06.06.2023; die berührten Behörden wurden nach § 4 (2) zeitgleich abermals beteiligt.

Im Ergebnis dieser abermaligen Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die (im Ergebnis der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB) zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen führen oder führen müssten.

Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ kann als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung alsdann zur Rechtskraft gebracht werden.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach im Wege der Berichtigung angepasst

Vor dem Hintergrund der skizzierten Situation und Zielsetzung wird die vorstehend angeführte Beschlussfassung empfohlen.

### **Beschlussvorschlag:**

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Seite 1 - 20) als Stellungnahmen der Kreisstadt Erbach (Abwägung gem. § 1 (7) BauGB).**
- (2) Im Ergebnis dessen werden ein Hinweis bezüglich der Beachtlichkeit von denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (Abstimmungserfordernis mit der Denkmalschutzbehörde) ergänzt sowie der Hinweis bezüglich der Verfahrensweise im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern umformuliert/ modifiziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben nach Durchführung der erneuten Verfahrensbeteiligung nach § 4a (3) vollständig unverändert.**

- (3) Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgte die Verfahrensdurchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB; gemäß § 13a Abs. 3 und § 13 (3) BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.
- (4) Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach einschließlich den Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO als Satzung sowie die Begründung hierzu.
- (5) Der vorliegende Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- (6) Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Erbach wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Dr. Peter Traub  
 Bürgermeister

**Anlage(n):**

- (1) Abwägungsunterlagen
- (2) Bebauungsplan
- (3) Begründung
- (4) FNP-Anpassung Südliche Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen: ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Stelle im Stellenplan vorhanden: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Teilhaushalt:	Sachkontengruppe/Investitionsnummer:	
Haushaltsansatz:	Davon verausgabt:	
Erläuterungen (z.B. Gesamtkosten der Maßnahme, Folgekosten (Pflege, Abschreibungen, Zeitraum etc.), Finanzierungskosten, Einnahmen o.ä.):		
Deckungsvorschlag bei über-/außerplan- mäßigen Ausgaben (Produktsachkonto):		
Vergabeverfahren ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Vergabestelle des Odenwaldkreises ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	
Art der Vergabe Freihändige Vergabe <input type="checkbox"/>	mit Teilnahmewettbewerb <input type="checkbox"/>	
Beschränkte Ausschreibung <input type="checkbox"/>	Öffentliche Ausschreibung <input type="checkbox"/>	

**ANLAGE:**

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
- Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)  
hier: erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §  
4a (3) i.V.m. §§ 13 (2) und 3 (2), 4 (2) BauGB**

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

(Anschreiben vom 24.04.2023, öff. Auslegung 02.05. – 06.06.2023)

ohne Hinweise und Anregungen:

Eing.datum

1. Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie 31.05.2023

mit Hinweisen und Anregungen:

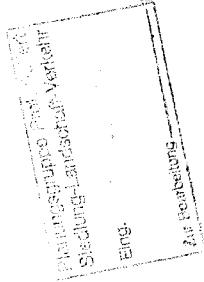
Eing.datum

1. Kreisausschuss Odenwaldkreis  
- Untere Wasserbehörde 26.05.2023
2. Kreisausschuss Odenwaldkreis  
- Untere Bauaufsichtsbehörde 01.06.2023
3. Kreisausschuss Odenwaldkreis  
- V.50 Umwelt und Naturschutz, Immissionsschutz 01.06.2023
4. Kreisausschuss Odenwaldkreis  
- V.50 Umwelt und Naturschutz, Untere Naturschutzbeh.  
und 06.06.2023  
12.06.2023
5. Andrea und Bernd Kruse, Michelstadt 06.06.2023
6. Regierungspräsidium Darmstadt 07.06.2023
7. Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement DA 09.06.2023

## **Beschlussempfehlungen**

**zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen  
im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren  
(erneute Offenlegung und Behördenbeteiligung)**

(Anschreiben vom 24.04.2023, öff. Auslegung 02.05. – 06.06.2023)



Machting, innovative

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe  
Prof. Dr. Seifert  
Breiter Weg 114  
35440 Linden

V.50 - Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege  
Untere Wasserbehörde

Michelstädter Str. 12, 64711 Erbach  
Ansprechpartner/in: Herbert Allmann  
Telefon: 06062 70-415  
Fax: 06062 70-174  
E-Mail direkt: h.allmann@odenwaldkreis.de  
Dienstgebäude: Haus der Energie, Heimholzstraße 1,  
64711 Erbach  
Telefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odenwaldkreis.de  
Aktenzeichen: V.50 142-020-03 / 22-577-006  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

26. Mai 2023

**Bauleitplanung Kreisstadt Erbach  
Bebauungsplan "Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße"  
Beteiligung der betroffenen Behörden  
Erneute Offenlegung**  
Ihre E-Mail vom 23.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

in der o. g. überarbeiteten Fassung des B-Plans „Südliche Innenstadt / Friedr.-Ebert-Str.“ der Kreisstadt Erbach wurden alle Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde vom 05.01.2023 übernommen.

Insofern werden aus Sicht der UWB keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

Herbert Allmann  
Dipl.-Ing.

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Wasserbehörde  
Stellungnahme – Eingang 26.05.2023**

### **Beschlussempfehlung:**

Die Hinweise/ Ausführungen werden ausdrücklich zur Kenntnis genommen.



Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Bauaufsichtsbehörde  
Stellungnahme – Eingang 01.06.2023

### **Beschlussempfehlung:**

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Über die beabsichtigte Errichtung von bis zur 64 Stellplätzen im Bereich des künftigen Gesundheitszentrums hinaus werden parallel des Bauleitplanverfahrens sowie der konkreten Vorhabenplanung verschiedene Regelungsansätze intensiv verfolgt, um die Fragestellungen des ruhenden Verkehrs einer in standörtlicher wie funktionaler Hinsicht verträglichen Lösung zuzuführen.

zu 2: Die Gebäude im Bereich des festgesetzten WA genießen grundsätzlichen Bestandschutz.

Um, auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung mit den Sondergebietsflächen, künftig eine weitergehende bauliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie ggf. die Herstellung von z.B. überflutbaren Stellplatzflächen sowie optional eine weitergehende Höhenentwicklung zu ermöglichen, wird die (vormals für das MU) festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 beibehalten und eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen mit Z = IV festgesetzt.

Darüber hinaus sind ergänzend die Bestimmungen der Hess. Bauordnung zu beachten.

zu 3 u. 4: Die Hinweise werden unter Verweis auf die besondere Funktionalität und notwendigen architektonischen Spezifika des verfolgten Planvorhabens zur Kenntnis genommen. Bau- und stadtgestalterische Aspekte werden im Rahmen der weiteren

Projektentwicklung und konkreten Vorhabenplanung (auch unter Orientierung an der Gestaltungssatzung) sehr eng mit der Stadt Erbach sowie der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

zu 5: Der Anregung wird entsprochen: Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

zu 6: Der Anregung wird entsprochen: Der im Bebauungsplan angeführte Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird entsprechend umformuliert.

zu 7: - wird zur Kenntnis genommen.

zu 8: Die entsprechenden Korrekturen werden vorgenommen.

## Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64700 Erbach

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

## V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege

Michelsstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Beate Leopold  
Telefon: 06062 70-277  
Fax: 06062 70-174  
E-Mail direkt: b.leopold@odenwaldkreis.de  
Telefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: <http://www.odenwaldkreis.de>

Aktenzeichen: V.50.149-050-0605-Städt.Immenstadt  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

1. Juni 2023

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“  
erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4a (3) i. V. m.  
§§ 13 (2) 3 und 4 (2) BauGB  
Unsere Stellungnahme vom 12. Januar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße“  
haben Sie uns um erneute Stellungnahme gebeten.

Die nach der TA-Lärm festgelegten und einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Immissions-  
orte außerhalb von Gebäuden betragen

in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten  
tags (6:00 – 22:00 Uhr) 55 dB(A)  
nachts (22:00 – 6:00 Uhr) 40 dB(A).

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12. Januar 2023.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Beate Leopold  
Anlage  
Planunterlagen

Dienstgebäude: „Haus der Energie“, Helmholzstraße 1, 64711 Erbach  
Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:  
Unter [www.odenwaldkreis.de/datenschutz](http://www.odenwaldkreis.de/datenschutz) finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:  
08:00 bis 12:00 Uhr, 14:00 bis 17:30 Uhr  
Zusatzservice: Stabsstellenvergabe, mo. bis fr., 8:00 bis 12:00 Uhr, so.: 14:00 bis 17:30 Uhr  
Wir bitten weiterhin, Termine in der Kreisverwaltung vorab telefonisch oder elektronisch zu vereinbaren.

Konten der Kreiskasse:  
Postbank Frankfurt/Main BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67 603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDE33  
Sparkasse Odenwaldkreis BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF133  
Vereinigtes Volksbank Röllfisenbank eG BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE55 5086 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE33





Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- V.50 Umwelt und Naturschutz  
Immissionsschutz  
Stellungnahme – Eingang 01.06.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: Die Hinweise werden umfassend zur Kenntnis genommen:

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 emissionssträchtige 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 Gesundheitszentrum (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassaden- dämmung, Wärmeschutzverglasung, Einhausung von technischen Anlagen und Aggregaten sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm ist grundsätzlich sicherzustellen.


zu 2: - wird zur Kenntnis genommen

Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des betroffenen Abschnittes der Mümling, zudem in innerörtlicher Lage, ist ein beidseitiger, dichter, schattenwerfender Ufergehölz-Saum essentiell, um die Widerstandskraft des Gewässers gegenüber der Klimaerwärmung zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.

Nach wie vor werden verbindlichere 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 Straßenraum, auf sonstigen Verkehrsflächen und im Bereich der verbleibenden Freiflächen Baumpflanzungen vorgesehen und verbindlich festgesetzt werden. Die Artenauswahl sollte die Auswirkungen der fortschreitenden Klimaerwärmung berücksichtigen. Für Anpflanzungen entlang der Mümling sind dagegen ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden, eine entsprechende Auswahlliste sollte vorgegeben werden.

Wir bitten Sie, diese aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vorgetragenen Anregungen 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 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde

Naturschutzbeirat

3

4

5



V.50 Umwelt und Naturschutz  
Untere Naturschutzbehörde  
Mittelstädter Str. 12, 64711 Erbach  
Dienstgebäude, Heintolzstraße 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.odenwaldkreis.de  
Aktenzeichen: V.50 148-200-06/018/23  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

6. Juni 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 erneuten Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Bezug: Ihr Schreiben vom 24. April 2023

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Rück,

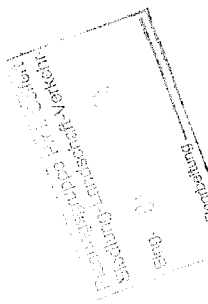
den mit Schreiben vom 24. April 2023 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ beurteilen wir aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt:

Das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ ist von der Planung indirekt betroffen. Der ursprünglich entlang des Ufers geplante Rad- und Fußweg ist im aktuellen Planentwurf nicht mehr enthalten. Ein Teil des Ufergehölz-Saumes wird stattdessen als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist dies zu begründen.

Zur weiteren Gestaltung und Erhaltung eines möglichst naturnahen Mümling-Ufers sollte diese Fläche, wenn auch schmaler zugeschnitten, in nördlicher Richtung durchgehend weitergeführt werden. Ein an die Uferböschung anschließender naturnaher Geländestreifen von 3 m bis 5 m Breite ist hier realisierbar. Die zu erwartenden indirekten Beeinträchtigungen des Uferbereiches durch die Beseitigung angrenzender Kontakt-Lebensräume, zukünftig erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherheit und bau- bzw. bauzeitbedingte Maßnahmen, zum Beispiel Gehölzrückschnitte, könnten durch eine naturnahe Grüngestaltung dieser Fläche weitgehend kompensiert werden.

Rechtsbehelfe und Informationspflicht bei Erhebung eines Widerspruchs eines Dabst: Unter: [www.odenwaldkreis.de](http://www.odenwaldkreis.de) (Rechtsbehelfe) Ihren Sitz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:  
mo., di., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr  
Kontaktdaten der Kreisverwaltung:  
Postfach 100160, Kreisstadt Erbach, 64711 Erbach  
IBAN: DE 55 5005 5005 0011 4676 03 BIC: PRKDE333  
Sparkasse Odenwaldkreis, Postfach 100160, Kreisstadt Erbach, 64711 Erbach  
IBAN: DE 55 5005 5005 0000 0028 01 BIC: HELA2151  
Volksbank Odenwald, Postfach 100160, Kreisstadt Erbach, 64711 Erbach  
IBAN: DE 53 5005 5005 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE33



Der Kreisausschuss  
Odenwaldkreis - Postfach 10 51 und 10 61 - 64710 Erbach

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert  
Breitler Weg 114  
35440 Lindern

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,  
- Untere Naturschutzbehörde**  
Stellungnahme – Eingang 06.06.2023

**Beschlussempfehlung:**

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: Die Fläche unmittelbar östlich des noch bestehenden Gebäudes des ehem. Möbelhauses Schmidt (Flst. 906/9) ist gegenwärtig bis zur Böschungsoberkante befestigt (gepflastert). Bachbegleitende Gehölze finden sich (hier) ausschließlich im Bereich der Uferböschung zu Mümling (Flst. 1069/4), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und unberührt bleibt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich keine Verschlechterung der bestehenden Situation und keine weiteren Eingriffswirkungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben vor diesem Hintergrund unverändert.

zu 3: Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation bzw. um Eingriffswirkungen auszuschließen, wurde / wird der Ufergehölzsaum (soweit vorhanden und außerhalb der eigentlichen Gewässerparzelle (Flst. 1069/4) liegend) nach § 9 (1) 25 BauGB dauerhaft zum Erhalt festgesetzt.

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.

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 ergibt sich insoweit keine Verschlechterung der bestehenden Situation.

zu 4: Unter Verweis auf die 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 funktionsbeding komplexen Bauvorhaben nicht weitergehend einzunengen, 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 entsprechen.

Michelstadt, 05. Juni 2023

Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bis zum 06. Juni 2023 erfolgt vom Seiten der Stadt Erbach die erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplans „Südliche Innenstadt“. Mit diesem Schreiben nehmen wir Stellung zu der angepassten Planung und legen Widerspruch zu der aktuell offengelegten Planung ein.

Im ersten Schritt möchte ich auf folgende Punkte eingehen:

### 1.) Größe der geplanten Bebauung

Nach wie vor halten wir (auch trotz der minimal nach unten angepassten Maximalhöhe) insgesamt den geplanten Baukörper für überdimensioniert. Nach wie vor halten wir hier an den unkten unseres Einspruch vom 26.01. fest, da wesentliche Bedenken unsererseits auch durch die geringfügig adjustierte Maximalhöhe hier aus Sicht der Anlieger nur geringfügige Verbesserungen schaffen. Insbesondere die für unser Grundstück zu erwartende Beschattung auch im hinteren Bereich für die bis zu fünf zulässigen Vollgeschosse erachten wir als nicht akzeptabel (ebenso im vorderen Bereich auch bei der jetzt verminderten Höhe). Die zu erwartende Vollbeschattung in der Mittagszeit ist ab Frühjahr bis in den Frühling zu erwarten.

Insbesondere die südlich gelegene Bebauung in dieser maximalen Höhe führt zu einer im Jahresverlauf langanhaltenden Verschattung unseres Grundstücks. Die zwischen Oktober und April sehr nachteilig zu erwarten ist. Daher widersprechen wir der Zulässigkeit der Planung hier mit Nichtwissen.

### 2.) Formulierung S. 14 (Grundflächenzahl)

Aufgrund der fehlerhaften Formulierung ist mir nicht ersichtlich, ob eine Überschreitung der GRZ von 0,8 nun in geringfügigem Umfang zugelassen ist / kann oder eben nicht kann. (Formulierung: Mit einer Grundflächenzahl von GRZ=0,8 erfolgt die Festsetzung gemäß dem Orientierungswert des §17BauNVO als Obergrenze; aufgrund der in §19 (4) BauNVO definierten Kappungsgrenze von GRZ=0,8 ist kann eine (weitergehende) Überschreitung der Grundflächenzahl durch z.B. Stellplätze nicht in geringfügigem Maße zugelassen werden.)

### 3.) Ungleichbehandlung der Eigentümer:

Bedingt durch eine weiterhin nachteilige Behandlung der bestehenden Eigentümer (z.B. GRZ=0,6 für unser Grundstück, während für das Ärztezentrum weiterhin 0,8 erlaubt sein sollen) sowie durch teils weitere Vorgaben legen wir gegen diese Planung nochmals Widerspruch ein. Der Zulässigkeit in Bezug auf diese Punkte wird daher mit Nichtwissen widersprochen.

### 4.) Emissionen

Unseren Bedenken zu möglichen Lärmemissionen ist auch in der adjustierten Fassung keine für uns relevante nachhaltige Verbesserung zu erkennen. Aufgrund der fehlenden detaillierten Betrachtung der zu erwartenden Lärmemissionen und der zu befürchtenden Schallwellenreflektion zwischen den geplanten Baukörpern widersprechen wir dieser Planung ebenfalls mit Nichtwissen und halten unsere bisher vorgebrachten Bedenken für aufrecht.

### 5.) Verkehrsplanung:

#### a. Ruhender Verkehr

Weiterhin erscheint das Konzept nicht schlüssig, da das Hotel (bis zu 100 Betten) ohne relevanten neuen, zusätzlichen Parkraum geplant wird. Auch hier halten wir an unseren vorgebrachten Bedenken fest und widersprechen der Zulässigkeit mit Nichtwissen.

#### b. Fließender PKW-Verkehr

Die durchgeführte Zählung haben wir gelesen. Trotzdem ist ein wesentliches Anwachsen des Straßenverkehrs zu erwarten. Im Hinblick auf möglicherweise zu entrichtende Anliegerbeiträge gehen wir davon aus, dass die gewerblich genutzten Gebäude hier wesentlich stärker und hauptsächlich in Anspruch genommen werden. Nach wie vor halten wir eine Einbahnstraßenregelung für dringend geboten.

Auch weiterhin 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 nochmalige wesentliche Anpassung des

10

**Andrea und Bernd Kruse**

Goethestr. 12, 64720 Michelstadt; [akruse@ly-holding.com](mailto:akruse@ly-holding.com); [kruse.b@gmx.de](mailto:kruse.b@gmx.de)

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

MA 

**Andrea und Bernd Kruse, Michelstadt**  
Stellungnahme – Eingang 06.06.2023

### **Beschlussempfehlung:**

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

Maßgebliche, mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Zielsetzung stellt die beabsichtigte 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 touristischen Infrastruktur. Durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärzteentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen erfolgt zugleich eine attraktive Erweiterung und Ergänzung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich.

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

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(e) 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. Die 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.

Nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind (ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes) 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. Zwecke verfolgt wie Schutz vor Brandgefahr, Zugänglichkeit für Feuerwehr, ausreichende Belichtung und Belüftung.

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

Eine wesentliche Verringerung der Wohnqualität durch Verschattung ist insoweit auszuschließen.

Dies u.a. auch unter Berücksichtigung der im Bereich der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet als zulässig festgesetzten und damit möglichen weitergehenden Höhenentwicklung unter Angleichung an die benachbarten Sondergebietsflächen (vgl. Pkt. 3).

Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Pkt. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzend hingewiesen.

zu 2: Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist ausgeschlossen. Die Formulierung in der Begründung wird entsprechend klargestellt.

zu 3: Unter Berücksichtigung des durch den Stellungnehmer (Stellungnahme vom 24.01.2023) angemahnten Gleichbehandlungsgebotes und zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten) wird 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.

Zudem wird, um künftig eine weitergehende bauliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie ggf. die Herstellung von z.B. überflutbaren Stellplatzflächen zu ermöglichen, die (vormals für das MU) festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 beibehalten.

Die festgesetzte überbaubare Fläche sowie insbesondere die wasserrechtlichen Bestimmungen zum Überschwemmungsgebiet sind selbstredend zu beachten; eine weitgehende Erhöhung der Grundflächenzahl ist vor diesem Hintergrund (da nicht umsetzbar) sowie auch unter Beachtung des § 19 BauNVO nicht möglich.

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 abschließlich 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 per se nicht emissionsträchtige Nutzungen) ist im Kontext mit dem 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 Ärztezentrum (z.B. Gebäudeenergiegesetz) 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 grundsätzlich nachzuweisen; notwendigenfalls sind bauliche oder technische Maßnahmen vorzunehmen, um eine Einhaltung sicherzustellen.

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Odenwaldkreis sowie das Dez. Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt haben zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:  
Über die beabsichtigte Errichtung von bis zu 64 Stellplätzen im Bereich des künftigen Gesundheitszentrums hinaus werden parallel des Bauleitplanverfahrens sowie der konkreten Vorhabenplanung verschiedene Regelungsansätze intensiv verfolgt, um die Fragestellungen des ruhenden Verkehrs einer in standörtlicher wie funktionaler Hinsicht verträglichen Lösung zuzuführen.

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

zu 6: Den Ausführungen wird/ wurde Rechnung getragen: Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung 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.

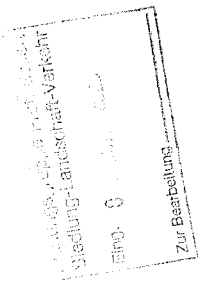
Aus den durchgeführten Leistungsfähigkeitsuntersuchungen geht hervor, dass die Prognoseverkehrsmengen in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde im örtlichen Verkehrsnetz und den insbesondere an den beiden untersuchten Knotenpunkten mit den guten Qualitätsstufen „B“ bzw. „C“ leistungsfähig abgewickelt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

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

zu 7: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf die vorstehende Abwägung zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger/ Projektentwickler steht mit dem Eigentümer in Rede stehenden Grundstücksfläche in engem Gesprächskontakt, worauf an dieser Stelle ausdrücklich hinzuweisen ist.





Regierungspräsidium Darmstadt · 64276 Darmstadt

Magistrat der Kreisstadt Erbach  
Neckarstraße 3  
64711 Erbach (Odenwald)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/20-2022/2**  
Dokument-Nr.: **2023/817412**

Ihr Zeichen: **24. April 2023**  
Ihre Nachricht vom: **Barbara Heß**  
Ihr Ansprechpartner: **3.048**  
Zimmernummer: **+49 6151 12 8930/ +49 611 327642285**  
Telefon/ Fax: **Barbara.Hess@rpda.hessen.de**  
E-Mail: **6. Juni 2023**  
Datum:

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach  
Bebauungsplanentwurf „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13, § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Meine Stellungnahme vom 25. Januar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4a Abs. 3 i.V.m.§ 4 Abs. 2 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). Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von knapp 0,67 ha.

**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:

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

Servicezeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag  
8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr

Friedenbrunnentankstelle:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



**1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**  
Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht auch weiterhin 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:

**1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser**

Hinsichtlich des im Zuge der ersten Beteiligung geforderten Nachweises der Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet wird in der Begründung lediglich darauf hingewiesen, dass der zuständige Wasserversorger mit Schreiben vom 5. Januar 2023 dargelegt habe, dass das Plangebiet über die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen versorgt werden könne. Des Weiteren wird erläutert, dass der notwendige Deckungsnachweis erst in der Erschließungs- und Vorhabenplanung geführt wird.

Ich weise nochmals daraufhin, dass die Sicherstellung der Wasserversorgung für das geplante Baugebiet (Gesundheitszentrum sowie Hotelkomplex mit 100 Betten) darzulegen ist. 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**

**Gewässerrandstreifen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. Hier soll ein Hotel und ein Ärztehaus errichtet werden. Das Gebiet liegt direkt neben der Mümling. Der östliche Teil liegt im Überschwemmungsgebiet sowie im Gewässerrandstreifen.

Es wurde gegenüber der ersten Version eine geänderte erneute Entwurfsfassung vorgelegt. Darin wird u.a. auf den vormals geplanten Fuß- und Radweg verzichtet. Die Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen ist demnach nicht weiter Bestandteil des Plans.

Zu der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

AS

### Überschwemmungsgebiete

Zuständig für die Beurteilung der geplanten Vorhaben im Überschwemmungsgebiet ist die Untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss.

### Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweise. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von der Müllung ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen und Wegedämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.

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

Die erneute Vorlage der Planunterlagen ergibt sich aus folgenden Gründen:

1. Verkleinerung des Geltungsbereichs.
2. Verzicht auf Festsetzung eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges,
3. Veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet),
4. Veränderte Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen,
5. Ergänzende Festsetzung zur dauerhaften Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern zur Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen für Photovoltaik

Bis auf Punkt 5 gibt es keine Auswirkungen auf die abwassertechnischen Belange.

Meine Stellungnahme vom 25. Januar 2023 wird daher geringfügig modifiziert:

Hierzu nehme ich 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 Mielstadt-Steinbach ist rein rechnerisch leicht überlastet. Die Überwachungswerte werden jedoch sicher eingehalten. Die Fläche entwässert im Trennsystem. Eine entsprechende Erlaubnis wird Erlaubnis Antrag 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 Müllung weist einen mäßigen ökologischen Zustand auf. Zur Sachverhaltsaufklärung, ob die Einleitung des Niederschlagswassers eine Ursache für den ökologischen Zustand ist, ist eine Betrachtung gemäß „Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ (Leitfaden „Immissionsbetrachtung“, HMUJELV, 2012) zu erstellen. Hierzu hat es mit dem Abwasserverbund Mittlere Müllung 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. Die Vorgabe der Dachbegrünung in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.4.1 für Dächer mit einer Neigung < 15° wird begrüßt und wirkt sich abflussdämpfende aus.

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 anfallende 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 Müllung wurde beantragt, die Forderung aus § 55 (2) WHG wurde somit erfüllt.

Nicht ausreichend berücksichtigt wurde der § 37 (4) HWG. Dieser gibt vor, das 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 Nr. 3 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:

Meiner bodenschutzfachlichen Stellungnahme vom 23. Januar 2023 habe ich fachlich nichts hinzuzufügen.

6

Ab

Allerdings möchte ich klarstellen, dass die Formulierung in Kapitel 4.6, Begründung zur Entwurfsverfassung, 1. Satz falsch ist. Die Fläche Friedrich-Ebert-Straße 16 bleibt eine A1fläche in der Altflächendatei FIS AG und wird dort unter der Nummer 437.006.050-001.108 weiterhin geführt. Der Status der Fläche lautet „Sanierungsverfahren abgeschlossen“.

Außerdem hatte ich in meiner o.g. Stellungnahme darum gebeten, folgende **Nebenbestimmung** in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„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)“.

Diese geforderte **Nebenbestimmung** ist lediglich als **Hinweis** in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Dies bitte ich noch zu ändern.

**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.

**III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

**1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

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

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken. Durch die Änderung können erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets Nr. 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Natura 2000-Verträglichkeitsstudie, Ingenieurbüro „Björn- sen Beratende Ingenieure GmbH“, Darmstadt, Dezember 2022, genannten Maßnahmen

7

8

9

zur Schadensbegrenzung „V1 Umgang mit Betriebsmitteln“ und „V2 Sicherung der Ufergehölze“ weiterhin ausgeschlossen werden. Die Vorschriften des § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens nicht entgegen.

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: [Datenschutz.Lfd-darmstadt.hessen.de](http://Datenschutz.Lfd-darmstadt.hessen.de)



17

**Regierungspräsidium Darmstadt**  
Stellungnahme – Eingang 07.06.2023

**Beschlussempfehlung:**

- zu 1: - wird zur Kenntnis genommen
- zu 2: Nach Angabe der Wasserversorgung Erbach AöR ist der Planbereich durch vorhandene Trinkwasser-Versorgungsleitungen in der Friedrich-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. Insoweit ist der Bebauungsplan anwendbar.
- Darüber hinaus ist auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung zu verweisen, im Zuge derer die vorhabenkonkrete Bedarfsermittlung erfolgt und der notwendige Deckungsnachweis geführt wird.
- zu 3: Die Hinweise / Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- zu 4: Die Hinweise / Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der dargelegten faktischen und rechtlichen Situation hat die Kreisstadt Erbach im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Gutachten erstellen lassen (Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Ndlasung 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 Ver-

änderungen 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.

Mit Schreiben vom 26.05.2023 führt die unter Wasserbehörde zudem aus, dass keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen zum vorliegenden Bebauungsplan erforderlich sind.

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. Im Zuge dessen wird auch geprüft werden, ob weitere zentrale oder dezentrale Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich sind/ werden.

zu 5: 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 zu großen Teilen versiegelt sind. Aufgrund dessen ergibt sich (wie vorliegend auch angeführt) mit bzw. infolge dem/des vorliegenden Bebauungsplanes 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.

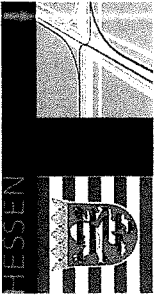
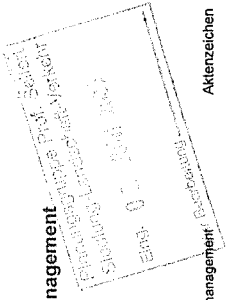
Die Hinweise und Ausführungen bezüglich der eigenverbindlichen Bestimmung des § 37 (4) Hess. Wassergesetz werden zur Kenntnis genommen; ihnen wird im Rahmen und auf Ebene der konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung sowie in Abstimmung mit dem Abwasserverband Mittlere Mümling sowie den zuständigen Fachbehörden nachgegangen.

zu 6: Die Formulierung unter Pkt. 4.6. der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

Angesichts des abschließenden Charakters des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB und da außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegend (sowie auch der Eigenverbindlichkeit des BBodSchG und des HAltBodSchG) ist die vorgebrachte „Nebenbestimmung“ als Hinweis bzw. Nachrichtliche Übernahme unter Pkt. IV 8 im Bebauungsplan angeführt.

zu 7 - 9: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Darmstadt



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 100763, 64207 Darmstadt  
Aktenzeichen 34-c-2\_BV-15.03.01\_Ba\_2022-031062(2)  
Bearbeiter/in Mohamed Taher Battikh  
Telefon (06151) 3306 3407  
Fax (06151) 3306 3450  
E-Mail mohamadtaher.battikh@mobil.hessen.de

Datum 09. Juni 2023

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt  
Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“  
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) i.V.m. §§ 13 (2) 3  
und 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 24. April 2023**

Sehr geehrter Herr Rück,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- In der aktuellen Planung wurde auf die Errichtung eines R+G-Weges verzichtet. Dadurch entfällt die Notwendigkeit weiterer planerischer Abstimmungen mit Hessen Mobil und eine Verwaltungsvereinbarung hierzu ist nicht mehr erforderlich.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Scheurich Gregor**  
Digital unterschrieben von  
Scheurich Gregor  
Datum: 2023.06.09 11:02:19 +02'00'

Gregor Scheurich

Hessen Mobil  
Groß-Gerauer Weg 4  
64295 Darmstadt  
www.mobil.hessen.de  
Telefon: (06151) 3306 0  
Fax: (06151) 3306 3150  
BIC: HELADEFXXX  
Landesbank Hessen-Thüringen  
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil  
USI-IcN: DE811700237  
IBAN-Nr.: DE 67 500 00000 1000 512  
Kto. Nr.: 1000 512  
BLZ: 500 500 00  
St.-Nr.: 043/228/03501  
EOR-Nr.: DE 1653547

Hessen Mobil,  
Straßen- und Verkehrsmanagement Heppenheim  
Stellungnahme – Eingang 09.06.2023

### Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen.



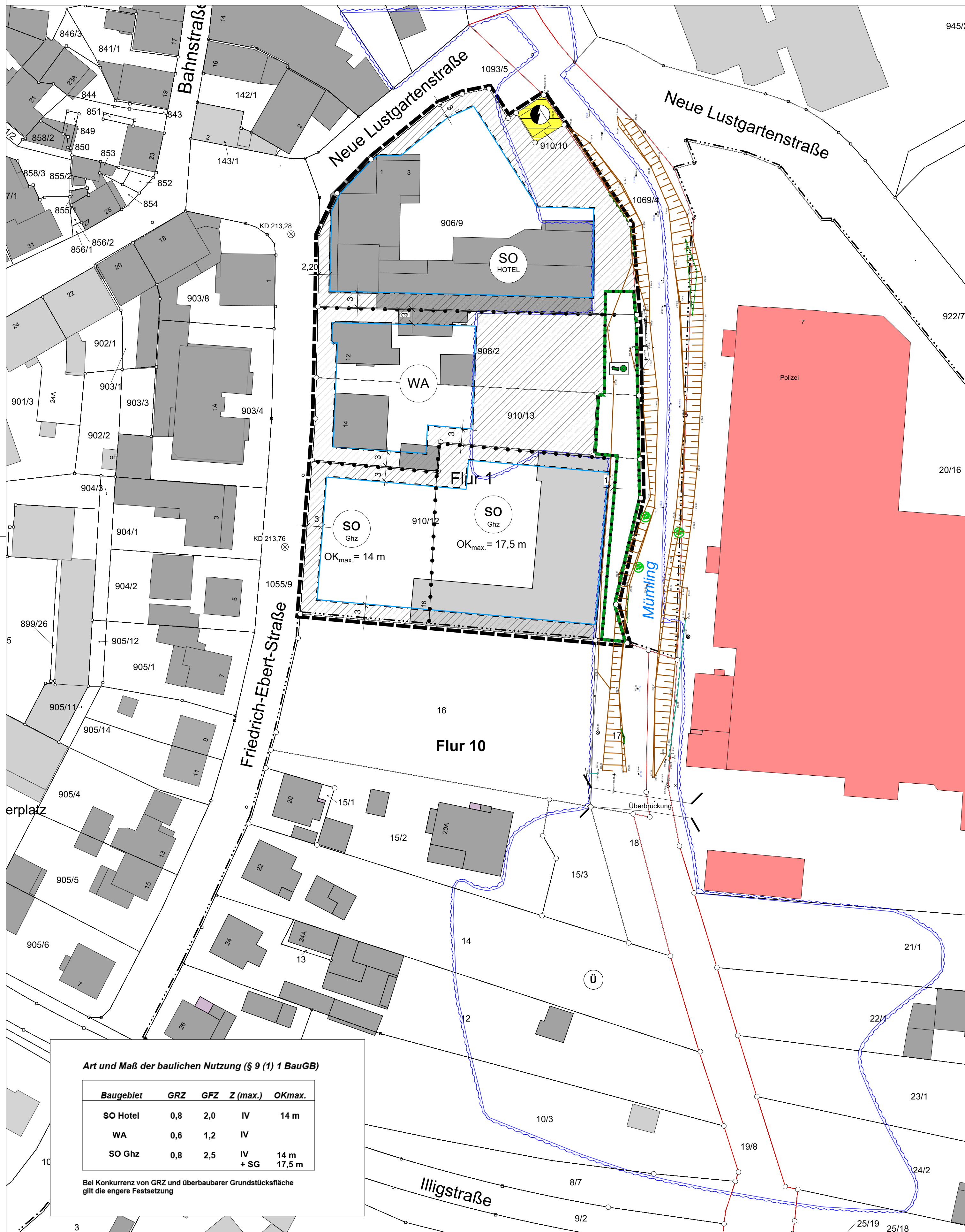


# Kreisstadt Erbach, Kernstadt

## Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z (max.)	OKmax.
SO Hotel	0,8	2,0	IV	14 m
WA	0,6	1,2	IV	
SO Ghz	0,8	2,5	IV + SG	14 m 17,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

### I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Bauordnung (HBO), Hess. Nachbarrechtsgesetz (NachbarrechtG), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

### II Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Fl. 59 Flurnummer, Flurgrenze
  - 1.2 15/2 Flurstücksnummer
  - 1.3 Vorhandene Grundstücks- u. Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
    - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. 1 (6) BauNVO: Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 u. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit unzulässig.
    - 2.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel und Restaurant (§ 11 (2) BauNVO)
      - Zulässig ist ein Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb für Gäste gegen Bezahlung (Hotel) mit allen im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und -nutzungen.
    - 2.1.3 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Ärzte- und Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)
      - Zulässig sind: Arztpraxen, Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangebote im Gesundheitswesen, Pflege- und Hospizeinrichtungen, Apotheke, Wohn-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen soweit sie der Zweckbestimmung untergeordnet sind. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie alle im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und nutzungen.
  - 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)** (s. Tabelle Art und Maß der baulichen Nutzung)
    - 2.2.1 GRZ Grundflächenzahl
    - 2.2.2 GFZ Geschossfläche
    - 2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß)
    - 2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt (vgl. textl. Fests. III 1.1)
      - 2.2.4.1 maximale Oberkante baulicher Anlagen (vgl. textl. Fests. III 2.1) (Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Abluftanlagen, Kühl-, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen und Antennen bleiben von der Festsetzung unberührt. Es gilt die textl. Festsetzung III 1.1.)
  - 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
    - 2.3.1 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt die engere Festsetzung)
  - 2.4 **Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
    - 2.4.1 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafo-Station)
  - 2.5 **Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und § 9 (6) BauGB)**
    - 2.5.1 Amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet (Geoportal Hessen 11/ 2020)
  - 2.6 **Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
    - 2.6.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
      - Dauerhafter Erhalt des Ufergehölzsaumes
  - 2.7 **Sonstige Planzeichen**
    - 2.7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
    - 2.7.2 Bezugspunkt OKmax.: Kanaldeckel Schmutzwassersammler mit Höhenangabe (Kanalbestandsplan: Stadtverwaltung Erbach)
    - 2.7.3 Böschungen (Einmessung: Gantzer, ÖbVi, Groß-Bieberau 05/ 2021)
    - 2.7.4 Bemaßung
    - 2.7.5 Staffgeschoss
    - 2.7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
  - 1.1 **Zulässige Höhe von Gebäuden, gem. § 9 (1) 1 BauGB:** Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe markierte Kanalschacht (Kanaldeckel) SO<sub>Kanal</sub>: KD = 213,28 / SO<sub>Gesundheitszentrum</sub>: KD = 213,76
  - 1.2 **Gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) u. § 14 BauNVO:** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 1.3 **Im Bereich des festgesetzten WA gilt:** Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht anzurechnen. Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Garagengeschosse, die nach § 21a (1) BauNVO nicht angerechnet werden, sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 und § 19 (4) BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden. Gem. § 9 (1) 20 BauGB:
    - 1.4.1 **Dachbegrünung** Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern < 15° sind vollflächig mit einer dauerhaften Dachbegrünung bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm zu versehen. Hiervon ausgenommen sind notwendige haustechnische Aufbauten (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschacht) und Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln) für darunter liegende Räume. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zusätzlich zur Dachbegrünung, gemäß Festsetzung III 1.4 herzustellen.
    - 1.4.2 **Freiflächenbeleuchtung** Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Bereich von Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie art- und insektenfreundlich zu gestalten: Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; unvermeidbare Abstrahlungen dürfen 10 Lux nicht überschreiten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse und einem für die meisten Arten wirkungsvollen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen bis zu max. 2.500 Kelvin). Auf die Bestimmungen des § 41a BNatSchG (i.d.F. vom 01.03.2022: Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften) wird zudem hingewiesen.
- 1.4 **Gem. § 9 (1) 20 BauGB:**
  - 1.4.1 **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**(gem. § 9 (1) 23b BauGB): Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Diese Solarmindestfläche kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird zudem hingewiesen. Auf die Festsetzung III 1.1 zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden und auf die Festsetzung III 1.3.1 zur Herstellung von Dachbegrünungen wird zudem hingewiesen.
- 2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO**
  - 2.1 **Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Äußere Gestaltung baul. Anlagen:** Technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Aufzugsschächte, Abluftanlagen, Kühl-, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, die über die festgesetzte Oberkante baulichen Anlagen (OK<sub>max</sub>) hinausgehen (vgl. Fests. III 1.1), sind gegenüber der äußeren Gebäudefassade um mind. 1 m zurückzusetzen und, im Falle von Lärmmissionen, zwingend einzuhäusen. Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 1 HBO Werbeanlagen: Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeschilder/-tafeln sind bis zu einer Größe von max. 2 m<sup>2</sup> zulässig. Lichtwerbung in Form von laufenden Schriften, Blink-, Wechsel- oder großflächige Farbbeleuchtung sowie Videowände und Light-Boards sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

### IV Hinweise, Nachrichtliche Übernahme

- 1 **Überschwemmungsgebiet:** Das Plangebiet liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) der Mümling. Die diesbezüglichen versauerrechtlichen Bestimmungen (WHG, HWG) sind umfassend zu beachten. Das gesamte Plangebiet ist gemäß Hochwasserrisikomanagementplan der Mümling zudem von einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) betroffen. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 2 WHG wird ausdrücklich hingewiesen. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Auf die Bestimmungen des § 78b WHG wird zudem hingewiesen
- 2 **Gewässerrandstreifen:** Entlang der Wasserfläche der Mümling erstreckt sich der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG: Die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind umfassend zu beachten.
- 3 **Verwertung von Niederschlagswasser:** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG)
- 4 **Stellplatzverordnung:** Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Erbach in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 5 **Denkmalschutz (Gesamtanlage/ Umgebungsschutz):** Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch direkt angrenzend an die denkmalrechtlich Gesamtanlage „Altstadt mit Schloss und Lustgartenbereich“. Mit Schreiben vom 01.06.2023 weist die Untere Bauaufsichts- / Denkmalschutzbehörde darauf hin, „dass Maßnahmen an und um die Gebäude und Außenanlagen aufgrund des Umgebungsschutzes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind“.
- 6 **Denkmalschutz (Bodendenkmäler):** Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- 7 **FFH-Gebiet:** Das Plangebiet tangiert das FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ (Flst. 1069/4). Die Schutzbestimmungen der Fauna Flora Habitatrichtlinie sind umfassend zu beachten.
- 8 **Artenschutz:** Gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung und die Beseitigung von Vegetation dürfen nur zum Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit (01. Okt. bis 01. März) durchgeführt werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Empfehlung): Fledermäuse und andere Baumhöhlenbewohner Bäume ab 50 cm Stammumfang in Brusthöhe sind frühestens 2 Wochen vor Fällung durch eine qualifizierte Person auf bewohnte Baumhöhlen zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des §44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde geeigneten Maßnahmen zugestimmt wurde. Gebäudebewohner Zur Niederlegung vorgesehenen Gebäude sind unabhängig von der Jahreszeit frühestens 2 Wochen vor Abrißbeginn durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen. Nester und Quartiere im Sinne des §44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde geeigneten Maßnahmen zugestimmt wurde. Sollten Brutplätze der Mehlschwalbe festgestellt werden, sind trotz fehlender Gefährdung der lokalen Population Ersatznistplätze im Plangebiet oder außerhalb zu schaffen.
- 9 **Nachsgordernder Bodenschutz (RP Darmstadt, Stellungnahme vom 25.01.2023):** Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes 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, Dez. IV/Da 41.5. Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs. 2 Hess. Altlasten und Bodenschutzgesetz).

### V Vermerke

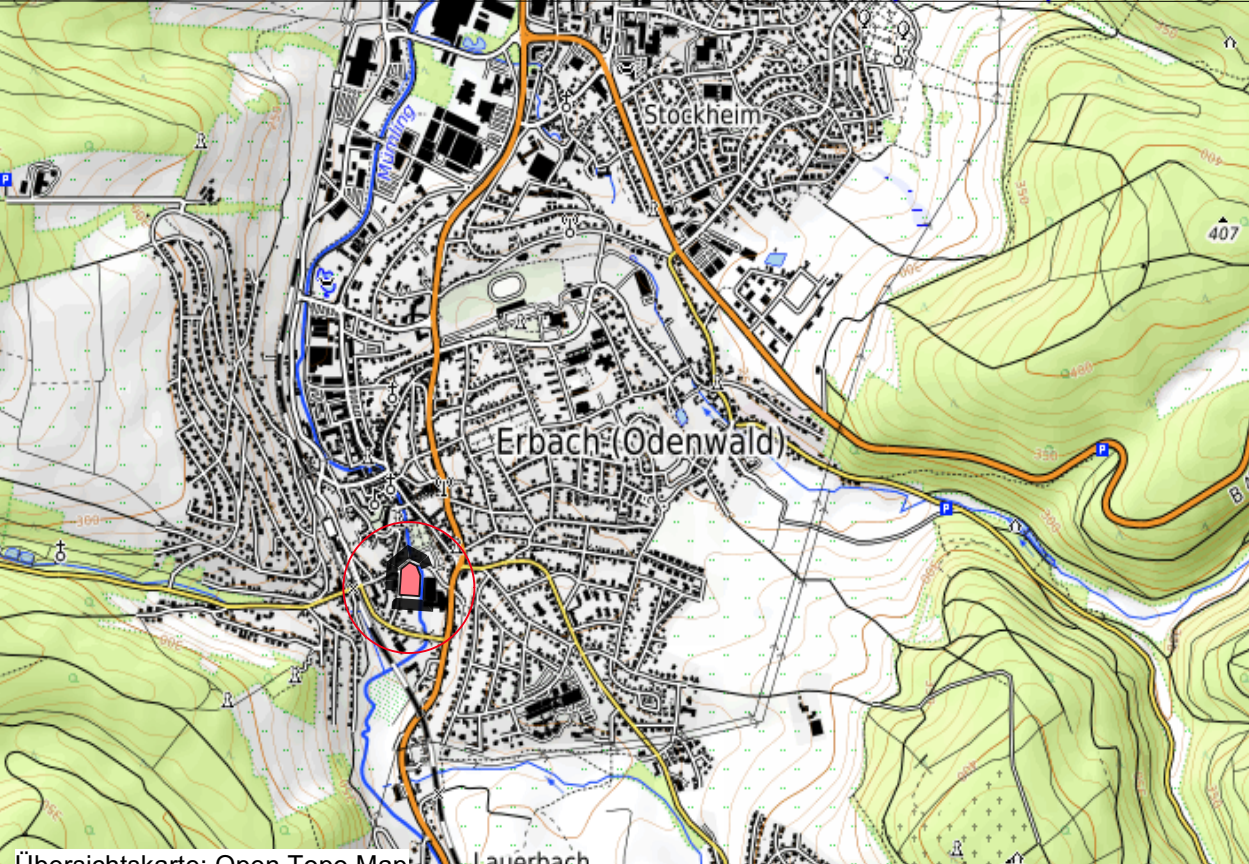
- A. Verfahrensvermerk:
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtratsversammlung: Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“ [www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen)
  - Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: [www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen) öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt: Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
  - Erneute Verfahrensbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 2 u. 3 i.V.m. § 4a (3) BauGB Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: [www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen) öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Baumt: Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
  - Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Beschlussfassung der Stadtratsversammlung: Kreisstadt Erbach, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_
- B. Ausfertigung:
- Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ in der Kernstadt Erbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtratsversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtratsversammlung beschlossenen Fassung entspricht.
- Kreisstadt Erbach, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_
- C. Inkrafttreten:
- Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Ortsübliche Bekanntmachung im „Odenwälder Echo“: [www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen](http://www.erbachmodenwald.de/bekanntmachungen)
- Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
- Kreisstadt Erbach, ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

## Kreisstad Erbach, Kernstadt

### Bebauungsplan

„Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)



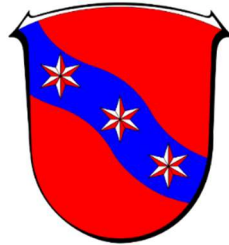
Übersichtskarte: Open Topo Map, Lauerbach

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

S A T Z U N G	Format (in cm): 118 x 60	Maßstab	1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Entwurfsfassung	28.01.2021, 30.11.2022	M.Rück	/ L. Kuhlmann,
Verzicht auf Fuß u. Radweg, Verkleinerung Geltungsbereich u.a.m.	14.02.2023, 10.03.2023		A. West
Fassung zur Satzung	14.06.2023		



# Bauleitplanung der Kreisstadt



**Erbach  
(Kernstadt)**

## **Bebauungsplan „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

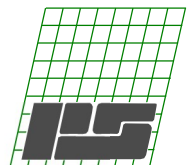
Begründung  
zur Satzungsfassung

Stand 06/ 2023

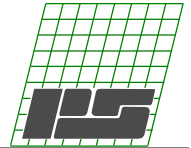
Planstand:  
Begr. zur Satzungsfassung, Juni 2023  
Bearbeiter: M. Rück

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

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







## **Inhalt**

### **1 Veranlassung, Ziele**

### **2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

#### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

#### **2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan**

#### **2.3 Schutzgebiete**

#### **2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren**

### **3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.3 Überbaubare Flächen**

#### **3.4 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung**

#### **3.5 Fläche für Versorgungsanlagen**

#### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, stadtökologische Festsetzungen, Eingriffsminimierung**

### **4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

#### **4.1 Umweltbelange**

**Eingriffsregelung, FFH-Gebiet, Biotop- und Artenschutz**

#### **4.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

**Wasserversorgung/ Abwasserableitung, Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate, Oberflächengewässer, geschützter Uferbereich, Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikomanagementplan**

#### **4.3 Immissionsschutz**

#### **4.4 Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

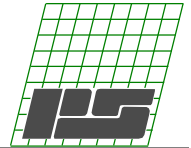
#### **4.5 Denkmalschutz**

#### **4.6 Altstandorte, Altablagerungen**

### **5 Flächenbilanz**

### **Anlagen:**

- Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte
- Hydraulische Untersuchung (Überschwemmungsgebiet)
- FFH-Vorprüfung (FFH-Gebiet „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“)
- Verkehrsuntersuchung



## **1 Veranlassung, Ziele**

Das Quartier der südlichen Innenstadt von Erbach, zwischen Neuer Lustgartenstraße und Illigstraße befindet sich aktuell in der Phase einer städtebauliche-funktionalen Umgestaltung.

Mit der Betriebsstilllegung eines Getränkehandels im Bereich des Flurstückes 910/ 12 und des Möbelhauses im Bereich des Flurstückes 906/9 ergibt sich in städtebaulich herausragender Lagesituation eine neue Nutzungsmöglichkeit für die jeweilige Grundstücksfläche.

Als Gegenpol und in Ergänzung zu den wichtigen städtebaulichen Quartieren weiter nördlich (z.B. Hauptstraße/ südliche Werner-von-Siemens-Straße oder rund um das Schloss Erbach) kann, diese Potenziale aufgreifend, durch eine zielgerichtete Entwicklung dieses Teilbereiches, d.h. einer aktiven Beförderung der Ausstattung-Funktionalität im gesundheitlichen- und touristischen Sektor ein wesentlicher Beitrag für die gesamte Stadtentwicklung von Erbach geleistet werden.

Im Zuge dessen sind zugleich Entwicklungen auszuschließen, die den Zielsetzungen im Kontext mit der gesamtstädtischen Entwicklung entgegenstehen bzw. entgegenstehen können.

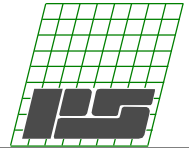
Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach bereits im Juli 2020 nach § 2 (1) BauGB einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“ gefasst. Zur Sicherung der damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen und mit der amtlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Die Immobilie des ehemaligen Einrichtungshauses „Möbel-Schmidt“ wurde seitens der Stadt Erbach angekauft, mit der Zielsetzung einer Wiederveräußerung an den Projektentwickler bzw. den Vorhabenträger zur Errichtung eines Hotels: Bereits im Jahr 2013 wurde eine „Machbarkeitsstudie für ein neues Hotel in Erbach (Odenwald)<sup>1</sup>“ erstellt. Demgemäß ist die stagnierende bzw. rückläufige Fremdenverkehrsentwicklung im Odenwaldkreis vor allem auf ein fehlendes adäquates Hotelangebot zurück zu führen, das in der Lage ist, nachhaltig ein breites Zielgruppenspektrum anzusprechen. Für den Standort Erbach im Odenwald werden insgesamt nachhaltige Marktchancen für ein neues Hotel gesehen. An der grundsätzlichen Beurteilung hat sich offenkundig bis heute nichts geändert.

Mit der o.a., eröffneten Standortoption an der Neuen Lustgartenstraße/ Friedrich-Ebert-Straße, in der gegebenen besonderen Lagegunst, soll und muss dieser Entwicklungsansatz konsequent und zielgerichtet weiterverfolgt werden.

---

<sup>1</sup> ghh consult GmbH, Dr. Hank-Haase & Kunz, Wiesbaden, 28. Mai 2013



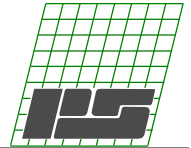
Nach unverzichtbarer konzeptioneller Ausarbeitung für die beabsichtigte Errichtung eines Hotels sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums (mit jeweils den entsprechend notwendigen Nebennutzungen) und nach Prüfung verschiedener fachrechtlicher Belange (Überschwemmungsgebiet, FFH-Gebiet) kann und soll nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Innenstadt/ Friedrich-Ebert-Straße“ die notwendige bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.



**Luftbildübersicht (ohne Maßstab)**

(Kreisstadt Erbach)





## **2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Planbereich liegt im südlichen Bereich der Erbach der Kernstadt, südlich des unmittelbaren Altstadtbereiches mit Schloss und Lustgarten.

Während der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan den gesamten Bereich zwischen der Neuen Lustgartenstraße im Norden und der Illigstraße im Süden sowie der Friedrich-Ebert-Straße im Westen und der Mümling im Osten umfasste, beschränkt sich die nunmehr vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes auf die Grundstücksflächen im Norden, im Bereich derer die beabsichtigten Vorhaben umgesetzt werden sollen.

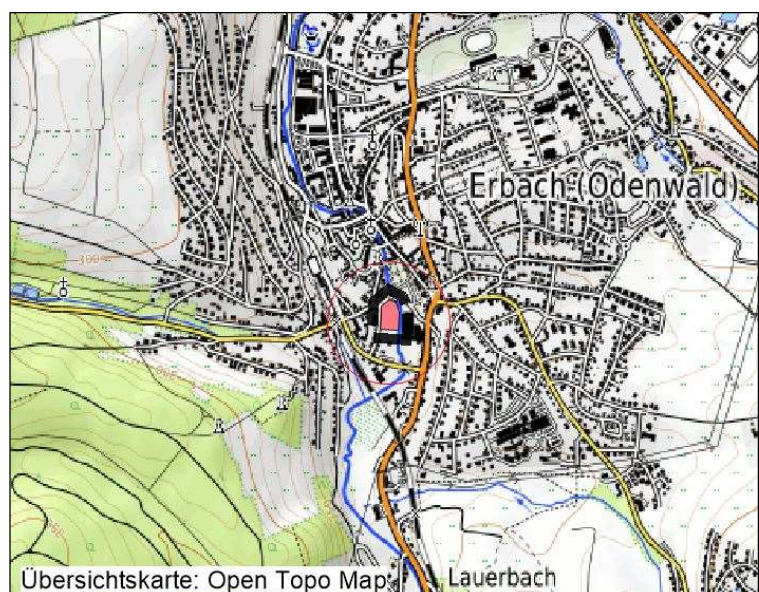
Auf die in der ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Nov./ Dez. 2022) über die gesamte Nord-Süd-Erstreckung festgesetzte Fuß- und Radwegeverbindung wurde späterhin aufgrund der Unvereinbarkeit mit den ökologischen und formalen Aspekten des geschützten Ufergehölzsaumes entlang der Mümling und aus eigentumsrechtlichen Gründen verzichtet.

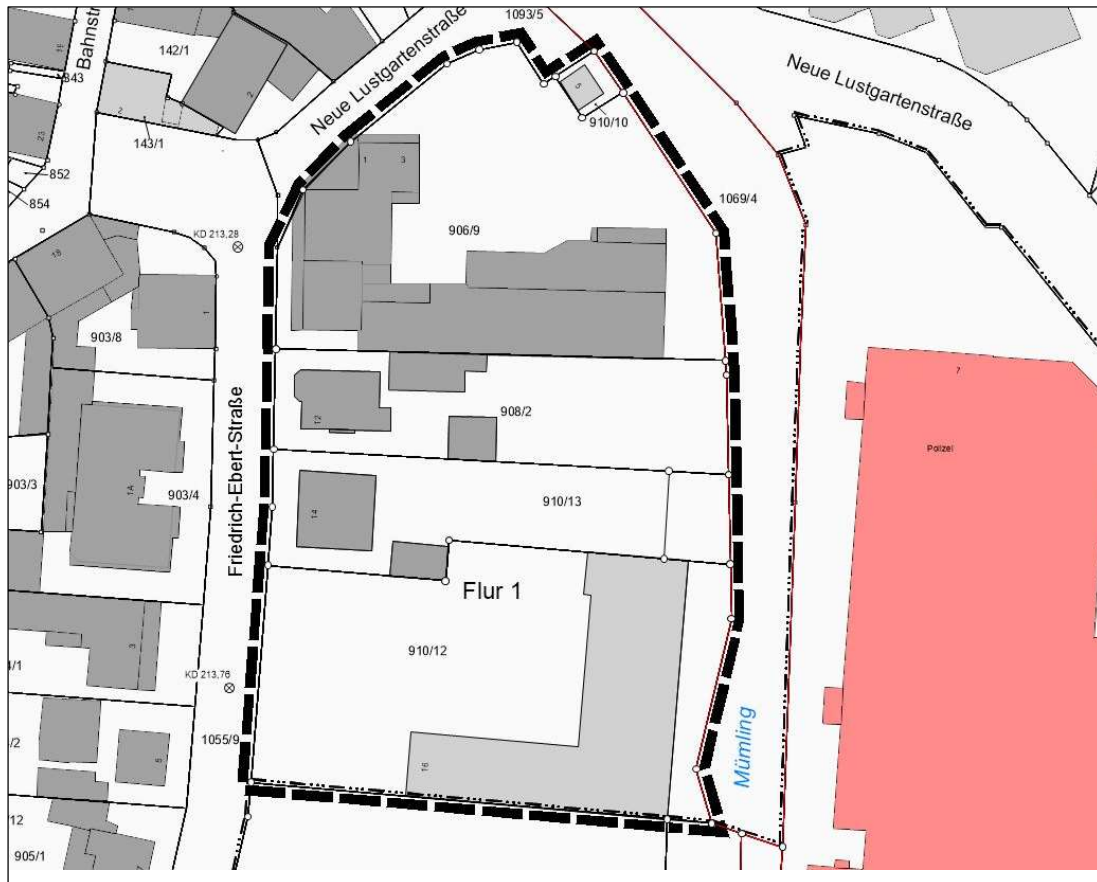
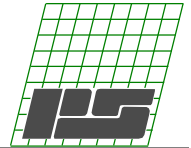
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt in konsequenter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzungen und unter Berufung auf die Bestimmung des § 1 (3) BauGB, wonach der Bebauungsplan aufzustellen ist, sobald und **soweit** es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Demgemäß und gemäß der Abwägung zu den Stellungnahmen im „ersten“ Beteiligungsverfahren (Dez. 2022/ Jan. 2023) umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „erneuten“ Entwurfsfassung (März 2023) und der Satzungsfassung (Juni 2023) mit einer Fläche von rd. 0,67 die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise) in der Flur 1 der Gemarkung Erbach.

#### **Übersichtskarten:**

Lage und Abgrenzung des Plangebietes  
(jew. ohne Maßstab)





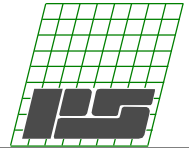
Durch die Friedrich-Ebert-Straße und die Neue Lustgartenstraße und die hier vorhandenen Medien der Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet öffentlich-rechtlich erschlossen.

## **2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan**

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. Kleine östliche (rückwärtige) Grundstücksteile in Richtung der Mümling sind (da innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegend) teilweise als Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

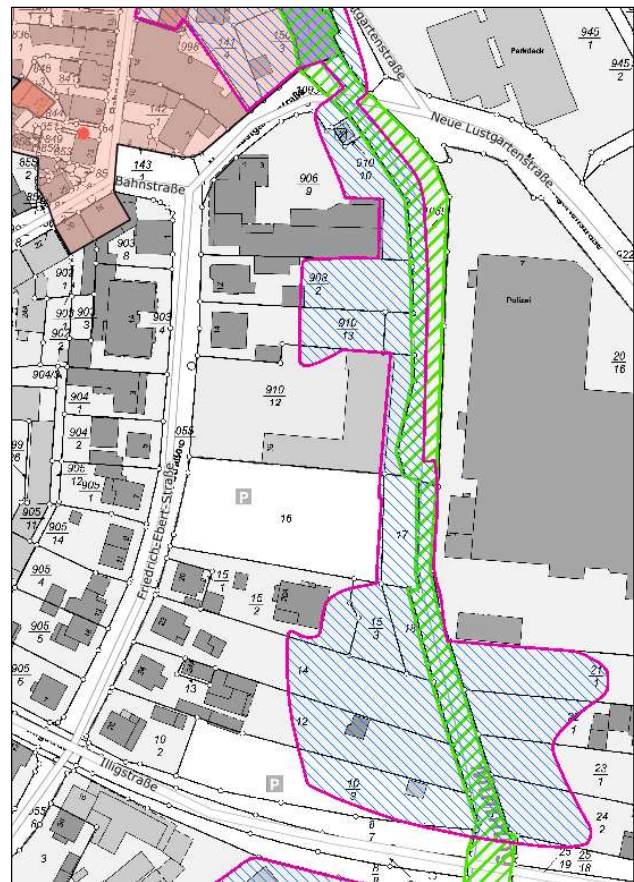


## 2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit den östlichen Teilflächen innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes zur Mümling (StAnz.: 52-53/2001 vom 17.10.2001 S. 4780) (vgl. Pkt. 4.2).

Die Mümling gehört in Breite der Gewässerparzelle (Flst. 1069/4 sowie weiter im Süden Flst. 19/8) zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“ (vgl. Pkt. 4.1.2).

Sonstige wasserrechtlichen oder naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.



aus: [geoportal.hessen.de](http://geoportal.hessen.de)

## 2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

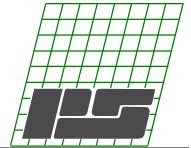
Mit der gegebenen Ausgangssituation (vgl. Pkt. 1), herausragenden städtebaulichen Lagesituation, Lage, der gegebenen Eigentumssituation und insbesondere der damit einhergehenden städtebaulichen Zielsetzung ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet mit der vorhandenen Bauung und der gegebenen Erschließungssituation zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kernstadt Erbach und dem Innenbereich nach § 34 BauGB sowie auch im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt.

Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil



damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine sinnvolle Nachnutzung der in Rede stehende, seit langen Jahren schon bauliche genutzten Fläche und eine bauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen; zugleich wird damit ein wichtiger Beitrag zur Stärkung und Beförderung der Angebote im Bereich der Ärzte- und Gesundheitsversorgung sowie im Bereich der touristischen Infrastruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Unter Punkt 18.1.2. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist als **ggfs.** uvp-pflichtiges Bauvorhaben die Errichtung eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von 80 bis 200 angeführt. Da diese Bestimmung jedoch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB greift (was im vorliegenden Fall nicht zutrifft !) und ansonsten die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben ist (die zum Ergebnis führen würde, dass eine UVP nicht erforderlich ist !) besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden.

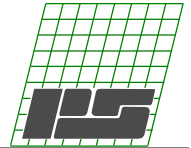
Wie angeführt gehörte die Gewässerparzelle der Mümling zum FFH-Gebiet 6319-303 „Oberlauf und Nebenbäche der Mümling“. Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung einer FFH-Vorprüfung<sup>2</sup>. Im Ergebnis derer ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Insgesamt kann der Bebauungsplan somit als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB beurteilt werden.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan bzw. der Bebauungsplanänderung wurde diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 19.12.2022

<sup>2</sup> Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022





bis zum 27.01.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB zeitgleich.

Im Rahmen dessen wurden Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach am 06.04.2023, zu wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führen:

Im Wesentlichen sind dies:

- *Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches auf die Flurstücke 906/9, 910/10, 908/2, 910/13, 910/12 sowie 1069/4 (teilweise).*
- *Verzicht auf die Festsetzung eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges. Der Ufergehölzsaum wird stattdessen nach § 9 (1) 25 BauGB als Fläche zum Erhalt und Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung gebracht.*
- *Veränderte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung: Festsetzung der Flste. 908/2 und 910/13 als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Festsetzung des Flsts. 910/12 als Sondergebiet, Zweckbestimmung Gesundheitszentrum (§ 11 (2) BauNVO)*
- *Veränderte Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen*
- *ergänzende Festsetzung 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*

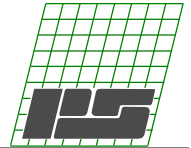
Aufgrund bzw. mit diese(r)n Änderungen wurde der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.04.2023 erneut als Entwurf beschlossen; gemäß den Bestimmungen des § 4a (3) BauGB wurde zudem beschlossen den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden erneut einzuholen. Nach § 4a (3) Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB durch Offenlegung während des Zeitraumes vom 02.05. bis zum 06.06.2023; die berührten Behörden wurden nach § 4 (2) zeitgleich abermals beteiligt.

Im Ergebnis dieser abermaligen Beteiligungsverfahren wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die (im Ergebnis der kommunalen Abwägung nach § 1 (7) BauGB) zu Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen führen oder führen müssten.

Der Bebauungsplan „Südliche Innenstadt / Friedrich-Ebert-Straße“ kann/ konnte als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung alsdann zur Rechtskraft gebracht werden.





### **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Maßgebliche Zielsetzung ist eine attraktive Erweiterung des Erbacher Angebotes der Daseinsvorsorge im Gesundheitsbereich durch die zentrale Etablierung eines „Gesundheitszentrums“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie- und sonstige Dienstleistungsangebote im Gesundheitswesen.

Zugleich wird mit der Errichtung eines Hotelkomplexes mit bis zu 100 Zimmern in hervorragender Lagesituation zum historischen Altstadt- und dem Innenstadtbereich von Erbach ein wichtiger (und seit längerer Zeit notwendiger) Beitrag für die touristische Infrastruktur, konkret eines attraktiven Angebotes für Urlaub und Übernachtung, für den Seminar- und Tagesbetrieb u.a.m. (und damit einer Verringerung des örtlichen Defizites) in sehr zentraler und attraktiver Lage geleistet.

Nach der Aufgabe und Veräußerung des vormaligen Einrichtungshauses im Bereich des Flsts. 906/9, im Bereich des Auftreffens von Bahnstraße und Neue Lustgartenstraße auf die Friedrich-Ebert-Straße, direkt an der Mümling und mit unmittelbarer und kurzer fußläufiger Erreichbarkeit von Marktplatz/ Schloss und Lustgarten sowie den Innenstadt- und Einkaufsbereich weiter nördlich, erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (2) BauNVO.

Nach § 11 (2) BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung **Sondergebiet** mit der konkretisierenden (eindeutigen) **Zweckbestimmung Hotel und Restaurant (SO<sub>Hotel</sub>)**.

Die Sondergebiete zeichnen sich allgemein dadurch aus, dass sie der Stadt weitgehende Gestaltungsspielräume bei der Festlegung der Zulässigkeit geben. Dies ergibt sich auch aus der Bestimmung des § 1 (3) Satz 3 der BauNVO, wonach bei der Festsetzung von Sondergebieten die Vorschriften der Absätze 4 – 10 keine Anwendung finden. Festsetzungen über die Art der Nutzungen können nach § 11 BauNVO getroffen werden.

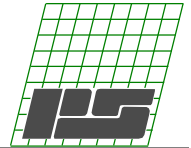
Dementsprechend erfolgt eine textliche Festsetzung, die den vorhandenen sowie beabsichtigten Nutzungen exakt Rechnung trägt. Fachrechtliche – oder nachbarschützende Belange, die dem entgegenstehen, sind nicht erkennbar:

Es handelt es sich vorliegend um folgende Bebauungsplanfestsetzung:

**Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO:**

**Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel und Restaurant**

**- Zulässig ist ein Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb für Gäste gegen Bezahlung (Hotel) mit allen im Rahmen der Betriebsführung notwendigen Einrichtungen, Nebenanlagen und –nutzungen.**



Mit dieser Festsetzung im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass hier exakt diese, durch die Stadt Erbach explizit vorgesehene Nutzung möglich und zulässig ist. Städtebauliche Fehlentwicklungen, d.h. Nutzungen und Vorhaben, die nicht der städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen der Stadt Erbach entsprechen, sind ausgeschlossen.

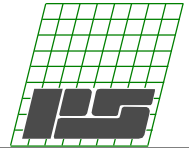


**Hotelneubau: Blick aus Richtung Nordosten**

Johannes Buchner  
Architektenliste Berlin 17731  
Stallschreiberstraße 45  
10969 Berlin

Die südlich angrenzenden Flurstücke bzw. Grundstücksflächen wurden in der „ersten“ Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Nov./ Dez. 2022) nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt: Nach dem Abs.1 dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichberechtigt sein.

Zur Wahrung des Gebietscharakters eines MU ist es jedoch wichtig, dass ein wahrnehmbarer Anteil an gewerblichen, sozialen, kulturellen und/ oder anderen Nutzungen im Gebiet vorhanden sind.



Neben der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung im Bereich der bebauten Flurstücke 908/2 und 910/13 verfolgt der vorliegende Bebauungsplan jedoch sehr konkret die zentrale Etablierung eines „Gesundheits- und Ärztezentrum“ mit Facharztpraxen, Apotheke, verschiedenen Therapie-, Rehabilitations- und sonstige Dienstleistungsangeboten im Gesundheitswesen (s.o.).

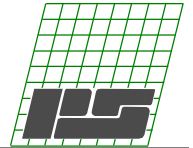
Unter konkreter Orientierung an dieser Zielformulierung erfolgte in der erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2023) und der Satzungsfassung (06/2023) im Bereich des Flurstückes 910/12 daher ebenfalls die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der konkretisierenden 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.

Neben der Aufwertung und Stärkung des Quartieres an der Friedrich-Ebert-Straße kann und wird dies zu einer erheblichen Verbesserung und Attraktivität des Dienstleistungsangebotes im Gesundheitsbereich für die Stadt Erbach, und darüber hinaus, führen.



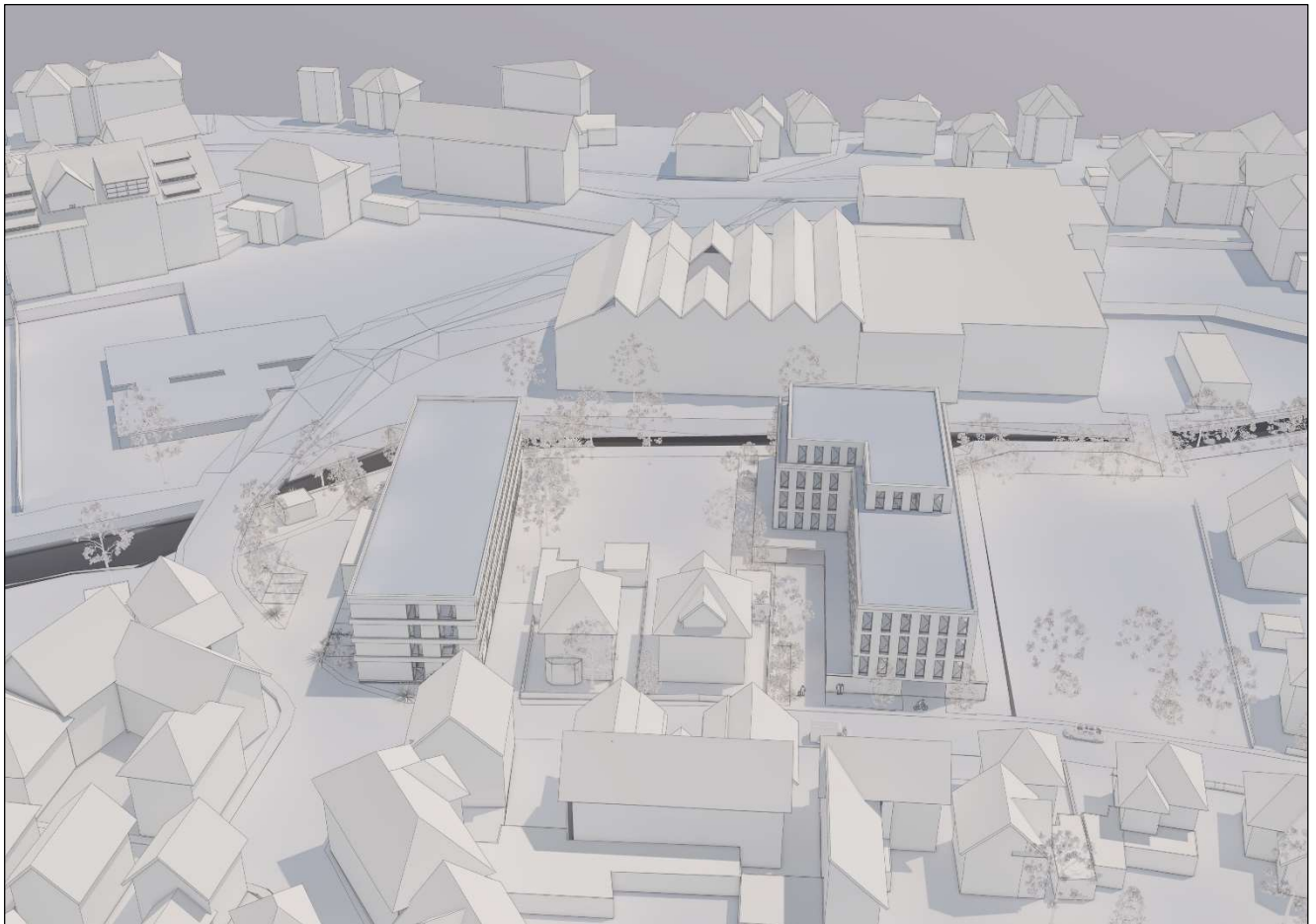
**Neubau Ärztezentrum: Blick Friedrich Ebert-Straße aus Richtung Süden**

Johannes Buchner  
Architektenliste Berlin 17731  
Stallschreiberstraße 45  
10969 Berlin



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

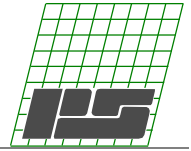
Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgen, obgleich die „südliche Innenstadt“ als Kristallisationspunkt für zukünftig mögliche Entwicklungen im Sinne einer siedlungsstrukturellen und funktionalen Aufwertung im zentralen Innenstadtbereich von Erbach gesehen werden kann, zunächst unter konkreter Orientierung an den kleinräumlich formulierten städtebaulichen Zielsetzungen.



**Neubau Hotel (links) Ärztezentrum (rechts): Draufsicht aus Richtung Westen**

Johannes Buchner  
Architektenliste Berlin 17731  
Stallschreiberstraße 45  
10969 Berlin

Obgleich die Funktionalität der beiden Gebäude im Bereich der festgesetzten Sondergebiete im Vordergrund steht (und vor dem Hintergrund der beabsichtigten Stärkung des Erbacher Innenstadt-



bereiches mit erheblicher gesamtstädtischer Bedeutung im Vordergrund stehen muss), stellen die festgesetzten Sondergebiete auch einen siedlungsstrukturell und städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der (überwiegenden) Wohnnutzung im Westen und Süden und dem auch gewerblich geprägten Standort im Osten, direkt jenseitig der Mümling dar.

Die die Bestimmungen des § 50 BImSchG sind grundsätzlich beachtet, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] sowie wie möglich vermieden werden.

Im Hinblick auf die spätere, konkrete Vorhabenrealisierung und „Betriebsführung“ ist auf die einschlägigen Bestimmungen (TA Lärm u.a.m.) zu verweisen.

### **3.2 Maß der der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind nach § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl (oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ort- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

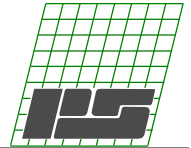
Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Grundsätzliche Zielsetzung ist eine optimale bauliche Nutzung der (in deutlich beschränktem Umfang) zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (auch im gesetzgeberischen Sinne der Innenbereichsverdichtung) sowie die Unterbringung von Stellplätzen auf der jeweiligen Grundstücksfläche in größtmöglichem Umfang.

Die jeweilige Festsetzung orientiert sich zunächst konkret an den architektonischen Ausarbeitungen zur Errichtung des Hotels sowie des Ärzte- und Gesundheitszentrums, die sich ihrerseits an den einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen sowie den wirtschaftlichen Erfordernissen ausrichten.

Mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 erfolgt die Festsetzung gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO als Obergrenze; aufgrund der in § 19 (4) BauNVO definierten Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 kann eine (weitergehende) Überschreitung der Grundflächenzahl durch z.B. Stellplätze nicht in geringfügigem Maße zugelassen werden.

Bei einem damit verfolgten großzügigen Spielraum für die Vorhabenplanung, verbleibt damit jedoch





ein Anteil der Grundstücksfläche für z.B. Begrünung und Anpflanzungen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl mit einer GFZ = 2,0 im Bereich des Sondergebietes Hotel sowie GFZ = 2,5 im Sondergebiet Gesundheitszentrum beruht auf der diesbezüglichen Ermittlung auf Grundlage der bislang jeweils vorliegenden Vorhabenplanung.

In diesem Zusammenhang ist auf die die Bestimmungen des § 19 BauNVO hinzuweisen:

Nach Abs. 3 Nr. 1 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Daraus folgt, dass die Grundflächen von Geschossen die keine Vollgeschosse gem. der Definition der HBO sind, bei der Ermittlung der Geschossflächen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind.

Die Gebäude im Bereich des festgesetzten WA genießen grundsätzlichen Bestandschutz.

Um, auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung mit den Sondergebietsflächen, künftig eine weitergehende bauliche Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) sowie ggf. die Herstellung von z.B. überflutbaren Stellplatzflächen zu ermöglichen, wird die (vormals für das MU) festgesetzte Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 beibehalten.

Die Festsetzung geht somit über den Orientierungswert des § 17 (1) BauNVO für Allgemeine Wohngebietes hinaus, ermöglicht aber eine künftige städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung auf einer der geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche.

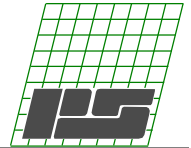
Vor diesem Hintergrund erfolgt zudem die ergänzende Festsetzung nach §§ 16 und 19 BauNVO, wonach die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit GFZ = 1,2 gemäß dem Orientierungswert für Obergrenzen festgesetzt. Sog. Garagengeschosse bleiben gemäß Festsetzung bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

Von besonderer städtebaulicher Relevanz ist die künftige Höhe von baulichen Anlagen.

Dabei steht die Prämisse einer Kompromissfindung im Vordergrund - zwischen den Belangen einer hinreichenden Funktionalität und wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Hotel und Gesundheits-/Ärztzentrum (s.o.) einerseits und, auf der anderen Seite, einer städtebaulichen Verträglichkeit mit der Bestandsituation aber auch der Zielsetzung einer funktionalen und strukturellen Stärkung des Quartiers und Beförderung einer verdichtenden, „urbanen“ Siedlungsstruktur im Bereich der südlichen Innenstadt von Erbach.

Analog der Geschossfläche basiert die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen auf den Nutzungsanforderungen der Projektentwicklung in Abstimmung mit dem späteren Betreiber und Nutzer, d.h. auf der bis dato vorliegenden Vorhabenplanungen.



Für das SO<sub>Hotel</sub> werden bei einer avisierten Anzahl von maximal 100 Fremdenzimmern demgemäß maximal 4 Vollgeschosse sowie im Bereich des Sondergebietes<sub>Gesundheitszentrum</sub> ebenfalls maximal 4 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (s.o.) und zur Ermöglichung einer optional weitergehenden Höhenentwicklung wird in Angleichung an die benachbarten Sondergebietsflächen auch im Bereich des WA eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen mit Z = IV festgesetzt.

Nach § 2 (4) HBO sind Vollgeschosse ...

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

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt und da im Bereich des Ärztezentrums Park- und Stellplätze auf zwei Ebenen nachgewiesen werden („Parkgeschosse“), ist es städtebaulich erforderlich durch die ergänzende Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK<sub>max.</sub>) die maximal mögliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu reglementieren.

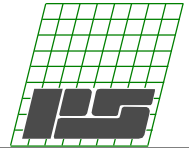
Da hinsichtlich der Dachgestaltung (auch aufgrund der vorgesehenen, verschiedenen Gebäudetypen und noch offener baugestalterischer Fragen) keine Vorgabe im Bebauungsplan festgelegt sind, erfolgt keine Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe sondern eine OK<sub>max.</sub>:

Mit einer OK<sub>max.</sub> = 14 m im SO<sub>Hotel</sub> verbleibt die künftigen „absoluten“ Gebäudehöhen im Maßstab der benachbart vorhandenen Bebauung. Entsprechendes gilt, mit einer OK<sub>max.</sub> = 14 m für den straßenseitigen (westlichen) Teil des zur Errichtung beabsichtigten Gesundheitszentrums auf Flst. 910/12, während im rückwärtigen, d.h. östlichen Grundstücksteil mit einer OK<sub>max.</sub> = 17,5 m eine weitergehende Höhenentwicklung als zulässig festgesetzt wird. Dies begründet sich durch die notwendige Herstellung von bis zu 64 Stellplätzen auf zwei Ebenen innerhalb des Gebäudes (d.h. in Form von zwei „Parkgeschossen“).

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der jeweilig festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen werden die höhenmäßig exakt definierten Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals unmittelbar westlich des Flsts. 906/9 („Hotel“) sowie westlich des Flsts. 910/12 („Gesundheitszentrum“) festgelegt.

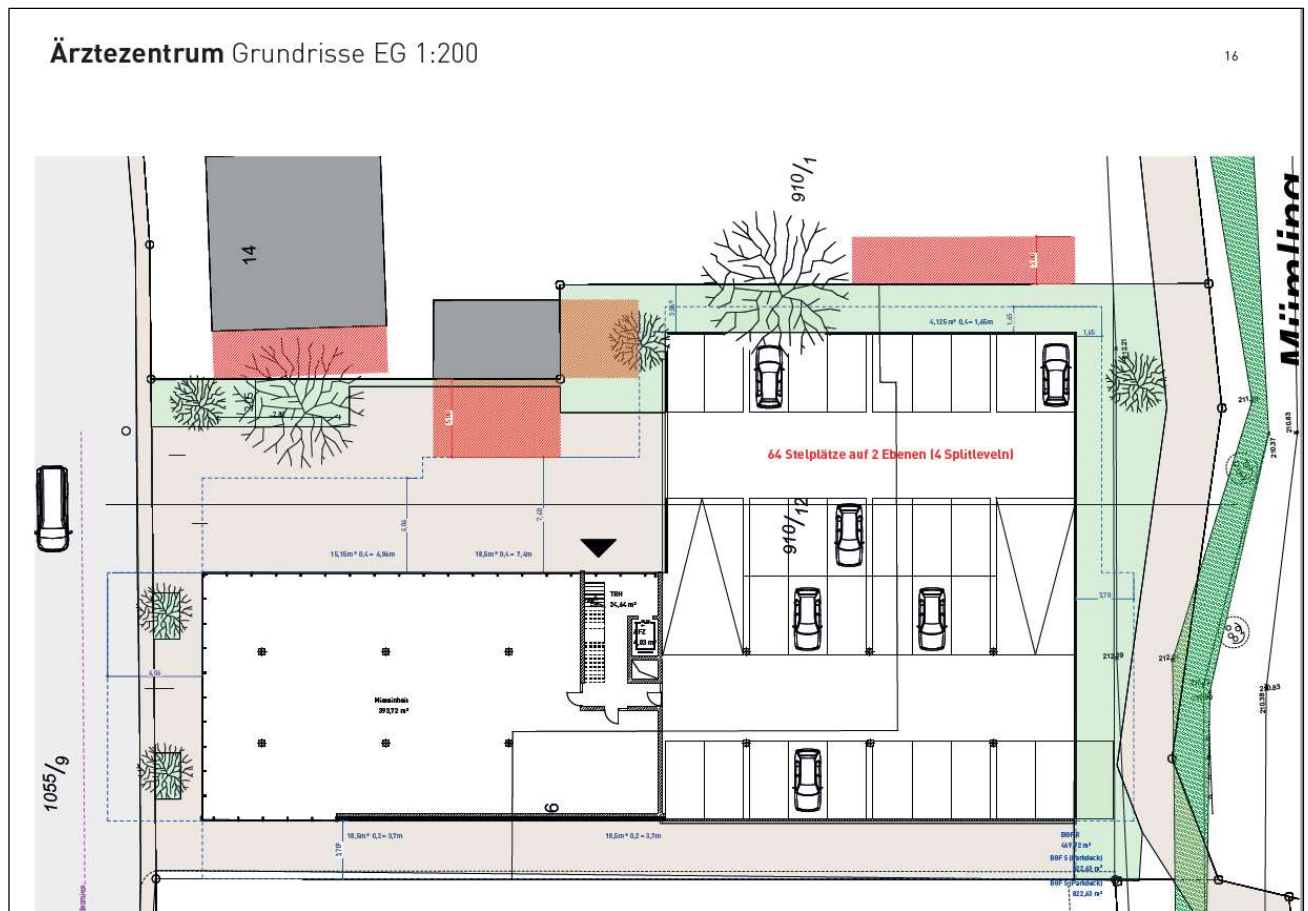
Lage und Höhe der Kanaldeckel sind im Bebauungsplan dargelegt.

U.a. da insbesondere bei der Errichtung und Bewirtschaftung von öffentlichen (öffentlich zugänglichen) Gebäuden besondere Anforderungen an die technische - und die sonstige Infrastruktur



bestehen (z.B. Brandschutz, Haustechnik, Barrierefreiheit), sind, damit einhergehend, vielfach technische Anlagen und Einrichtungen, die über die absolut zulässigen Gebäudehöhen hinausgehen, notwendig.

Um eine optisch-visuelle Beeinträchtigung durch z.B. Aufzugsschächte, Abluft- und sonstige technische Anlagen zu minimieren, sind diese gemäß Festsetzung, gegenüber der jeweiligen Außenfassaden zurückzusetzen und einzuhausen.

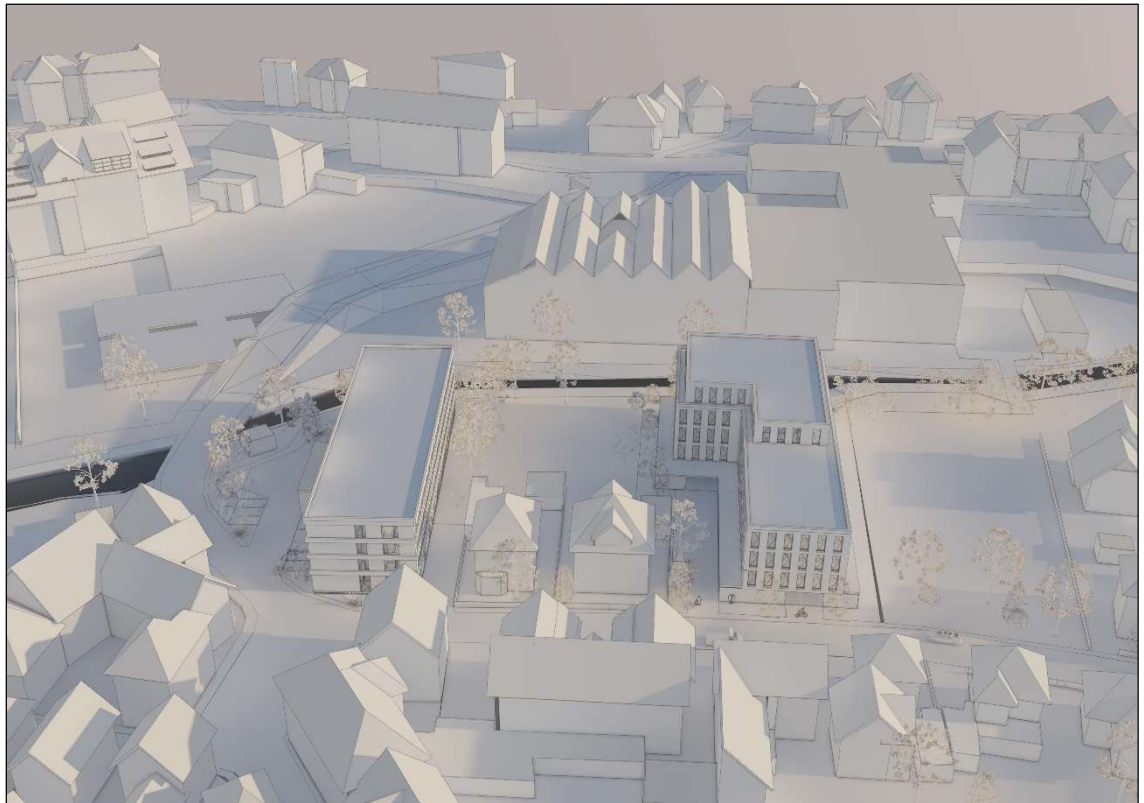
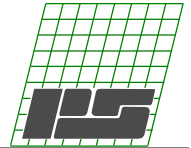


**Grundriss Ärztezentrum (Flst. 910/12)**

Johannes Buchner  
Architektenliste Berlin 17731  
Stallschreiberstraße 45  
10969 Berlin

Ogleich langfristig ggfs. eine weitere städtebaulichen Entwicklung innerhalb sowie im südlichen und östlichen Anschluss des nunmehrigen Plangebietes nicht auszuschließen ist, genießen die beiden Gebäude im Bereich des festgesetzten WA selbstredend Bestandschutz. Auch unter Berücksichtigung der benachbart vorhandenen, bestehenden Gebäude, ist, unter Wahrung der bauordnungsrechtlich zu berücksichtigenden Abstandsflächen, auch künftig eine hinreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt. Demgemäß wird durch die nachfolgenden Abbildungen die künftige Verschattungssituation zum Zeitpunkt 15.12. und 15.06. dargelegt:

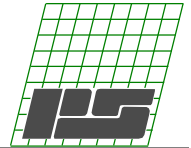




**Verschattungsstudie (15.12. – oben / 15.06. – unten)**

Johannes Buchner  
Architektenliste Berlin 17731  
Stallschreiberstraße 45  
10969 Berlin





### **3.3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Es erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze in einem Mindestabstand von 3 m zu den jeweils südlich bzw. nördlich angrenzenden Grundstücksflächen.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße wird im Bereich des Flsts. 910/12 die Baugrenze gleichsam in einem Mindestabstand von 3 m festgesetzt, während dies weiter im Norden exakt entlang der vorhandenen Gebäudefronten erfolgt.

In Richtung Osten erfolgt die Festlegung der überbaubaren Fläche weitestgehend entlang der Begrenzung des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes (vgl. Pkt. 4.2).

Die notwendige Wahrung der Abstandsflächen gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen der HBO ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Zur Klarstellung erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind (auf die fachrechtlichen Bestimmungen bezüglich des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes ist dabei ausdrücklich hinzuweisen!), während Garagen zur konsequenten Freihaltung des straßenseitigen Grundstücksteiles nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

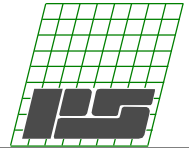
### **3.4 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung**

Ausgehend von der Neckarstraße (B 45) ist das Plangebiet über die Neue Lustgartenstraße im Norden sowie die Illigstraße sehr gut an das örtliche (und überörtliche) Straßennetz angebunden.

Mit der Friedrich-Ebert-Straße sind die hier überplanten Grundstücksflächen vollumfänglich erschlossen; eine Miteinbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erscheint nicht erforderlich.

Obgleich zunächst als ein wesentlicher konzeptioneller Bestandteil der Entwicklung des gesamten Bereiches zwischen der neuen Lustgartenstraße im Norden und der Illigstraße im Süden beurteilt, ist die Herstellung einer Wegeverbindung (Fußweg sowie ggfs. Radweg) parallel des Flusslaufes der Mümling fachinhaltlichen und aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische (Überschwemmungsgebiet) und ökologische Situation (geschützter Uferhölzsaum) bzw. um Eingriffswirkungen noch deutlicher auszuschließen, wurde zur „erneuten“ Entwurfsfassung (03/2023) auf die Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung verzichtet.



Der Ufergehölzsaum wird (soweit innerhalb des Geltungsbereichs liegend) nach § 9 (1) 25 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Ein wasserrechtliches Verfahren ist somit nicht erforderlich

Im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. den damit vorbereiteten Vorhaben ergibt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Gemäß der Fachbehörde (Hessen Mobil, Schreiben vom 17.01.2023) sind daher die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte (B45/K42/Lustgartenstraße und K49/Lustgartenstraße) gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden.

Dem nachkommend erfolgte eine jeweilige Verkehrszählung im Bereich der maßgeblichen Knotenpunkte und die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung zur Leistungsfähigkeit.<sup>3</sup>

Hinsichtlich des prognostizierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird von einer Worst-Case-Betrachtung ausgegangen, d.h. einer vollständigen, maximalen Umsetzung der für die drei Teilflächen getroffenen Festsetzungen.

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 beigelegt.

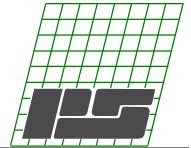
### **3.5 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die vorhandene Trafostation im Norden des Plangebietes an der Neuen Lustgartenstraße (Flst 910/10) wird nach § 9 (1) 2 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, stadtökologische Festsetzungen, Eingriffsminimierung**

Als wesentlichste Maßnahme zur Minimierung von potenziellen Eingriffswirkungen in die hydrologische und ökologische Situation, ist der spätere Verzicht auf die zunächst beabsichtigte Festsetzung einer uferbegleitenden Fuß- und Radwegeverbindung zu benennen.

<sup>3</sup> Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt, Verkehrsuntersuchung (08.03.2023)



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

Der wasserrechtlich geschützte Gewässerrandstreifen bleibt unangetastet; gegenüber der bislang bestehenden Situation ergeben sich somit keine weitergehenden Eingriffswirkungen, sondern, im Gegenteil, 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 die wesentlichen Flächenanteile des Ufergehölzsaumes im Bereich der eigentlichen Bachparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten sind.

Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt zur erneuten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (03/2023) die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begründung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer.

Neben einer gewissen Filterwirkung (Luftschadstoffe, Feinstaub) bildet die Dachbegründung zudem eine verbesserte Wärmedämmung im Winter sowie ein Hitzeschild im Sommer.

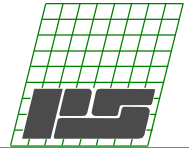
Die zudem (!) nach § 9 (1) 23b BauGB festgesetzte und verbindlich vorzunehmende Ausstattung von mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) stellt einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und dem Klimaschutz dar.

Dabei kann die Solarmindestfläche sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft, Verkehrsteilnehmern etc.) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.

Die Herstellung von Verkehrsflächen, d.h. von PKW-Stellplätze, Hofflächen, Gehwege und sonstige geeigneten Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise wurde in der „erneuten“ Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nicht weiter festgesetzt, da eine Versickerung gemäß den geltenden Richtlinien (nur nach entsprechender, vorliegenden jedoch nicht praktikabler Vorreinigung) fachgerecht und rechtskonform möglich wäre (vgl. Pkt 4.2).

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur „Verwertung“ von Niederschlagswasser wird gleichwohl im Bebauungsplan hingewiesen.



Aufgrund der innerstädtischen Lagesituation und der beabsichtigten städtebaulichen Verdichtung auf einer nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Fläche sind im Bebauungsplan darüber hinaus keine weitergehenden grünordnerischen Festsetzungen bzw. Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen getroffen

Angesichts der konkreten Bauvorhaben im besonderen Interesse der Öffentlichkeit, d.h. der beabsichtigten gezielten Erweiterung des besonderen Angebots im Fremdenverkehrs- und im Gesundheitssektor, wird im Zuge der Vorhaben- und Freiflächenplanung ein besonderes Augenmerk auf eine attraktive Gestaltung und Begrünung des unmittelbaren und näheren Umfeldes zu legen sein.

#### **4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**

##### **4.1 Umweltbelange**

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - **wie im vorliegenden Fall** - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich formal durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

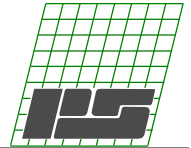
In faktischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den mit dem Bebauungsplan überplanneten Flächen um Grundstücke handelt, die alle vormalig bzw. nach wie vor intensiv genutzt waren/ sind und in zu großen Teilen versiegelt sind (s. nachfolgende Abbildungen).

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Demgemäß erfolgt die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag sowie auch der FFH-Vorprüfung (s.u.) wird hingewiesen.





**Bilder: Flste. 906/9 und 910/12 aus Richtung Westen**  
Planungsgruppe Seifert, Winter 2020/ 2021

#### **4.1.1 Eingriffsregelung**

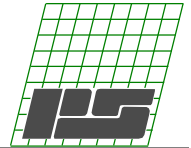
Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Wie vorstehenden angeführt sind (mit Ausnahme der rückwärtigen, im Bereich des Überschwemmungsgebietes liegenden Gartenflächen der Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 12 und 14) große Teile der in Rede stehenden Grundstücksflächen bebaut und versiegelt.

Da der wertgebende (gemäß Beurteilung im Umweltfachbeitrag jedoch nicht naturnahe) Ufergehölzsaum der Mümling nahezu vollständig im Bereich der Gewässerparzelle liegt und nunmehr auf den Baugrundstücken zum Erhalt festgesetzt wird, ergibt sich mit der vorliegenden (erneuten) Entwurfsfassung gegenüber dem bestehenden Zustand mehr oder minder keine Eingriffswirkungen.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen, ergibt sich mit der Überplanung des hier in Rede stehenden Teilbereiches voraussichtlich keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes.

Insofern, sowie auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.



#### **4.1.2 FFH-Gebiet**

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 erfolgt die Erstellung einer FFH-Vorprüfung<sup>4</sup>, die in der Anlage beigelegt ist.

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/ ergaben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

#### **4.1.2 Biotop- und Artenschutz**

Trotz 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.

Durch die in der nun vorliegende (erneuten) Entwurfsfassung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung von Bäumen und Sträuchern entlang der der Böschungsoberkante zur Mümling ergibt sich ein wesentlicher Beitrag zum dauerhaften Erhalt des Ufergehölzsaumes als Biotopstruktur.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Umweltfachbeitrages wird hingewiesen.

#### **4.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

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

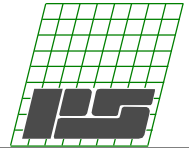
##### ***Wasserversorgung/ Abwasserableitung***

Die Trink- und Löschwassersituation ist Bestand.

Mit der Errichtung zeitnah beabsichtigten Errichtung von Hotel und Gesundheitszentrum ergibt sich

---

<sup>4</sup> Björnßen Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



voraussichtlich ein deutlich gesteigerter Trinkwasserbedarf, der jedoch ohne weiteres aus dem bestehenden, öffentlichen Versorgungsnetz (Anbindung an die Friedrich-Ebert-Straße) gedeckt werden kann.

Seit dem 01. Januar 2015 versorgt die zu diesem Zweck gegründete Wasserversorgung Erbach Anstalt des öffentlichen Rechts die Kreisstadt Erbach mit Trinkwasser.

Nach der Wasserversorgung Erbach AöR (Schreiben vom 05.01.2023) ist das Plangebiet durch Trinkwasserversorgungsleitungen in der Friedrich-Ebert-Straße auch für die geplanten Grundstücksnutzungen 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.

Die Löschwasserversorgung ist mit einem hinreichenden Dargebot und einem Druck am Hydranten im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße von  $\geq 1,5$  bar grundsätzlich zu gewährleisten.

Im Zuge der jeweiligen konkreten Vorhabenplanung sind konkrete Abstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden vorzunehmen und eine hinreichende Versorgungssicherheit dezidiert nachzuweisen.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Hinreichende Kapazitäten zur Abführung und Weiterleitung der Schmutzwasserfracht sowie die Reinigung und Aufbereitung in der Verbandskläranlage in Asselbrunn sind nach Kenntnisstand gegeben.

Während das örtliche Kanalnetz im Eigentum der Stadt Erbach steht, ist für die Abwasserbeseitigung der Abwasserverband Mittlere Mümling mit Sitz in Michelstadt zuständig.

Die Abführung von Niederschlagswasser erfolgt unter Anschluss an den in der Friedrich-Ebert-Straße vorhandenen Regenwasserkanal, der in der Mümling endet.

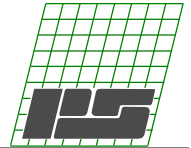
Die technischen und rechtlichen Möglichkeiten und Modalitäten werden im Zuge vorhabenkonkreten Erschließungsplanung ermittelt und festgelegt, sowie im Hinblick auf eine erweiterte Einleitgenehmigung mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Für die Abführung/ Entsorgung von Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Bestimmungen des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie ergänzend § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes, die im Sinne einer Hinweisfunktion im Bebauungsplan angeführt sind.

Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet wer-





den, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG)  
Da die vorgenannten, im Bebauungsplan angeführten Bestimmungen unmittelbar geltendes Recht darstellen, sind im vorliegenden Bebauungsplan (unter Verweis auf die spätere Vorhabenplanung, s.o.) keine weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen getroffen.

### **Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate**

Wie unter Pkt. 3.6 angeführt ist eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Nebenflächen nicht sachgerecht umzusetzen

Zudem wird aufgrund eines anzunehmenden korrespondierenden Grundwasserstandes zum Wasserspiegel der Mümling eine hinreichende Mächtigkeit des Sickerraumes nicht zu erreichen sein.

Auf eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan wurde daher zur erneuten Entwurfsfassung verzichtet.

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen zur „Verwertung“ von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan gleichwohl hingewiesen.

### **Oberflächengewässer, geschützter Uferbereich**

Auf die Lage des Plangebietes unmittelbare angrenzend an die Gewässerparzelle der Mümling wurde hingewiesen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hess. Wassergesetzes zum Schutz von Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG, § 23 HWG) ist der (freizuhaltende) Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB fünf Meter breit (§ 23 (1) WHG).

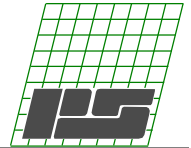
Der eigentliche Uferbereich der Mümling ist weitestgehend im Bereich der Gewässerparzelle (Flst. 1069/4) zu verorten.

Die (noch) vorhandenen baulichen Anlagen im Bereich der künftigen Standorte für Hotel bzw. Ärztehaus und die festgesetzten überbauten Flächen (Baugrenzen) wahren den gesetzlich vorgegebenen Abstand.

Mit dem Verzicht auf die in der „ersten“ Entwurfsfassung festgesetzte Verkehrsfläche (Fuß- und Radwegeverbindung) und die nunmehrige Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Ufergehölzsaum) bleibt der wasserrechtlich geschützte Uferbereich gegenüber der Bestandssituation unangetastet.

### **Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Hochwasserrisikomanagementplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten



Alle Flurstücke im Geltungsbereich liegen jedoch teilweise im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Mümling (StAnz.: 53/2001, Oktober 2001). Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Nach § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch kein neues Baugebiet ausweist, sondern Bereiche mit einer seit langem vorhandene Gebäudebestand und entsprechender Nutzungen im Innenbereich überplant, steht der § 78 WHG der Planung nicht entgegen.

Innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes kann die Untere Wasserbehörde nach § 78 (3) WHG die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Es gilt/ galt daher u.a. nachzuweisen, dass sich im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. die damit vorbereiteten Vorhaben mit Bezug auf das im Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 (4) u. (5) verankerte Verschlechterungsverbot keine nachteiligen Veränderungen für ober- und Unterlieger ergeben. Daher wurde BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH beauftragt, die hydraulischen Untersuchungen<sup>5</sup> bei einem HQ 100 Hochwasserereignis durchzuführen und die entsprechenden Nachweise für die untere Wasserbehörde zu erbringen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch den Bebauungsplan (d.h. die geänderte Bebauung) keine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand bei diesem Abflussereignis ergibt; ein Volumenausgleich ist nicht erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Überflutungsfläche eines HQextrem, die Situation beim HQextrem hat nur informativen Charakter.

D.h. ein Teil des Gebietes ist gemäß Hochwasserrisikomanagementplan der Mümling von einem Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>) betroffen.

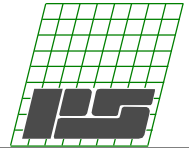
In diesem Zusammenhang ist auf § 5 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hinzuweisen:

„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Im Bebauungsplan wird zudem auf die Bestimmungen des § 78b WHG hingewiesen.

---

<sup>5</sup> <sup>5</sup> BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Nd.Iassung Darmstadt, Dez. 2022



#### **4.3 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

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 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.

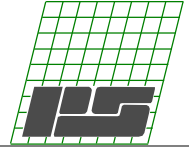
Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm ist grundsätzlich sicherzustellen.

#### **4.4 Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im BauGB angeführt. Kommunen wurde die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach dem § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern:

Nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung dessen und gemäß der Abwägung der Stadtverordnetenversammlung bezüglich der Stellungnahmen im Rahmen des vorlaufenden Beteiligungsverfahrens im Dez. 2022/ Jan 2023 erfolgt nun mit der Festsetzung zur Ausführung von begrünten Dachflächen und zur Installierung von Solarenergieanlagen ein maßgeblicher Beitrag zum aktiven Klimaschutz.



Aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begründung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer. Neben einer gewissen Filterwirkung (Luftschadstoffe, Feinstaub) bildet die Dachbegründung zudem auch eine verbesserte Wärmedämmung im Winter sowie ein Hitzeschild im Sommer.

Zusätzlich wird nach § 9 (1) 23b BauGB festgesetzt, dass mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik / Solarthermie) auszustatten sind. Es ergibt sich ein wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und allgemein dem Klimaschutz.

Dabei kann die Solarmindestfläche sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Im Rahmen dessen sind (in Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes) vorhabenbezogen die notwendigen Nachweise zur weitreichenden Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung gemäß den jeweils aktuellen rechtlichen Bestimmungen vorzulegen.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb, jedoch direkt südlich angrenzend an die denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage „Altstadt mit Schloss und Lustgartenbereich“.

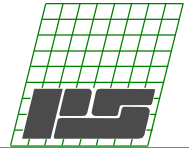
Aufgrund des Umgebungsschutzes sind alle Maßnahmen an und um die Gebäude und Außenanlagen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf Anregung der Fachbehörde (Schreiben vom 01.06.2023) wird ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan angeführt.

#### **4.6 Altstandorte, Altablagerungen**

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

Nach dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5, (Schreiben vom 25.01.2023) fanden im Bereich des Anwesens Friedrich-Ebert-Straße 16 (Flst. 910/12), d.h. unmittelbar südlich angrenzend, in 2001 und 2022 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Bodenluft, des Bodens und des



Grundwassers statt. Es handelt sich um die Altfläche, die in der Altflächendatei FIS AG unter der Nummer 437.006.050-001.108 weiterhin geführt wird geführt.

Der Status der Fläche lautet „Sanierungsverfahren abgeschlossen“. 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 künftigen Bauvorhaben zu beachten sind.

Aufgrund dessen ist wird im Bebauungsplan der nachfolgende Hinweis angeführt:

*Beim Bau ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes 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, Dez. IV/Da 41.5 – Bodenschutz -, unverzüglich zu informieren (§ 4 Abs. 2 Hess. Altlasten – und Bodenschutzgesetz).*

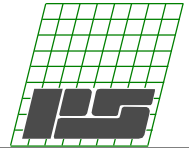
## 5 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Sondergebiet Hotel	1.516,6	706	2.222,6
Trafo Station			51
Allgemeines Wohngebiet	734,6	1.049,4	1.784
Sondergebiet Gesundheitszentrum	1.701	517,4	2.218,4
Fläche für Erhalt von Bäumen und Sträuchern			448
<b>Geltungsbereich gesamt</b>			<b>6.724</b>

*(überschlägige Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes  
in der Fassung des erneuten Entwurfes (03/ 2023) u. der Satzungsfassung (06/2023)*

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Kreisstadt Erbach



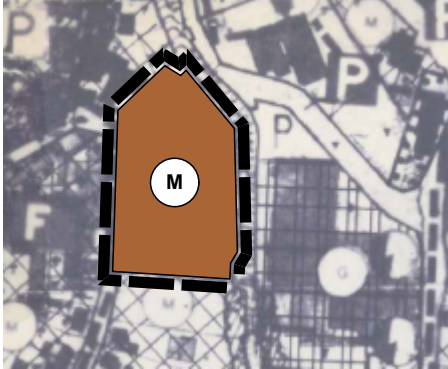
**Anlagen:**

- Umweltfachbeitrag mit Bestandskarte
- Hydraulische Untersuchung – Erläuterungsbericht
- FFH-Vorprüfung
- Verkehrsuntersuchung

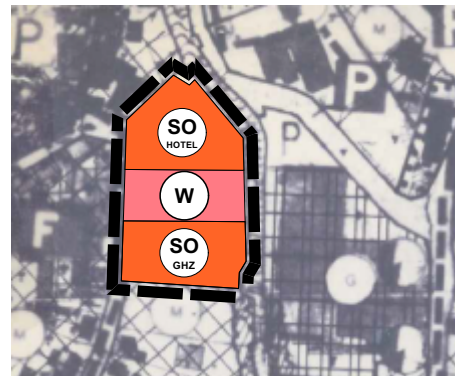


Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach,  
Kernstadt  
Anpassung des Flächennutzungsplans  
gemäß. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB

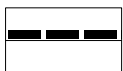
DARSTELLUNG ALT



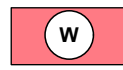
DARSTELLUNG NEU



Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)



Geltungsbereich der  
Flächennutzungsplananpassung



Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)



Sondergebiet Hotel  
(§ 1 Abs. 2, Nr. 12 BauNVO)



Sondergebiet Gesundheitszentrum  
(§ 1 Abs. 2, Nr. 12 BauNVO)

Erläuterungen:

Für den Bereich "Südliche Innenstadt/Friedrich-Ebert-Straße" in der Stadt Erbach, Kernstadt wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht.

Nach Abs. 2 des § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan wie vorliegend angepasst.

Erbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Traub  
Bürgermeister

Siegel

Format (in cm) DIN A4

Maßstab: 1 : 10.000

Datum: 06/2023

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
*Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung*

Breiter Weg 114,

35440 Linden-Leihgestern

www.seifert-plan.com

Tel.: 06403/ 9503 - 21

Fax 06403/ 9503 - 30

e-mail: matthias.rueck@seifert-plan.de

