

Stadt Herbstein, Kernstadt

Begründung

FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes

„Kurgebiet“ – 6.Änderung

Vorentwurf

Planstand: 11.05.2026

Projektnummer: 25-3124

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

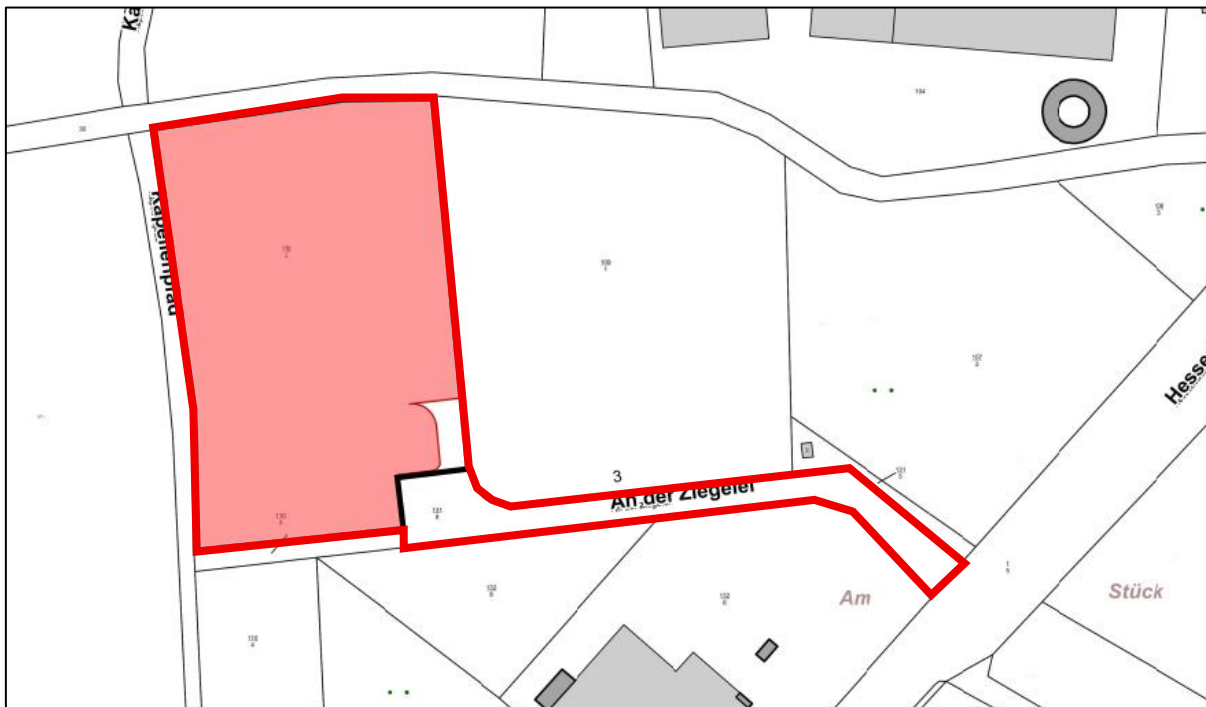
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB	10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	11
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
6.1 Hochwasserschutz	12
6.2 Wasserversorgung	12
6.3 Grundwasserschutz	13
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	14
6.5 Abwasserbeseitigung	14
6.6 Abflussregelung	15
6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	16
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	17
8. Kampfmittel	18
9. Immissionsschutz	18
10. Denkmalschutz	18
11. Bodenordnung	18
12. Flächenbilanz	18
13. Anlagen und Gutachten	19

Abb.1: Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich



Genordet ohne Maßstab

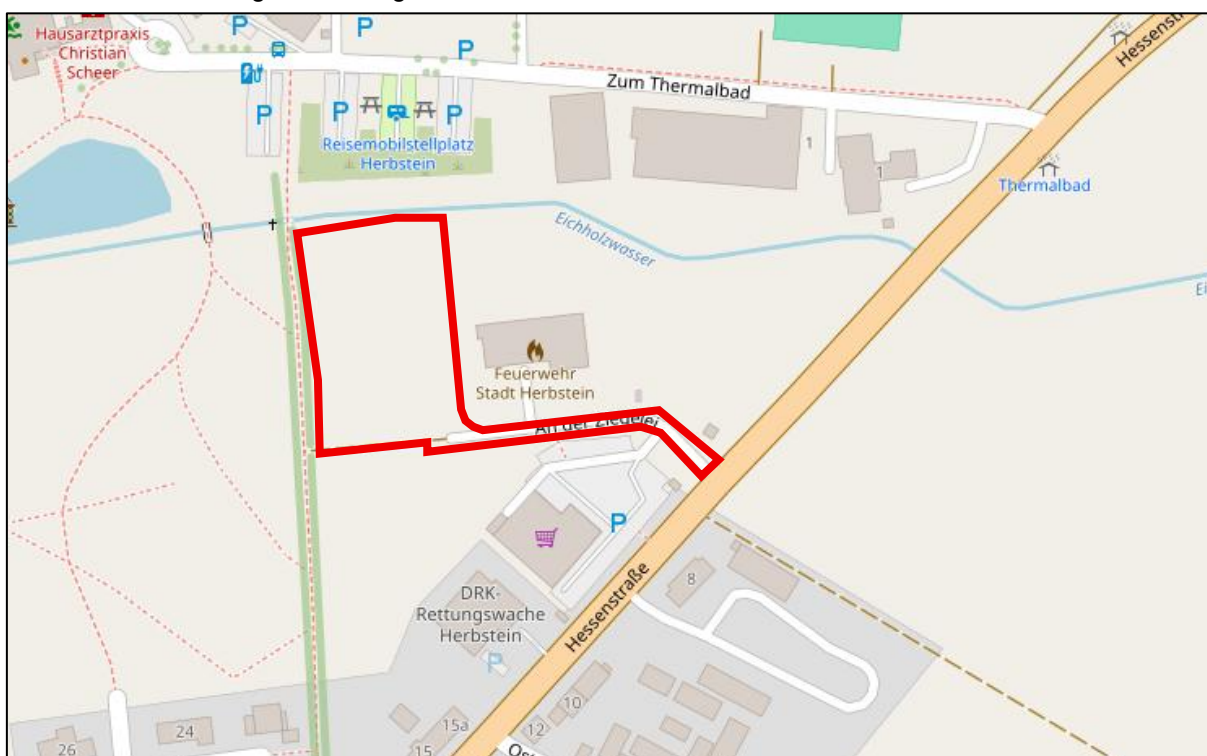
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herbstein hat am 04.12.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“- 6. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Planerfordernis und Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Ansiedelung eines Elektro- und Anlagenbetriebes aus Herbstein, der am aktuellen Standort in der Hessenstraße 55a keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt. Geplant ist die Errichtung einer Gewerbehalle mit möglichen Erweiterungsoptionen im Norden (2. Bauabschnitt) sowie einen Parkplatzbereich und Lagerflächen im Süden. Das bisherige Sondergebiet Zweckbestimmung Kurgebiet sowie der geplante Caravanparkplatz werden zurückgenommen und ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die bisherige Planung und textlichen Festsetzungen werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an das neue Planziel angepasst.

Abb.2: Räumliche Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2026), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen westlich der Feuerwehr und umfassen auch die Straße *An der Ziegelei* zur Sicherung der Erschließung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 109/1tlw., 110/2tlw., 131/5tlw. und 131/6 in der Flur 5, Gemarkung Herbstein und ist rd. 0,84 ha groß.

Derzeit stellt sich die Fläche des Plangebiets als Grünland mit einer Erdaufschüttung im östlichen Bereich, länglich nord-süd verlaufend, dar. Im Norden und Westen wird das Gebiet von Gehölz- und Baumstrukturen begrenzt. Im Norden grenzt außerdem der Bach *Eichholzwasser* und im Westen der Fußweg *Straße der Ehe* an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich das neue Feuerwehrgebäude der Stadt Herbstein. Im Süden grenzt weiteres Grünland gefolgt von der DRK-Rettungswache sowie einem Lebensmitteleinzelhandel an.

Der Bereich des Plangebietes mit der bestehenden Zufahrtsstraße *An der Ziegelei* schließt an die *Hessenstraße / B275* im Osten des Plangebietes an.

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird die Fläche als ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. Überlagert wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). Nördlich wird der Verlauf der Gewässerfläche dargestellt, im Osten verläuft die B275 als Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand (7.1.3-1).

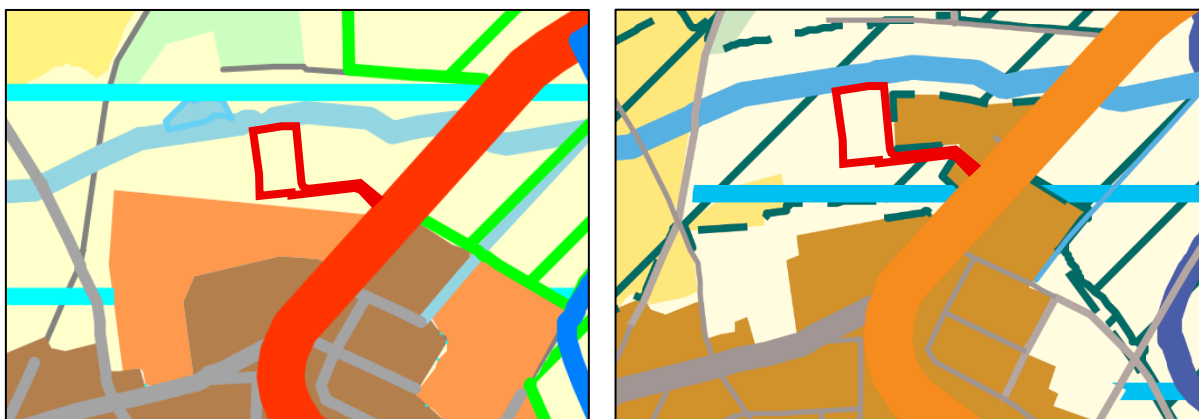
Somit ist der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Ziels 5.1-3 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung (RPM 2010) angepasst.

5.1-3 (Z):

Außerhalb der *Vorranggebiete Siedlung* können zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft*, insbesondere für eine *Eigenentwicklung*, Flächen bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden, jedoch nur am Rand der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

Der Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen von 2025 weist darüber hinaus zusätzlich angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft aus. Die bereits bebauten Flächen im Osten des Plangebietes und der bisher rechtskräftige Bebauungsplan werden im Regionalplanentwurf bereits als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Ziels 5.1-3 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 3 und 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (*links*) sowie Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (*Entwurf; rechts*)



Karten genordet, ohne Maßstab

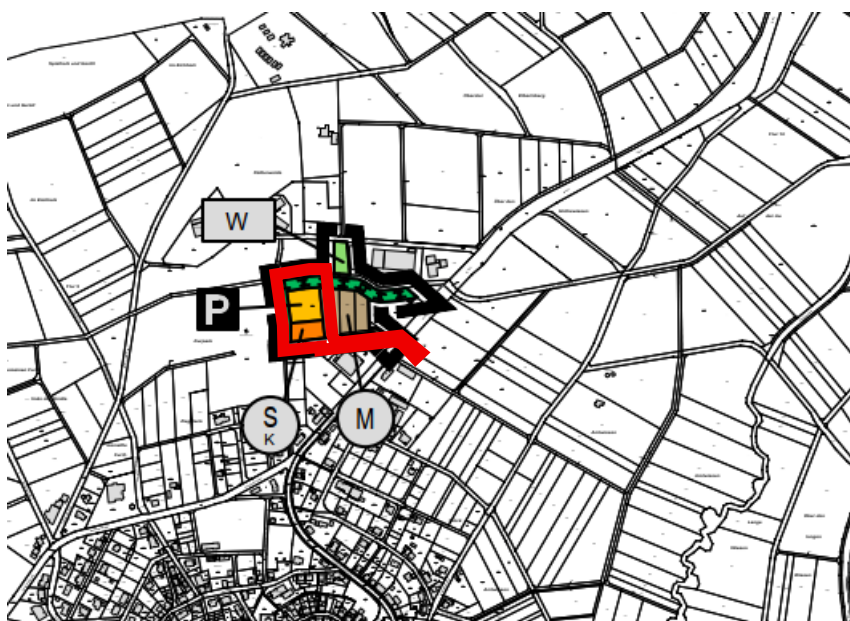
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Gesamtlächennutzungsplan der Stadt Herbstein aus dem Jahr 2013 wird das Gebiet als Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Kur dargestellt. Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Zweckbestimmung Kurgebiet und Parkplatz wurde damals parallel zum Bebauungsplan auch der FNP geändert und Anfang 2023 genehmigt und wirksam.

Das Gebiet wird überlagert von einem Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung, Verbundsfläche gemäß Landschaftsplan. Des Weiteren ist es eine Fläche für gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG. Diese Themen wurden bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes abgearbeitet und werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, siehe auch Ausführungen des Umweltberichtes. Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen entlang der nördlich liegenden Gewässerparzelle wurden vollständig übernommen.

Südöstlich, auf der anderen Seite der B275 besteht ein Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung, Kernzone gemäß Landschaftsplan überlagert mit einem FFH-Gebiet und einem Vogelschutzgebiet. Auch diese Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planänderung nicht beeinträchtigt.

Abb. 5: Genehmigte FNP-Änderung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes



(rote Umrandung aktueller Geltungsbereich, Karte genordet, ohne Maßstab)

Der vorliegende Bebauungsplan (6. Änderung) beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

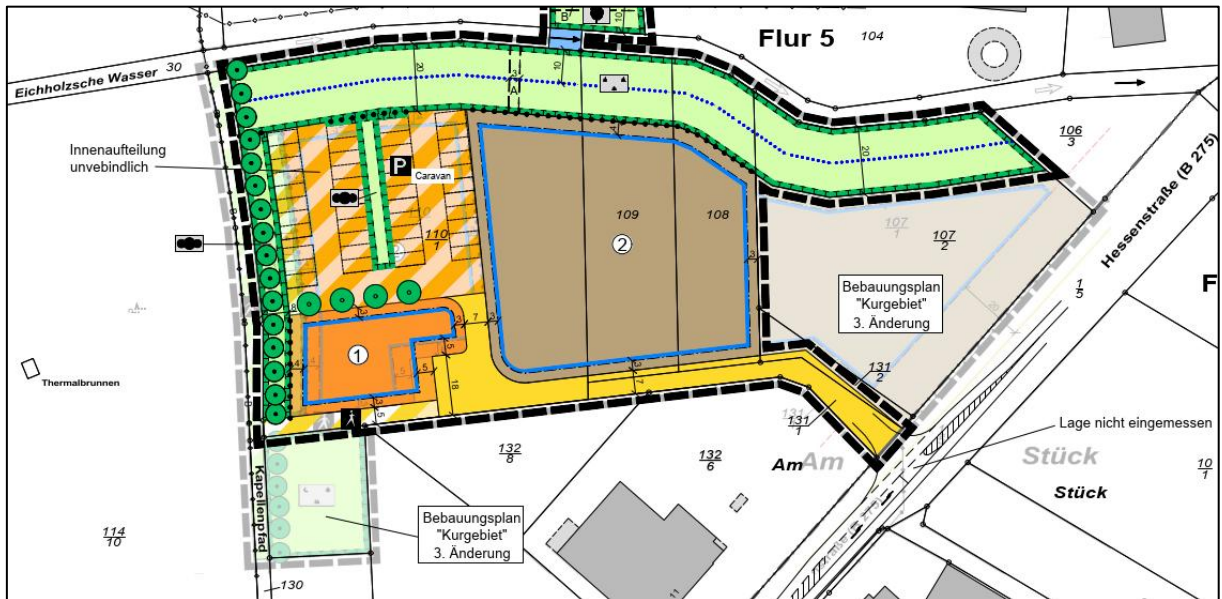
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell wird das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kurgebiet“ – 5. Änderung aus dem Jahr 2022 erfasst. Das Gebiet wird als Sondergebiet Zweckbestimmung Kurgebiet im südlichen Bereich, sowie eine öffentliche Parkfläche für Caravan nördlich angrenzend sowie zur Erschließung öffentliche Verkehrsflächen mit Anschluss an die Hessenstraße ausgewiesen. Für das Sondergebiet gilt eine GRZ= 0,5 sowie eine GFZ=1,0 bei Z=II.

Im östlichen Bereich des Plangebietes der 5. Änderung wird ein Mischgebiet mit einer GRZ= 0,6 sowie eine GFZ=1,2 bei Z=II festgesetzt. In diesem Bereich ist aktuell im Bestand die Feuerwehr zu verorten. Entlang des Gewässerrandstreifens nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

mit dem Entwicklungsziel „Feuchtwiese“. Die bestehenden Laubbäume entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt.

Abb.6: Bebauungsplan „Kurgebiet“ – 5. Änderung



Karte genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das bestehende Bauplanungsrecht umgewandelt und die Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Betrieb selbst befindet sich derzeit in der Ortslage, hat aber auf dem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten bzw. der Mietvertrag wird nicht verlängert. Durch den beplanten Standort werden die bestehenden Einrichtungen (u.a. Feuerwehr) und Infrastrukturanlagen (Straße, Abwasser, Wasserversorgung) am Standort gestärkt. Der Bebauungsplan, der vorliegend zum sechsten Mal geändert wird, erlangte bereits im Jahr 1978 Rechtskraft. Die Stadt Herbstein sieht daher Handlungsbedarf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet weiter zu bewahren, zu sichern und zu entwickeln. Der Standort stellt somit keine Neuausweisung dar, sonst nutzt bereits beplante und teilausgebaute Flächen. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird auch im Sinne des § 1a BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine Nachverdichtung vorgesehen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.12.2025 Bekanntmachung 20.05.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.05.2026 – 26.06.2026 Bekanntmachung: 20.05.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 20.05.2026 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Herbsteiner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Herbstein.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Herbstein strebt vorliegend in der Kernstadt die Umwandlung des bisherigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kurgebiet und öffentliche Parkfläche Caravan an, um geplante gewerbliche Nutzungen im Teilbereich des Plangebietes den veränderten städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung zu tragen.

Zu den bestehenden Einrichtungen im Umfeld (Thermalbad, Alten- und Pflegeheim, Kurpark, Lebensmittel-discounter, Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Betrieb mit Gastronomie) ist geplant gemäß § 8 BauNVO bzw. § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO Gewerbegebietsflächen zu entwickeln für die Ansiedelung eines Elektro- und Anlagenbetriebes aus Herbstein. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der sich im Umfeld entwickelnden Nutzungen bietet sich die gewerbliche Ansiedlung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht an. Der Abstand zu den weiter südlich vorhandenen Wohnnutzungen und zu den weiter nördlich befindlichen Thermalbad und Senioreneinrichtung ist ausreichend groß, um immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Die Nutzungen im Umfeld des jetzigen Geltungsbereiches der 6. Änderung haben sich in den letzten Jahren erheblich geändert. So ist im südlich angrenzenden Bereich ein Discounter platziert worden, der bei der Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt wurde. Darüber hinaus befindet sich nördlich

der 3. Änderung der landwirtschaftliche Betrieb Brähler mit Gaststätte, in dem in den letzten Jahren umfangreiche bauliche Anlagen für die Reitnutzung errichtet wurden.

Des Weiteren ist durch den Bebauungsplan Kurgebiet 5. Änderung die Errichtung des Feuerwehrstandortes vorbereitet und realisiert worden. Die Straße ist bereits ausgebaut.

Die übrigen planungsrechtlichen Vorgaben wie die Freihaltung des Außenbereichs durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend übernommen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Standort ist über die Straße *An der Ziegelei* erschlossen und durch diese mit der Hessenstraße / B275 verbunden, die in die Stadt selbst sowie die umliegende Region führt. Mit der Haltestelle „Herbstein Thermalbad“ an der B275, ca. 300 vom Gebiet entfernt, besteht auch ein ÖPNV-Anschluss der Linien 391 und VB-48 in die Nachbarkommunen Lauterbach und Hosenfeld sowie in die Kernstadt selbst.

Gegenüber der bisherigen Straßenplanung wird der Stichweg an der Wendeanlage zurückgenommen und dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen, der Bestand wird übernommen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ sowie der vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich werden durch die 6. Änderung aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet der FNP-Änderung wird eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO dargestellt bzw. im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, so dass diese Festsetzung aus den Vorgaben des Regionalplanes übernommen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 im Bebauungsplan sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan):

Entwicklungsziel: Feuchtwiese (magere Flachlandmähwiese) - „Wiese für *Maculinea nausithous* (CEF-Maßnahme) und Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese“.

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften (Pflegehinweis/Mahdzeitpunkte: Die erste Mahd ist zwischen dem 5. und 15. Juni durchzuführen. Spätere Mahden sind innerhalb des angegebenen Zeitraumes zu bevorzugen. Ein Aussetzen der ersten Nutzung ist untersagt. Die zweite Nutzung ist ab dem 01. September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden. Alternativ kann als zweiter Bewirtschaftungsgang eine Beweidung durchgeführt werden. Weitere Pflegemaßnahmen in Bezug auf den Schmetterling *Maculinea nausithous* siehe Hinweise im Umweltbericht). Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren, eine mineralische Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ersetzen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet

werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Gleichzeitig wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechts war ein Eingriff in Natur und Landschaft bisher grundsätzlich möglich. Ein Teil der Erschließungsstraße wurde jetzt zurückgenommen, die GRZ aber leicht erhöht. Gleichzeitig sind die Bäume im Westen des Gebietes zum Erhalt und weitere Anpflanzungsflächen zur Eingrünung des Grundstücks mit aufgenommen worden. Weitere Festsetzungen wurden im Rahmen der 6.Änderung ergänzt, z.B. die Erhöhung der Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen. Die nördlich gelegenen Ausgleichsflächen werden beibehalten.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte beim bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse von Februar 2022 wurden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 5.Änderung zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthielt. Die Aussagen des Fachbeitrages von Februar 2022

können noch für die vorliegende Planung herangezogen werden, siehe auch Ausführungen Umweltbericht.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen Gewerbebetrieb. Die abschließende quantitative Bedarf wird über den Bebauungsplan nicht erfasst oder festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung und nachfolgenden Planungsebenen ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann (TF¹ 1.3.1). Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, so dass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Schutzzone III WSG BR. I u. II, Herbstein und in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes HQS Thermalwasserbrunnen der Stadt Herbstein.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan geregelt und im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Siehe auch TF's 1.3.1 und 3.1.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (sofern es der Untergrund zulässt), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern (TF 1.3.1).

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

¹ TF = Textliche Festsetzung

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt aus den angrenzenden bestehenden Gebäuden keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Eine Unterkellerung der Gewerbehalle ist nicht vorgesehen.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet (Gewerbegebiet) befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Direkt nördlich anschließend befindet sich das *Eichholzwasser*, dessen Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt und durch die vorliegende Planung gesichert wird.

Gewässerentwicklungsflächen

Im Plangebiet befinden sich keine Maßnahmen des WRRL-Programms.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches. Direkt nördlich anschließend befindet sich das *Eichholzwasser* dessen Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist die Abwasserleitung zur Erschließung des Feuerwehrgebäudes neu angelegt worden. Das Gewerbegebiet kann hier ebenfalls angeschlossen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist die Abwasserleitung zur Erschließung des Feuerwehrgebäudes neu angelegt worden. Das Gewerbegebiet kann hier ebenfalls angeschlossen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist die Abwasserleitung zur Erschließung des Feuerwehrgebäudes neu angelegt worden. Die Leistungsfähigkeit ist auch für den Anschluss des Gewerbegebietes ausgelegt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser kann die Abwassermenge verringert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Das System ist durch die kürzlich verlegten Abwasserleitungen im Bereich der Erschließungsstraße *An der Ziegelei* vorgegeben.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

6.6 Abflussregelung

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar nördlich grenzt das Gewässer „Eichholzwasser“ der 3. Ordnung mit entsprechender Gewässerparzelle an. In der Plankarte des Bebauungsplanes wird der Randstreifen entsprechend als Fläche für Natur und Landschaft bzw. als Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

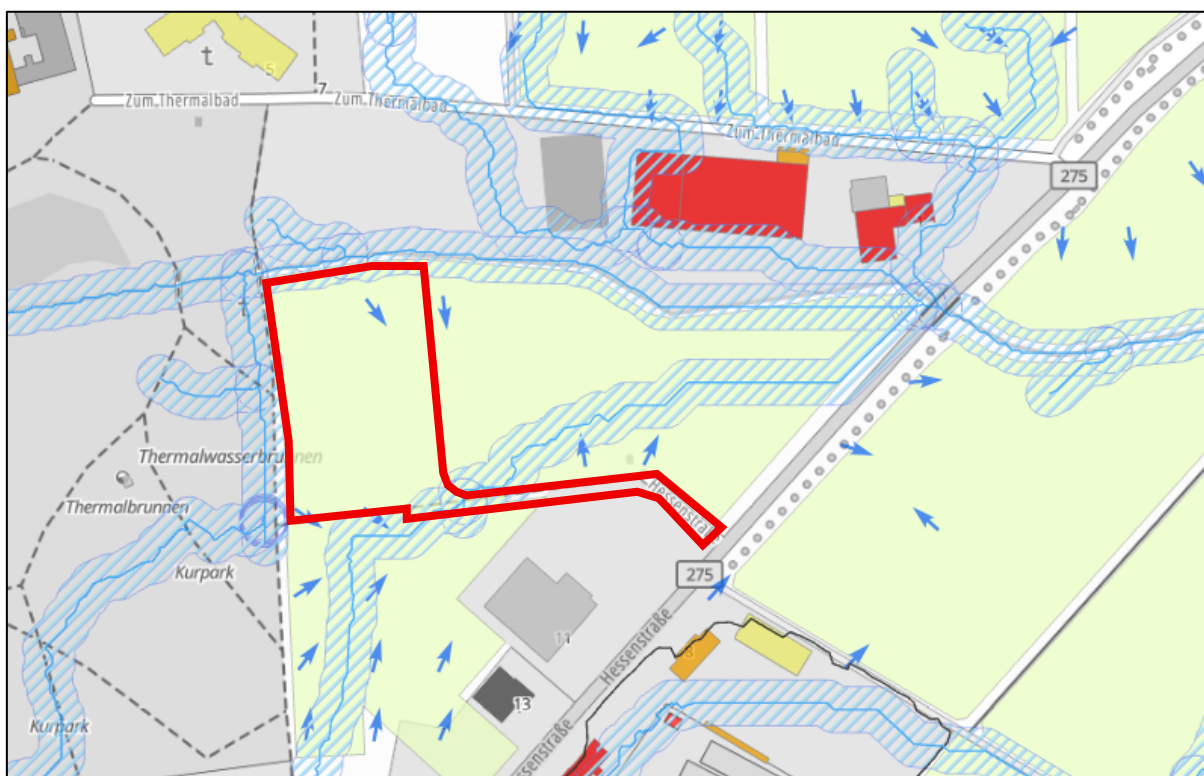
Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages muss sich der Bauherr mit der Thematik von Starkregenereignissen auseinandersetzen. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem erhöhten Starkregenaufkommen verzeichnet. Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Das Plangebiet wird im geplanten Straßenbereich und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Fließpfade tangiert. Die eigentliche Baufläche bleibt unberührt. Da das Plangebiet von drei Seiten aus von Fließpfaden umgeben ist, sollte bei der Gestaltung der Grundstücksfläche auf entsprechende passive Schutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Im Zuge der im Bebauungsplan vorgegebenen Grundstückseingrünungen können diese auf kleinen Erdwällen (bis 50cm hoch) gepflanzt werden. Auch eine Unterkellerung des Gebäudes wird nicht empfohlen, zumal die Fläche im erweiterten Auenbereich liegt.

Abb.7: Karte zu den Fließpfaden (Plangebiet rot umrandet)



Quelle: HLNUG Starkregenviewer Hessen, Abruf 26.03.2026

6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

8. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hinweis: Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Grundsätzlich wird mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gewahrt.

10. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich der FNP-Änderung	8.392 m²
Fläche des Gewerbegebietes inkl. Straße	7.021 m ²
Ausgleichsfläche im Norden des Gebietes	1.371 m ²

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 5/2026

Planstand: 11.05.2026

Projektnummer: 25-3124124

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wetttenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de