

Kurstadt Bad Orb

## **Begründung**

# **Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes**

## **Entwurf**

Planstand: 29.11.2024

Projektnummer: 125316

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# I. Verzeichnisse

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Verzeichnisse</b> .....	<b>2</b>
Inhaltsverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis .....	3
Tabellenverzeichnis .....	4
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Veranlassung und Planziel .....	5
1.1 Verfahrensstand .....	6
1.2 Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes.....	7
<b>2 Grundlagen der Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Landschaftsplan.....	7
2.2 Bebauungspläne .....	8
2.3 Kartengrundlage .....	8
<b>3 Beschreibung des Planungsraums</b> .....	<b>8</b>
3.1 Lage, Größe, Nutzung .....	8
3.2 Naturräumliche Gliederung und Relief .....	9
3.3 Geologie / Hydrogeologie .....	9
3.4 Boden.....	10
3.5 Wasserhaushalt / Gewässer.....	10
3.6 Klima / Luft .....	11
3.7 Pflanzen- und Tierwelt .....	12
<b>4 Siedlungsstrukturanalyse</b> .....	<b>12</b>
4.1 Lage im Verwaltungsraum .....	12
4.2 Bestehende Siedlungsstruktur.....	12
4.3 Jüngere Siedlungsentwicklung .....	15
4.4 Wirtschaftsstruktur der Kurstadt Bad Orb.....	15
4.5 Nachverdichtung Innenbereichsentwicklung .....	15
<b>5 Übergeordnete und städtische Planungen und Ziele</b> .....	<b>16</b>
5.1 Landesplanung .....	16
5.2 Regionalplanung.....	17
5.2.1 Verbindungsachsen.....	18
5.2.2 Strukturräume .....	19
5.2.3 Zentralörtliche Zuordnung und Verflechtungsbereiche .....	19
5.2.4 Bevölkerungsentwicklung.....	19
5.2.5 Siedlungsentwicklung/Gewerbeentwicklung .....	20
5.2.6 Freiraumsicherung.....	20
5.3 Fachplanungen .....	20
5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	21
5.5 Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung als Planungsgrundlage .....	22
5.5.1 Altersstruktur .....	22
5.5.2 Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur .....	25
5.5.3 Wohnraumbedarf.....	25
<b>6 Änderung zum Flächennutzungsplan Entwurf</b> .....	<b>26</b>
<b>7 Darstellungen im Flächennutzungsplan</b> .....	<b>27</b>
7.1 Methodisches Vorgehen .....	27
7.2 Bewertung und Auswahl der künftigen Siedlungserweiterungsflächen.....	29
7.3 Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	30
7.4 Gemeinbedarfseinrichtungen.....	48
7.4.1 Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben.....	48

7.4.2	Öffentliche Verwaltungen .....	48
7.4.3	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	48
7.4.4	Schule .....	49
7.4.5	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	50
7.4.6	Konfessionelle Einrichtungen .....	51
7.4.7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	51
7.4.8	Feuerwehr.....	51
7.4.9	Bauhof, Betriebshof .....	51
7.5	Verkehrsflächen .....	52
7.5.1	Straßenverkehr .....	52
7.5.2	Bahnanlagen, ÖPNV .....	53
7.5.3	Flowtrails.....	53
7.6	Technische Infrastruktur .....	53
7.6.1	Wasserversorgung .....	54
7.6.2	Abwasserbeseitigung .....	55
7.6.3	Energieversorgung .....	55
7.6.4	Altablagerungen, Altstandorte .....	59
7.6.5	Fernmeldewesen .....	60
7.7	Grünflächen .....	60
7.7.1	Rahmenbedingungen und Zielvorgaben .....	60
7.7.2	Parkanlage .....	61
7.7.3	Spielplatz, Bolzplatz, Mehrgenerationenspielplatz .....	61
7.7.4	Badeplatz, Freibad .....	62
7.7.5	Friedhof.....	62
7.7.6	Dauerkleingärten .....	62
7.7.7	Hundeübungsplatz.....	62
7.7.8	Bogenschießanlage.....	63
7.7.9	Feuerstelle, Grillplatz, Grillhütte .....	63
7.7.10	Frischlufschneise.....	63
7.7.11	Festplatz .....	63
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) .....	63
7.9	Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).....	64
7.10	Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).....	64
7.11	Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB).....	64
7.11.1	Flächen für die Landwirtschaft / Aussiedlerhöfe.....	64
7.11.2	Flächen für die Forstwirtschaft, Wald .....	65
7.12	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB).....	66
7.13	Flächen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB) .....	66
<b>8</b>	<b>Sonstige siedlungsrelevante Belange .....</b>	<b>67</b>
8.1	Immissionsschutz .....	67
8.2	Windenergie.....	68
8.3	Photovoltaik .....	69
8.4	Flächennutzungsplan Berichtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....	70
8.5	Liste der Kulturdenkmäler.....	70
8.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise für nachfolgende Planungsebenen .....	70
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung der zentralen Plandarstellungen .....</b>	<b>73</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Umweltatlas Hessen 2016: Hydrogeologie, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb .....	9
Abbildung 2: Geologie, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb .....	9
Abbildung 3: Umweltatlas Hessen 2016: Bodeneinheiten, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb .....	10
Abbildung 4: Umweltatlas Hessen 2016: Klima - Vergangenheit / Bioklima, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb ...	11
Abbildung 5: Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Bad Orb.....	18
Abbildung 6: Regionalplan Südhessen, zentrale Orte und Verkehrsachsen, Ausschnitt Bad Orb .....	18
Abbildung 7: Regionalplan Südhessen 2010, Naturräumliche Gliederung, Ausschnitt Bad Orb .....	20

Abbildung 8: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W <sub>1</sub> Tiefental .....	31
Abbildung 9: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W <sub>2</sub> Molkenberg / Hubertusstraße, genordet, ohne Maßstab .....	33
Abbildung 10: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W <sub>3</sub> Nördl. Würzburger Straße, genordet, ohne Maßstab .....	35
Abbildung 11: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W <sub>4</sub> Wemmstraße, genordet, ohne Maßstab .....	37
Abbildung 12: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W <sub>5</sub> Nördl. Vogelsbergstraße, genordet, ohne Maßstab .....	39
Abbildung 13: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W <sub>6</sub> Östlich Martin-Luther-Straße, genordet, ohne Maßstab .....	41
Abbildung 14: Ausschnitt potenzielle gewerbliche Baufläche G1 Verlängerung Gewerbestraße, genordet, ohne Maßstab .....	43
Abbildung 15: Ausschnitt potenzielle Sonderbaufläche SO Klinik, genordet, ohne Maßstab .....	45
Abbildung 16: Ausschnitt potenzielle Sonderbaufläche SO genordet, ohne Maßstab .....	47
Abbildung 17: Ausschnitt potenzielle Sonderbaufläche SO Photovoltaikfreiflächenanlagen im Vorentwurf, genordet, ohne Maßstab .....	69

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1, Einwohnerstatistik Bad Orb Juni 2019, Bevölkerungsdichte .....	12
Tabelle 2, kulturelle Einrichtungen der Kurstadt Bad Orb, Stand 2016 .....	49
Tabelle 3, Kindergärten, Kindertagesstätten und Krippen im Stadtgebiet Bad Orb, Stand 2016 .....	50

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Kurstadt Bad Orb hat in ihrer Sitzung am 19.06.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Stadtgebiet Bad Orb die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen. Die Kurstadt Bad Orb verfügte bisher über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Um die aktuell stattfindenden Entwicklungen in der Kurstadt wiederzugeben und Ziele für die zukünftige, städtebauliche Entfaltung zu formulieren, wird nun ein Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet Bad Orb aufgestellt. Neben den Novellierungen des Baugesetzbuches (u.a. 1998, 2004, 2007 und 2011-2023), des Hess. Naturschutzgesetzes, des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Hess. Wassergesetzes sind auch die regionalplanerischen Vorgaben durch den derzeit wirksamen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) als neue Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes heranzuziehen. Außerdem soll im „Gegenstromprinzip“ eine Abstimmung bzw. Anpassung auf den ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Regionalplan erfolgen.

Der Auftrag zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes leitet sich aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ab. Hiernach gilt:

„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes resultiert aus den gesetzlichen Anforderungen, die an die Kurstadt Bad Orb gestellt werden, die einer gesamtträumlichen, zusammenhängenden Siedlungsentwicklung bedarf. Einen weiteren Faktor zur Neuaufstellung stellen die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung oder auch gesellschaftlicher Art (Bevölkerungsentwicklung, Demographischer Wandel, etc.) in den vergangenen Jahren dar.

Der im Rahmen der Novellierung des BauGB 2007 eingeführte § 13a BauGB ermöglicht das Aufstellen der Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren. Bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen kann hiernach von der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von Bedeutung ist insbesondere auch § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach gilt:

„Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Es bedarf somit bei den sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung keines formalen Änderungsverfahrens für Flächennutzungspläne. Dennoch gilt es, die hiernach soweit erforderlichen Berichtigungen bei der vorliegenden Neuaufstellung zu berücksichtigen. Es obliegt daher der Stadt zu prüfen, wie die Entwicklung der Planverwirklichung vorangeschritten ist und ob sich wesentliche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung geändert haben. Letzteres gilt insbesondere auch in Hinblick auf die mit dem demographischen Wandel einhergehenden Folgen, dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Flächendarstellungen und die Siedlungsentwicklung im Außenbereich.

Ziel der hier vorliegenden Neuaufstellung ist es daher, den Flächennutzungsplan an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen, gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie an die aktuellen Ziele der Raumordnung anzupassen und die Siedlungsflächenentwicklung für die nächsten 10-15 Jahre festzulegen.

### 1.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2(1) BauGB</b>	19.06.2019 Bekanntmachung am 09.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3(1) BauGB</b>	13.01.2020 – 14.02.2020 Bekanntmachung am 02.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß <b>§ 4(1) BauGB</b>	Anschreiben 08.01.2020 Frist 14.02.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4(2) BauGB*</b>	16.12.2024 – 07.02.2025 Anschreiben 11.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3(2) BauGB*</b>	16.12.2024 – 07.02.2025 Bekanntmachung 07.12.2024
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Gelnhäuser Neuen Zeitung und als Hinweisbekanntmachung auf der Homepage der Kurstadt Bad Orb.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

\*Gleichzeitig wird der Landschaftsplan der Stadt Bad Orb neu aufgestellt. Er durchläuft das Verfahren gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Auslegung in der Verwaltung, Einstellen ins Internet und Versand an die Träger öffentlicher Belange).

Aufgrund der Komplexität der Planung wird der Zeitraum der Offenlage (Einstellung der Unterlagen in das Internet und Auslegung in der Verwaltung) um 3 Wochen verlängert.

## 1.2 Aufgabe und Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes

Als vorbereitender Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er bestimmt, welche Flächen im Stadtgebiet baulich genutzt werden sollen, welche Flächen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind und in welcher räumlichen und funktionalen Zuordnung die Bauflächen zueinander, zum Verkehrs- und Erschließungssystem sowie zum umliegenden Freiraum stehen sollen.

Der Flächennutzungsplan hat im gestuften System der räumlichen Planung die Aufgabe, die Ziele des Regionalplanes auf die örtliche Ebene zu übertragen und entsprechend inhaltlich und räumlich zu konkretisieren. Er bildet seinerseits die Grundlage und den Rahmen für nachfolgende rechtsverbindliche Bebauungspläne (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan werden zudem die raumrelevanten örtlichen und überörtlichen Fachplanungen zusammen mit den Entwicklungsvorstellungen der Stadt koordiniert (§ 7 BauGB und § 5 Abs. 4 BauGB).

Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Er stellt vor allem eine Selbstbindung der Stadt dar, da sich die Stadt mit dem Beschluss über eine bestimmte städtebauliche Entwicklungskonzeption für ihre weitere verbindliche Bauleitplanung festlegt.

Als Voraussetzung für seine Wirksamkeit ist der Flächennutzungsplan durch das Regierungspräsidium Darmstadt zu genehmigen (§ 6 Abs. 1 BauGB). Änderungen oder Abweichungen von dem dann festgestellten Plan bedürfen zur Wirksamkeit ebenfalls der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Träger öffentlicher Belange (TöB), die im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan soweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

## 2 Grundlagen der Flächennutzungsplanung

### 2.1 Landschaftsplan

Nach dem Naturschutzgesetz Hessen haben die Kommunen als Träger der Bauleitplanung einen Landschafts- oder Grünordnungsplan auszuarbeiten und in den Umweltbericht zu integrieren, sobald und soweit es zur Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist, um Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge näher darzustellen.

Für die Stadt Bad Orb liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1993 vor, dessen Inhalte und Konzepte nur begrenzt, als Grundlage verwendet werden können. Aus diesem Grund gab es jetzt eine Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes, der in den Flächennutzungsplan integriert wird. Mit der Auslegung des Entwurfes in der Verwaltung sowie Einstellung ins Internet erfolgt auch für den

Landschaftsplan eine entsprechende öffentliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Es wird auch auf den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verwiesen.

## **2.2 Bebauungspläne**

Die rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne wurden für die Flächennutzungsplanung ausgewertet und die verbindlich festgesetzte Art der Bodennutzung nach einem Ortsvergleich der tatsächlichen mit der geplanten Nutzung übertragen, wenn die Nutzungsfestsetzungen mit der heutigen baulichen Nutzung noch übereinstimmt und auch künftig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang steht.

## **2.3 Kartengrundlage**

Die Planunterlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Orb ist eine automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Stadtgebiets Bad Orb. Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen.

# **3 Beschreibung des Planungsraums**

## **3.1 Lage, Größe, Nutzung**

Die Kurstadt Bad Orb gehört zum Main-Kinzig-Kreis im Südosten Hessens und liegt im Naturpark Spessart, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Bad Orb besteht aus einem Stadtteil und zählte bis Ende 2022 10.725 Einwohner (vgl. Statistische Ämter der Länder ZEFIR) bzw. 10.759 Einwohner (HSL, 31.12.2023). Die Kurstadt grenzt im Osten an den Gutsbezirk Spessart sowie im Süden an die Gemeinde Jossgrund. Weiterhin wird die Kurstadt Bad Orb im Südwesten von dem Gemeindegebiet Biebergemünd und im Norden von den Stadtgebieten Wächtersbach und Bad Soden–Salmünster umgeben.

Bad Orb gehört dem Regierungsbezirk Darmstadt an und umfasst eine Fläche von 47,78 km<sup>2</sup> (homepage und Wiki D;) / 48 km<sup>2</sup> (vgl. Landschaftsplanverzeichnis Hessen 2010).

Die erste urkundliche Erwähnung des Stadtgebiets Bad Orb fand bereits in den Jahren 1059 und 1064 statt, damals unter dem Namen „Orbaha“. Der Wortstamm „Orb“ leitet sich dabei aus dem keltischen Begriff „orobis“ bzw. „orbe“ ab und hat die Bedeutung „Fluss“. Die Endung „aha“ ist germanischen Ursprungs und bedeutet „fließendes Wasser“ (Geschichtsverband Bad Orb). Die Namensgebung verweist somit auf die Bedeutung des Flusses „Orb“, der durch das Stadtgebiet fließt. Die Entstehung der Kurstadt war durch salzhaltige Quellen geprägt. Denn über die Handels- und Salzstraße „Eselsweg“ wurde in früheren Zeiten das Orber Salz zur Verschiffung an den Main transportiert. Seit der Jahrhundertwende 1899/1900 entwickelte sich Bad Orb zu einem der bedeutendsten Heilbäder Hessens (Homepage).

10.759 Einwohner → Hessisches Statistisches Landesamt

<https://statistik.hessen.de/zahlen-fakten/bevoelkerung-gebiet-haushalte/bevoelkerung>

Geschichtsverein Bad Orb

<https://www.geschichtsverein-bad-orb.de/950%20Jahre%20Bad%20Orb.html>

### 3.2 Naturräumliche Gliederung und Relief

Laut dem Umweltatlas Hessen 2016 gehört die Kurstadt Bad Orb naturräumlich zum „Hessisch-Fränkischen Bergland“ mit der Haupteinheit „Sandsteinspessart“ und der Teileinheit „Nördlicher Sandsteinspessart“. Das „Hessisch-Fränkische Bergland“ zeichnet sich durch seine sehr walddreichen und auch laubwalddreichen Gebiete aus. Es erreicht in den oberen Lagen von Odenwald, Spessart und Südrhön Höhen von über 500 m NN. Die Haupteinheit „Sandsteinspessart“ ist ein walddreiches Mittelgebirge im Mainviereck, das sich in seinen nördlichsten Ausläufern bis nach Hessen erstreckt. Dies betrifft einen Zipfel des südöstlichen Sandsteinspessarts im Quellgebiet der Lohr, den nördlichen Sandsteinspessart und das Schlüchterner Becken. In den nach Norden flacher werdenden hessischen Teilen des Sandsteinspessarts ist in den Tälern von Jossa und Sinn der untere Buntsandstein flächenhaft angeschnitten. Röttone, auch Lößvorkommen und einige Basaltdecken haben zur Ausbildung nährstoffreicher tiefgründiger Böden geführt.

### 3.3 Geologie / Hydrogeologie

Der Boden in Bad Orb besteht aus der Schichtstufe des Buntsandstein-Spessarts (2.3.2). Im Bereich der Hydrogeologie ist der Süden von Bad Orb als Osthessisches Buntsandstein-Gebiet (5) gekennzeichnet (vgl. Umweltatlas Hessen 2016).

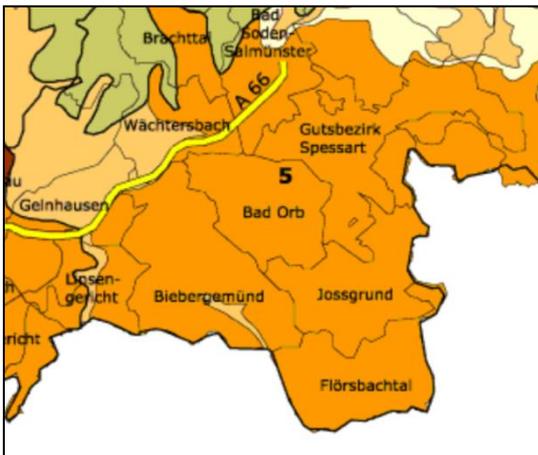


Abbildung 1: Umweltatlas Hessen 2016: Hydrogeologie, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb



Abbildung 2: Geologie, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb

### 3.4 Boden

Der Boden des Stadtgebiets von Bad Orb besteht größtenteils aus Braunerde, örtlicher Podsol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde (33). Diese Bodeneinheit zeichnet sich durch einen schwach lehmigen Sand bis sandigen Lehm aus, der skeletthaltig sein kann. Dabei kommen die Gesteinsarten Schluff-, Ton- und Sandsteine vor. Im nordöstlichen und südwestlichen Bereich des Stadtgebiets ist das Vorkommen von Podsol-Braunerden, Pseudogley-Parabraunerden und örtlicher Podsole (36) verortet. Diese Bodeneinheit wird als schluffiger bis lehmiger Sand eingestuft und besteht größtenteils aus Sandsteinen.

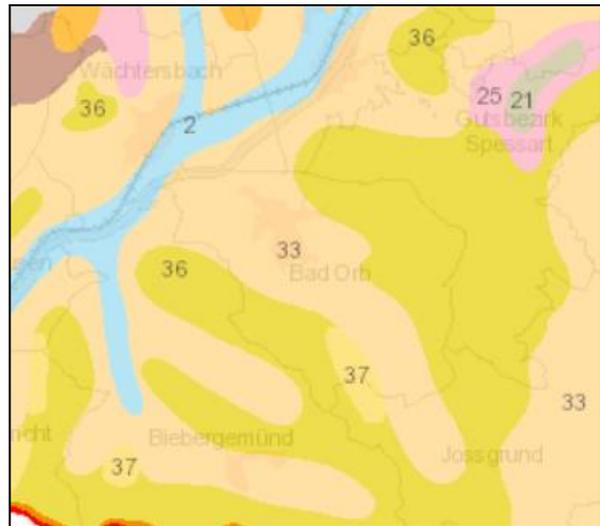


Abbildung 3: Umweltatlas Hessen 2016: Bodeneinheiten, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb

Im Süden des Stadtgebiets wird weiterhin eine im Verhältnis kleine Fläche als Bodeneinheit Braunerde-Podsole und Podsole (37) dargestellt, die aus dem Ausgangsgestein Quarzit und Sandstein besteht.

Weitere Informationen können dem Landschaftsplan entnommen werden.

### 3.5 Wasserhaushalt / Gewässer

Eine bedeutende Rolle für Bad Orb spielt der Fluss Orb, der zur Namensgebung der Kurstadt beigetragen hat. Er durchfließt das gesamte Stadtgebiet und ist ein Gewässer III. Ordnung. Ab dem 11. Jahrhundert war Bad Orb für die salzhaltigen Quellen in seinem Stadtgebiet bekannt, diese waren Grund für weitere Ansiedlungen. Viele Jahrhunderte konnte die Stadt von der Salzgewinnung profitieren bis im 18./19. Jahrhundert die Salzgewinnung erschöpft wurde. Heute zeugt ein erhaltenes Gradierwerk im Kurpark von der Geschichte der salzhaltigen Quellen in Bad Orb.

Entsprechend dem Gewässerkundlichen Flächenverzeichnis Land Hessen besitzt das Einzugsgebiet der Orb von den Quellen bis zur Mündung in die Kinzig eine Gesamtfläche von 43,39 km<sup>2</sup>. In die Orb münden insgesamt zwei Zuflüsse, Haselbach und Leimbach, bis die Orb westlich des Stadtgebiets von Bad Orb in die Kinzig fließt. Im Einzugsgebiet Orb mit Haselbach sind natürliche Abflussverhältnisse maßgebend. Der größte Anteil des Einzugsgebietes besteht aus Waldflächen. Oberhalb und unterhalb der Ortslage von Bad Orb wird das unmittelbare Gewässervorland größtenteils durch Wiesen gebildet.

Weitere Informationen können dem Landschaftsplan entnommen werden.

### 3.6 Klima / Luft

#### Klima

In dem Zeitraum von 2000 bis 2010 betrug laut Umweltatlas die Jahresmitteltemperatur in der Kurstadt Bad Orb 11 C.

Das Bioklima, also die Summe aller auf lebende Organismen wirkenden Faktoren des Klimas, weist im dicht besiedelten Stadtkern der Kurstadt eine erhöhte Wärmebelastung auf. Das restliche Stadtgebiet besitzt aufgrund der lockeren Bebauung bzw. der Grün- und Waldflächen um die Siedlungsgebiete herum, eine niedrige Belastung auf Organismen.

Das Stadtgebiet von Bad Orb gehört zur Klimazone des warm-gemäßigten Regenklimas der mittleren Breiten. Mit überwiegend westlichen Winden wird das ganze Jahr über feuchte Luft vom Atlantik herangeführt, die zu Niederschlägen führt. Der ozeanische Einfluss, der von Nordwest nach Südost abnimmt, sorgt für milde Winter und nicht zu heiße Sommer.

Der jährliche Durchschnitt des Niederschlags betrug im Stadtgebiet von Bad Orb zwischen 800mm und 1200mm in dem Zeitraum von 2000 bis 2010 (vgl. Umweltatlas Hessen 2016).

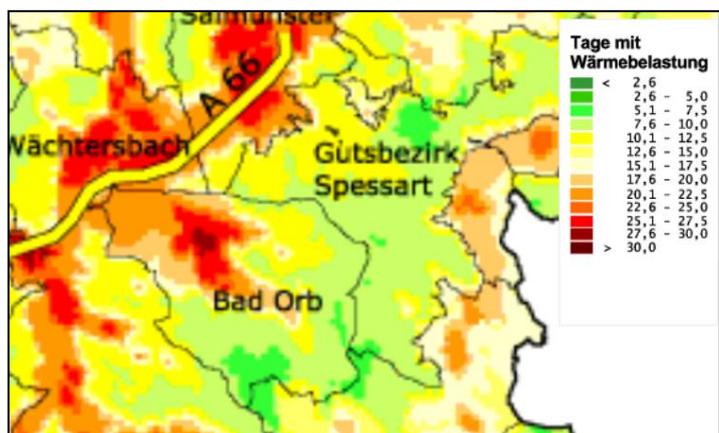


Abbildung 4: Umweltatlas Hessen 2016: Klima - Vergangenheit / Bioklima, Ausschnitt Kurstadt Bad Orb

#### Luft

In dem Jahr 2012 konnte für das Stadtgebiet Bad Orb ein Jahresmittelwert der Feinstaub (PM10)-Konzentration von 10 - 20 µg/m<sup>3</sup> erfasst werden.

Dabei wird unter der Messgröße PM10 (Particulate Matter < 10 µm) die Feinstaubfraktion mit einem oberen Partikeldurchmesser bis zu 10 µm verstanden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass gerade kleine und damit lungengängige Partikel von besonderer gesundheitlicher Relevanz sind. In der 39. BImSchV sind für PM10 folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit angegeben:

24-Stundenwert:

50 µg/m<sup>3</sup> dürfen nicht öfter als 35-mal im Kalenderjahr überschritten werden

Jahresmittelwert:

40 µg/m<sup>3</sup>.

Somit kann der Grenzwert des Jahresmittelwertes eingehalten werden und folglich die Luftqualität in Bad Orb als gesund bzw. sauber eingestuft werden.

Weitere Informationen können dem Landschaftsplan entnommen werden.

### 3.7 Pflanzen- und Tierwelt

Für Informationen zur Pflanzen- und Tierwelt in der Stadt Bad Orb wird auf den Umweltbericht bzw. auf den Landschaftsplan verwiesen. Dieser liegt den Unterlagen des Entwurfes bei.

## 4 Siedlungsstrukturanalyse

### 4.1 Lage im Verwaltungsraum

Die Kurstadt Bad Orb fungiert landesplanerisch als Mittelzentrum und soll somit eine entsprechende Versorgungsfunktion für angrenzende Unterzentren sowie Kleinzentren wie Biebergemünd, Jossgrund und dem gemeindefreien Gutsbezirk Spessart übernehmen.

Konkurrierende Mittelzentren in der Region stellen die nördlich angrenzenden Städte Wächtersbach und Bad Soden-Salmünster dar.

### 4.2 Bestehende Siedlungsstruktur

#### Räumliche Grundstruktur

Vermutlich veranlassten die Solequellen die Menschen der Frühzeit, im Bereich der heutigen Kurstadt Bad Orb eine Siedlung anzulegen. Funde aus der Orber Gemarkung stammen aus der Jungsteinzeit und Bronzezeit. Auf die Zeit der Kelten deuten sowohl der Name Orb als auch Bezeichnungen von Orber Gemarkungen und Straßen hin. Der Handel mit Salz, das aus dem Solewasser gesotten wird, erweist sich in den kommenden Jahrhunderten als bedeutender Wirtschaftsfaktor. Ca.1230 erhält Orb Stadtrechte. Im 13. Jahrhundert wird die Stadtmauer mit drei Toren und 12 Wehrtürmen gebaut. Um 1350 wird die Kirche „St. Martin“ auf den Fundamenten einer romanischen Burgkapelle aus dem 11. Jahrhundert errichtet. 1767 wird die Saline in das Gelände außerhalb der Stadtmauern verlegt. 1909 wird der Titel Bad Orb offiziell verliehen. (Quelle: Stadtleitbild Bad Orb)

#### Bevölkerungsdichte

Bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von 7,7 km und einer West-Ost-Ausdehnung von 10,0 km hat Bad Orb eine Fläche von 47,78 km<sup>2</sup> und damit eine Einwohnerdichte von durchschnittlich 212 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

**Tabelle 1, Einwohnerstatistik Bad Orb Juni 2024, Bevölkerungsdichte**

Stadtteil	Fläche in km <sup>2</sup>	Bevölkerungsanzahl	Einwohner pro km <sup>2</sup>
Stadtgebiet Bad Orb	47,78	10.800	225

### Nutzungsstruktur der Siedlungsfläche

Zur Darstellung gelangen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen mit jeweiligen Zweckbestimmungen. Darüber hinaus kommen auch Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen, Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltung, usw.) zur Darstellung. Die Darstellungen entsprechen dem heutigen Bestand (Nutzung), soweit Bebauungspläne vorliegen bzw. in Aufstellung sind, deren Festsetzungen, sofern dies weiterhin den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bad Orb entspricht.

Innerhalb der unbeplanten Innenbereiche, innerhalb derer sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB richtet, folgt die Darstellung dem nachgewiesenen Bestand/Nutzung, der im Rahmen der Realnutzungskartierung erhoben wurde. Bei geplanten Bauflächen entspricht die Art der baulichen Nutzung den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Der Flächennutzungsplan stellt teilräumlich Wohnbauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dar, die dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Ausweisung von Kleinsiedlungsgebieten (§ 2), Reinen Wohngebieten (§ 3), Allgemeinen Wohngebieten (§ 4) oder Besonderen Wohngebieten (§ 4a) konkretisiert und festgesetzt werden. Die Nutzung in den Wohnbauflächen wird vorwiegend durch Wohnen geprägt.

Allgemein zulässig<sup>1</sup> sind daher

- Wohngebäude, Kleinsiedlungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

---

<sup>1</sup> Auflistung ist nicht abschließend, verwiesen wird auf die jeweiligen Absätze 2 und 3 der einzelnen Paragraphen § 2 – 4a BauNVO), die die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit regeln.

Im Flächennutzungsplan werden teilträumlich auch gemischte Bauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt, die dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Ausweisung von Dorfgebieten (§ 5), Mischgebieten (§ 6), Urbane Gebiete (§ 6a) und Kerngebieten (§ 7) konkretisiert und festgesetzt werden. Die Nutzung in den gemischten Bauflächen wird vorwiegend durch Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe geprägt.

Allgemein zulässig<sup>2</sup> sind daher

- Wohngebäude, Kleinsiedlungen,
- Geschäfts- und Büro-/Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Ergänzend werden im Flächennutzungsplan teilträumlich auch gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO dargestellt, die dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durch die Ausweisung von Gewerbegebieten (§ 8) und Industriegebieten (§ 9) konkretisiert und festgesetzt werden. Die Nutzung in den gewerblichen Bauflächen wird vorwiegend durch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern sowie öffentlichen Betrieben geprägt. Allgemein zulässig<sup>3</sup> sind daher

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro-/Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

---

<sup>2</sup> Auflistung ist nicht abschließend, verwiesen wird auf die jeweiligen Absätze 2 und 3 der einzelnen Paragraphen § 5 – 7 BauNVO), die die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit regeln.

<sup>3</sup> Auflistung ist nicht abschließend, verwiesen wird auf die jeweiligen Absätze 2 und 3 der einzelnen Paragraphen § 8 – 9 BauNVO), die die Zulässigkeit und ausnahmsweise Zulässigkeit regeln.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO sind mit einer besonderen Zweckbestimmung gekennzeichnet und individuell auf die verschiedenen Nutzungen ausgerichtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden die Sonderbauflächen durch die Ausweisung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10) und sonstigen Sondergebieten (§ 11) konkretisiert und festgesetzt werden.

Bei der Darstellungsart der Nutzung und Größe der Bauflächen muss die jeweilige Siedlungsstruktur eine gewisse Mindestgröße und einen überwiegenden Anteil der aufgeführten Nutzungen aufweisen, um den Gebietscharakter ausbilden zu können. Mithilfe dieser Kriterien und anhand der Örtlichkeiten (zum Beispiel Straßenzüge oder deutliche optische Zäsuren in der Siedlungsstruktur) sind die Abgrenzungen der einzelnen Darstellungsarten vorgenommen worden.

### **4.3 Jüngere Siedlungsentwicklung**

Die jüngere Siedlungsflächenentwicklung erfolgte in Bad Orb im Wesentlichen im Nordwesten der Stadt zwischen der *Fuldaer Straße* und dem *Geigershallenweg* sowie jüngst im Bereich *Michaelstraße* und *Lauzenstraße*. Auch im Südosten im Bereich *Am Wintersberg* erfolgte eine jüngere Siedlungsflächenentwicklung. Die genannten Gebiete sind durch klassische Siedlungsstrukturen bzw. Wohnbaugebiete mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Kettenhäusern geprägt.

### **4.4 Wirtschaftsstruktur der Kurstadt Bad Orb**

Der in der Historie von Bad Orb wohl entscheidendste Wirtschaftsfaktor war die Salzproduktion. Diese spielt seit Ende des 19. Jahrhunderts keine Rolle mehr. Bad Orb ist heute bekannt durch den Kurbetrieb und den Tourismus, welche auch die Hauptwirtschaftsfaktoren bilden.

Der Einzelhandel konzentriert sich weitestgehend auf den Innenstadtbereich und die Altstadt, in diesem Bereich ist auch der zentrale Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **4.5 Nachverdichtung Innenbereichsentwicklung**

Im Zuge der Klimaschutznovelle 2011 und der Innenentwicklungsnovelle 2013 sollen die Gesetzesänderungen und -vorgaben die Urbanität und Attraktivität der Innenstädte und Ortskerne gerade auch in baukultureller Hinsicht steigern, die Identität der Bürger mit ihren Kommunen stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend vermeiden. Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächen-Neuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag zu reduzieren, und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, schreibt der § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Ergänzend ordnet § 1a Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch an, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche

besonders zu begründen. In diesem Zusammenhang verweist der § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf die Agrarschutzklausel des § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz.

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. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. So wurde 2024 ein digitales Baulückenpotenzialkataster erstellt.

Die Stadt Bad Orb ist daher grundsätzlich weiter bestrebt, zunächst Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Als zweiter Schwerpunkt sollten bestehende Ortsränder durch Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB arrondiert werden. Diesen Grundsätzen steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials nicht entsprochen werden kann.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zusätzlich der städtebaulichen Begründung, warum die Stadt Bad Orb neue Siedlungsflächen in Anspruch nehmen muss.

## **5 Übergeordnete und städtische Planungen und Ziele**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die für den Flächennutzungsplan der Kurstadt Bad Orb maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind in dem Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) enthalten.

### **5.1 Landesplanung**

In dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 wurde auf der Grundlage einer umfassenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Plan erarbeitet, der die von der Landesregierung angestrebte Entwicklung Hessens bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts in den einzelnen Planungsbereichen darstellt, sich dabei aber ausschließlich auf die wichtigsten raumordnerischen Belange konzentriert. Die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan für Bad Orb werden nachfolgend zusammengefasst:

Bad Orb liegt in dem Strukturraum „ländlicher Raum“. Der Landesentwicklungsplan sieht den ländlichen Raum aufgrund seiner relativ überschaubaren Lebens- und Wirtschaftsräume mit dem Vorzug besonderer Naturnähe, als Standorte, der für vielfältige und zukunftssichere wohnstättennahe Erwerbsmöglichkeiten - vor allem auch für Frauen - gesichert und ausgebaut werden soll. Dabei soll die wirtschaftliche Kompetenz des ländlichen Raums gestärkt werden und dieser zusammen mit den Ordnungsräumen zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Weiterhin wird Bad Orb als „ökologischer Vorzugsraum“ ausgewiesen. Die ökologischen Vorzugsräume stellen landesweit bedeutsame, großflächige und natürliche Lebensräume besonderer Schutzwürdigkeit dar.

Der Main-Kinzig-Kreis wird der Arbeitsgruppe „Hessen–Bayern“ zugeordnet, die jedoch keine formellen vertraglichen Vereinbarungen beinhalten

## 5.2 Regionalplanung

Die im Landesentwicklungsplan aufgelisteten raumordnerischen Ziele werden im Regionalplan Südhessen weiter konkretisiert.

Die Entwicklung der Planungsregion Südhessen soll sich am Leitbild für den Regionalen Flächennutzungsplan und den Regionalplan Südhessen „Frankfurt/ Rhein-Main 2020 – die europäische Metropolregion“ orientieren. Der Regionalplan/RegFNP stellt den planerischen und planungsrechtlichen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen dar. Er leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des Leitbildes, zur Stärkung der europäischen Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Er trägt zur Lösung der Zukunftsaufgaben der Region durch Koordinierung der raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und die Erstellung eines fachübergreifenden, abgestimmten Ordnungs- und Entwicklungskonzepts für die Region bei.

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist zunächst der § 1 Abs.4 BauGB (*Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen*) und somit der wirksame Regionalplan Südhessen 2010 ausschlaggebend.

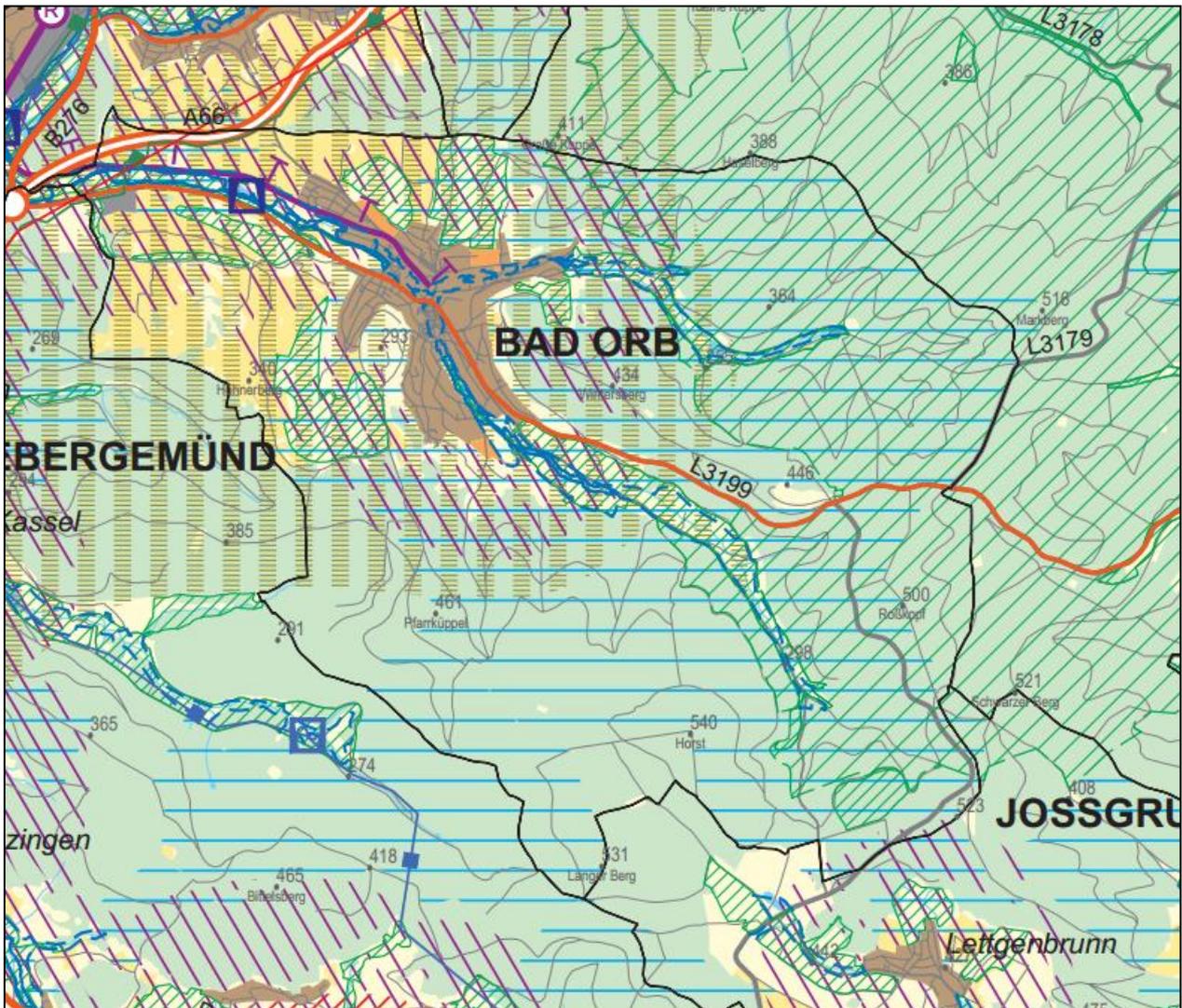


Abbildung 5: Regionalplan Südhessen 2010, Ausschnitt Bad Orb

### 5.2.1 Verbindungsachsen

Gemäß den Grundsätzen soll das System der Verbindungsachsen der großräumigen und regionalen Erschließung dienen. Es kennzeichnet die Teilräume oder Korridore der Region, in denen der Personen- und Gütertransport besondere landes- und regionalplanerische Bedeutung hat. Durch großräumige Fernverkehrsverbindungen auf Schiene und Straße sollen der Leistungsaustausch zwischen Verdichtungsräumen im

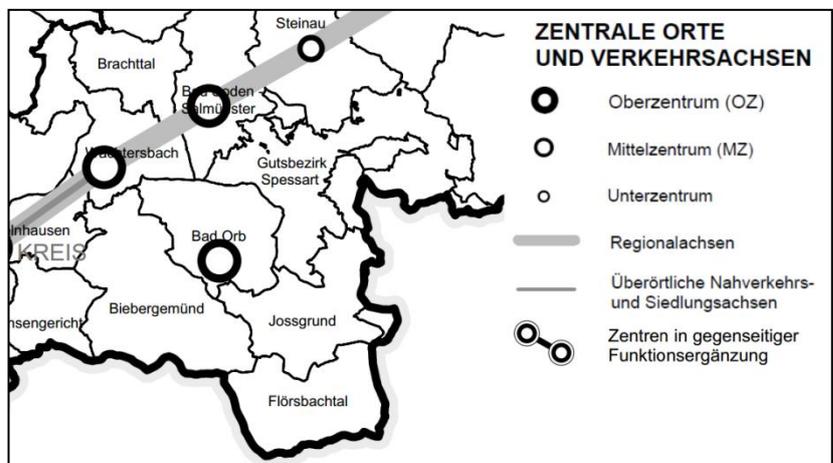


Abbildung 6: Regionalplan Südhessen, zentrale Orte und Verkehrsachsen, Ausschnitt Bad Orb

nationalen und internationalen Maßstab und Oberzentren des Landes und der Nachbarländer unter Einbindung der Mittelzentren sichern. Auf regionaler Ebene erfüllen sie auch die Funktion von Regionalachsen, die auf Schiene und Straße innerregionale Siedlungsstrukturen erschließen, den Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie die Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz gewährleisten.

Abbildung 6 kann man entnehmen, dass durch die Kurstadt Bad Orb keine zentrale Verkehrsachse führt. Allerdings verläuft die Regionalachse Gelnhausen – Wächtersbach – Bad Soden-Salmünster in der Nähe von Bad Orb, sodass ein Anschluss an das regionale Verkehrsnetz besteht.

### **5.2.2 Strukturräume**

Laut dem Regionalplan Südhessen gehört Bad Orb strukturräumlich zu dem ländlichen Raum.

Im LEP werden zur großräumigen Gliederung des Landes Ordnungsräume (verdichtete Räume) und ländliche Räume unterschieden. Der hoch verdichtete Zentralbereich des Ordnungsraums ist der Verdichtungsraum, in dem der Ordnungsaufgabe ein besonders hoher Stellenwert zukommt. Ländlicher Raum sind die außerhalb des Ordnungsraums gelegenen, überwiegend durch ländliche Siedlungsstrukturen geprägten Teilräume des Landes.

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert: Der ländliche Raum soll als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gestaltet werden; eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden. Seine wirtschaftliche Kompetenz ist zu stärken.

### **5.2.3 Zentralörtliche Zuordnung und Verflechtungsbereiche**

Bad Orb fungiert landesplanerisch als Mittelzentrum (Abbildung 6) und soll somit eine entsprechende Versorgungsfunktion für angrenzende Unterzentren sowie Kleinzentren wie Biebergemünd, Jossgrund und dem Gutsbezirk Spessart übernehmen. Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Konkurrierende Mittelzentren in der Region stellen die nördlich angrenzenden Städte Bad Soden-Salmünster sowie Wächtersbach dar.

### **5.2.4 Bevölkerungsentwicklung**

Die Einwohnerzahl im Main-Kinzig-Kreis betrug im Jahr 2002 409.487. Bis zu dem Jahr 2006 sank die Bevölkerungsanzahl in der Region leicht um 661 Einwohner auf 408.826. Für das Jahr 2023 (31.12) wird ein Bevölkerungszuwachs auf 434.002 Einwohner prognostiziert. Bezüglich der Entwicklung für Bad Orb wird auf Kapitel 5.5 verwiesen.

### 5.2.5 Siedlungsentwicklung/Gewerbeentwicklung

Die Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung im Regionalplan umfassen die zentralörtlichen Standorte für notwendige Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen und für Sonderbauflächen sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Die Vorranggebiete Siedlung Planung haben gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen und -funktionen Vorrang im Sinne der gesetzlichen Anpassungspflicht. Für den Planungshorizont bis zum Jahr 2020 weist der RPS 2010 für die Stadt Bad Orb eine maximale Wohnsiedlungsfläche von 11 ha zu. Hiervon wurden lediglich ca. 5 ha (brutto) in Anspruch genommen. Für eine gewerbliche Entwicklung sieht der Regionalplan weniger als 5 ha vor (2006 bis 2020).

### 5.2.6 Freiraumsicherung

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des RPS ist der Freiraum insgesamt und mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine nachhaltige Raumentwicklung zu sichern. Dem weiteren Verlust an Freiraum und einer dauerhaften quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen ist entgegenzuwirken. Freiraumbeanspruchende Nutzungen und Maßnahmen sind so zu verwirklichen, dass die Flächeninanspruchnahmen und Trennwirkungen auf ein Minimum beschränkt werden und die Freiraumfunktionen sowie deren räumliche Vernetzung nicht beeinträchtigt werden. Funktionen des Siedlungsbereiches sind mit den angrenzenden Freiräumen für Ausgleich und Ersatz zu verknüpfen. Naturräumlich gehört Bad Orb zum Sandsteinspessart (141).

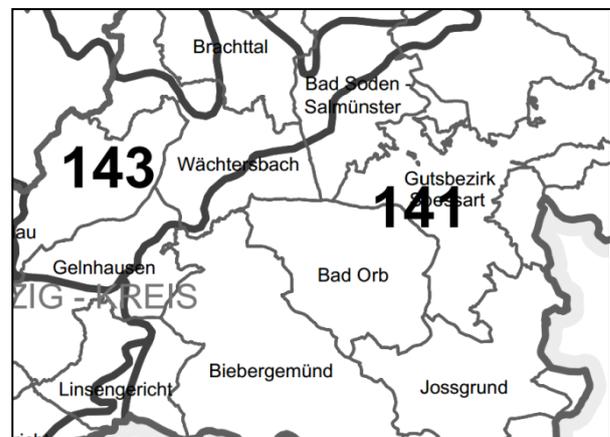


Abbildung 7: Regionalplan Südhessen 2010, Naturräumliche Gliederung, Ausschnitt Bad Orb

### 5.3 Fachplanungen

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Soweit solche Festsetzungen in Aussicht genommen sind, sollen sie vermerkt werden. Zu den im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Fachplanungen und sonstigen Nutzungsregelungen gehören u.a.:

- Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH Gebiete etc.)
- Schutzgebiete / Gewässerausbau nach Wassergesetz (Wasserschutzgebiete etc.)
- Straßenplanungen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen, Landes- und Kreisstraßen) nach Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßengesetz

- Denkmalgeschützte Bereiche von baulichen Anlagen und Bodendenkmale nach Denkmalschutzgesetz
- Bahnstrecken nach Allgemeinem Eisenbahngesetz
- Deponien nach Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Energieversorgungsleitungen nach Energiewirtschaftsgesetz

#### **5.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Im Gebiet der Stadt Bad Orb bestehen folgende naturschutzrechtliche Schutzausweisungen, die im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt oder vermerkt sind.

##### Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß V-RL und FFH-RL

Nach den Vorschriften der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der Europäischen Kommission haben die Mitgliedstaaten besondere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung auszuweisen. Ziel ist die Schaffung eines zusammenhängenden europäischen Schutzgebietes (Natura 2000). Hierzu werden die geeignetsten Gebiete von den Mitgliedstaaten der Kommission gemeldet, die darauf aufbauend eine Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung erstellt. Die Gebiete sind von den Mitgliedstaaten durch nationales Recht zu schützen. Mit der Aufnahme in die Kommissionsliste sind alle Vorhaben, Pläne und Projekte, die das Gebiet erheblich beeinträchtigen können, einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG zu unterziehen.

Als Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind auf Bad Orber Gemarkung insgesamt zwei Gebiete (VSG-Vogelschutzgebiet und FFH – Flora-Fauna-Habitat) gemeldet.

- FFH-Gebiet „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“ (50,2 ha)
- VSG-Gebiet „Spessart bei Bad Orb“ (8496,08 ha)

##### Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG

Im Stadtgebiet sind die folgenden drei Naturschutzgebiete ausgewiesen:

- „Autal bei Bad Orb“ (13,57 ha)
- „Oberquelle bei Bad Orb“ (13,22 ha)
- „Hoher Berg bei Lettgenbrunn“ (32,14 ha)

##### Geschützte Biotopflächen nach § 13 HAGBNatSchG

Pauschal geschützte Biotopflächen sind, aufbauend auf den rahmenrechtlichen Bestimmungen des § 20 BNatSchG, nach § 13 HAGBNatSchG auch ohne besondere Schutzverordnung nicht zu beeinträchtigende Biotoptypen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Lebensräume führen können, sind unzulässig.

Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG / Naturpark gemäß § 20 Abs. 2 Nr. 5 BNatSchG  
Entlang der Gewässer von Orb und Haselbach ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ ausgewiesen.

## **5.5 Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung als Planungsgrundlage**

Grundsätzlich attestiert das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen der Kurstadt Bad Orb eine ausgeglichene Bedarfsdeckung für den Wohnungsmarkt. Der Wohnraumbedarf wird pro 1.000 Einwohner auf 25 bis 50 geschätzt, was im Vergleich zum sonstigen Regierungsbezirk Südhessen die zweitniedrigste Kategorie bildet. (Quelle: Gutachten REK, Juli 2019)

### **5.5.1 Altersstruktur**

Wie in Gesamtdeutschland werden die Auswirkungen des Demografischen Wandels auch in Bad Orb spürbar sein. Dabei ist der Trend, dass die Zahl der Geburten in den nächsten Jahren zurückgehen und die Sterbefälle zunehmen werden. Das Bad Orber Durchschnittsalter betrug bisher 50,3.

Die nachfolgenden Zahlen und Abbildungen des Hess. Statistischen Landesamtes bestätigen zunächst die bisherigen Angaben seitens der Stadt, allerdings gibt es Abweichungen zu den Fortschreibungsergebnissen des Zensus 2022. Ausschlaggebend für die künftige Siedlungsflächenausweisungen bzw. -kontingente ist jedoch der Regionalplan Südhessen 2010, der sich allerdings in der Fortschreibung befindet (RPS 2021). Auch hier liegen für die Stadt noch keine abschließenden Zahlen vor, so dass die nachfolgenden Zahlen und Abbildungen zunächst als Trend zu verstehen sind. Dem Trend des Bevölkerungsrückganges soll jedoch durch gezielte städtebaulichen Maßnahmen im Innenbereich und durch die Ausweisung weiterer Baugebiete entgegengewirkt werden. Damit einhergehend ist auch die weitere Entwicklung von Gewerbe, Kureinrichtungen, dem Gesundheitswesen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Nutzungen wie die ALEA School in Bad Orb. In der Summe dieser Bausteine ist die Stadt bestrebt, den negativen Trend aufzuhalten und eine moderate Entwicklung voran zu treiben.

Abb. 8: Eckwerte der regionalen Bevölkerungsentwicklung<sup>4</sup>


**HessenAgentur**  
HA HessenAgentur GmbH

**Eckwerte der regionalen Bevölkerungsentwicklung im Überblick**  
(bis 2023 realisierte Werte / 2035 vorausgeschätzte Werte)

	Bad Orb, St.	Main-Kinzig-Kreis	RB Darmstadt	Hessen
<b>Einwohner am Jahresende</b> (Angaben in 1.000)				
2000	10,0	405,9	3.737,6	6.068,1
2023	10,8	434,0	4.110,3	6.420,7
2035	9,0	418,9	4.151,0	6.353,0
<b>relative Veränderung</b> (Angaben in %)				
2000-2023	8,0%	6,9%	10,0%	5,8%
2023-2035	-16,4%	-3,5%	1,0%	-1,1%
<b>Durchschnittsalter</b> (Angaben in Jahren)				
2000	47,0	40,8	41,2	41,1
2023	49,3	44,5	43,6	44,0
2035	52,5	47,5	46,3	46,7
<b>Veränderung Zensus 2022</b> <i>Einwohner zum Stand 31.12.2022</i>				
2022 (Fortschreibung auf Basis <b>Zensus 2011</b> )	10.725	430.838	4.088.107	6.391.360
2022 (Fortschreibung auf Basis <b>Zensus 2022</b> )	9.914	415.753	4.001.146	6.236.933
Veränderung absolut	-811	-15.085	-86.961	-154.427
Veränderung relativ	-7,6%	-3,5%	-2,1%	-2,4%

2000 und 2000-2011: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2023: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; 2035: Bevölkerungsvoraussschätzung der Hessen Agentur.  
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2024) Bevölkerungsvoraussschätzung der Hessen Agentur (2019)

<sup>4</sup> Die Daten und nachfolgenden Abbildungen sind dem Gemeindedatenblatt der Hessen Agentur entnommen (Abruf 29.11.2024)

Abb. 9.: Darstellung Gemeindeblatt Bad Orb (435001)

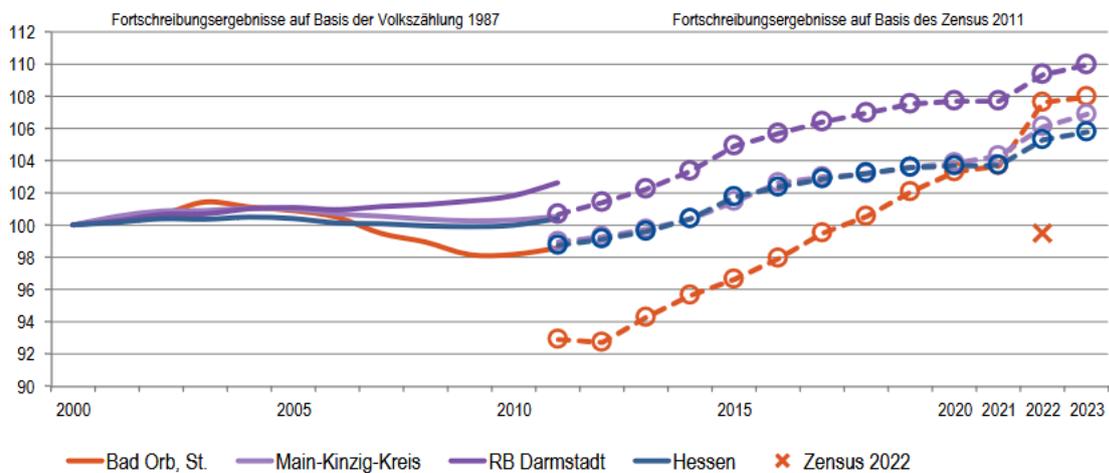


**Gemeindedatenblatt: Bad Orb, St. (435001)**

Die Gemeinde Bad Orb liegt im südhessischen Landkreis Main-Kinzig-Kreis und fungiert mit rund 10.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2023) als ein Mittelzentrum im verdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bad Orb ist durch das Zensusergebnis zum Stand 31.12.2022 um -7,6% (-811 Einw.) nach unten korrigiert worden.

**Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2023 im Regionalvergleich** (Jahresendstand im Jahr 2000=100)



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2024), Berechnungen der Hessen Agentur.

**Wichtiger Hinweis:**

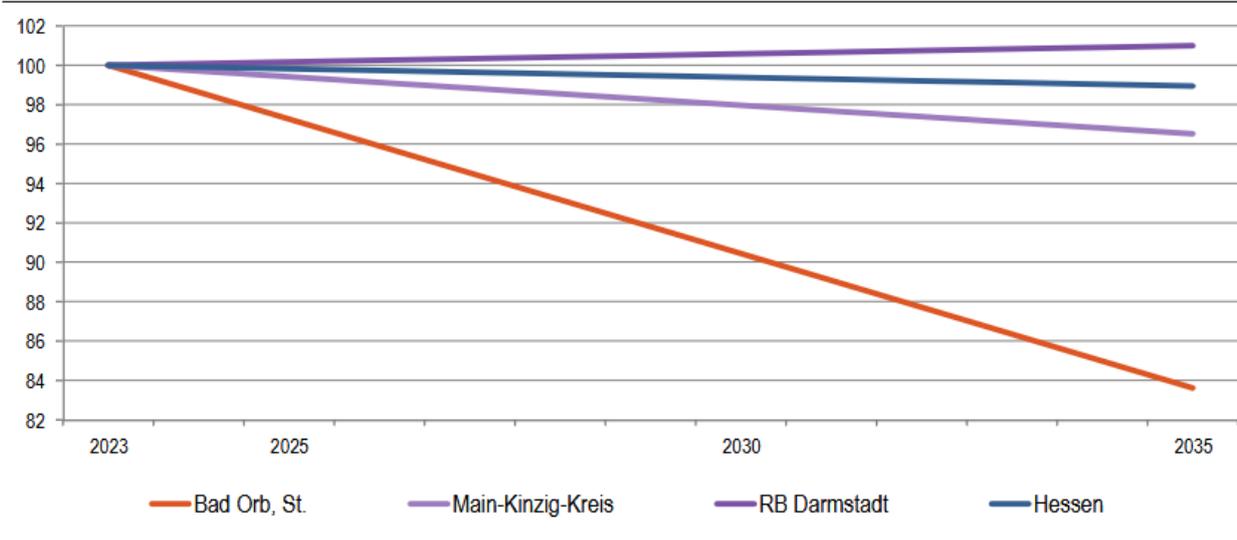
Die Bevölkerungsvorausberechnung wurde im Jahr 2019 auf Basis der Fortschreibungsergebnisse des Zensus 2011 erstellt. Sobald differenzierte Ergebnisse des Zensus 2022 vorliegen, erfolgt eine Neuberechnung der Bevölkerungsvorausschätzung.

### 5.5.2 Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur

Abb. 10: Vorausschätzung Darstellung Gemeindeblatt Bad Orb (435001)

Vorausschätzung:

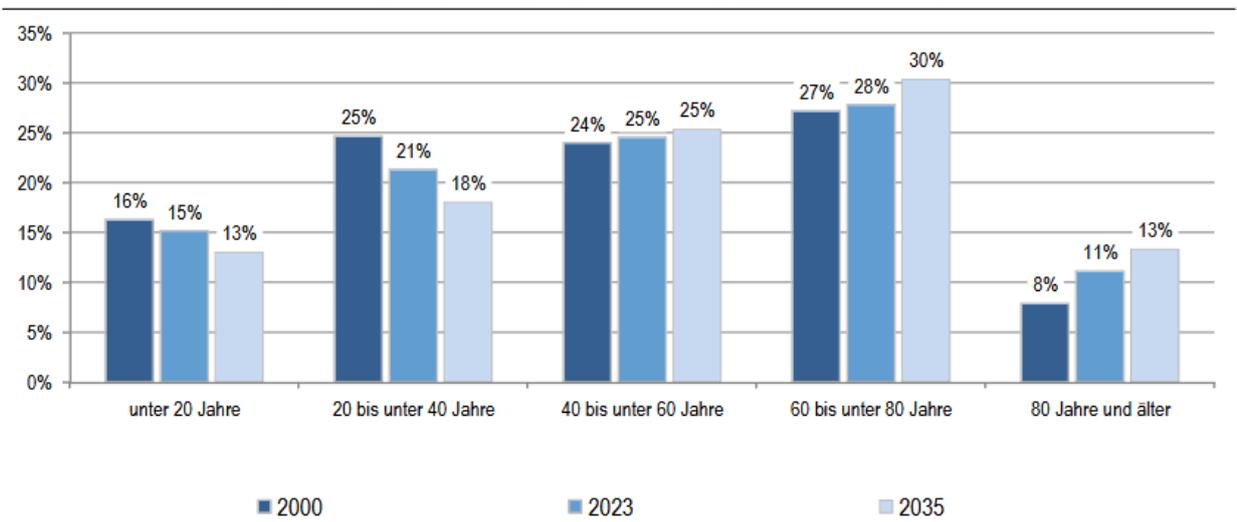
Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2035 im Regionalvergleich (Jahresendstand im Jahr 2023=100)



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

Abb. 11.: Altersstruktur Bad Orb im Zeitvergleich

Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitvergleich (Einteilung in äquidistante Altersgruppen; Anteilswerte in %)



2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2023: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; 2035: Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur.

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2024), Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur (2019).

### 5.5.3 Wohnraumbedarf

Innerhalb des Planungsinstrumentes Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der Prognosen zur Entwicklung der Haushalte sowie des Wohnungsbedarfs ist eine dem Bedarf angepasste Anzahl an Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Eine ausreichende und

gesicherte Wohnungsversorgung nimmt eine entscheidende Bedeutung für die Entwicklung einer Kommune ein. Darüber hinaus setzt die Funktionalität des gesellschaftlichen Lebens einer Kommune auch eine angemessene und gesicherte Wohnungsversorgung voraus. Dies gilt insbesondere für kinderreiche Familien, alleinerziehende, junge Erwachsene, ältere und schwerbehinderte Menschen. Die öffentliche Fürsorge ist insbesondere darauf zu richten, dass preiswerter Wohnraum für Gering- und Normalverdiener in ausreichendem Umfang entsteht und erhalten wird. Jeder vorhandene oder sich neu bildende Haushalt soll eine bedarfsgerechte, an den heutigen und zukünftigen Anforderungen des Wohnkomforts (auch in Verbindung mit dem Klimaschutz) und an der Größe des Haushalts orientierte Wohnnutzung nutzen können. Auch bei abnehmender Wohnbevölkerung steigt weiterhin der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, da für den Wohnungsbedarf vor allem die Anzahl und Größenstruktur der Haushalte ausschlaggebend sind. Die Altersstruktur und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten (Singlehaushalt) bewirken ebenfalls einen weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte.

## **6 Änderung zum Flächennutzungsplan Entwurf**

Folgende wesentliche Änderungen wurden in der Plankarte zum Entwurf vorgenommen:

1. Sonderbauflächen Photovoltaik im Nordwesten des Stadtgebietes wurden aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne als Bestand dargestellt.
2. Reduzierung der Wohnbauflächen.
3. Rücknahme der gemischten Bauflächen am Postverteilerzentrum.
4. Darstellung der alten Kurgärtnerei und des Verwaltungsgebäudes des Eigenbetriebes am *Geigershallenweg* als Sonderbaufläche Kommunale Dienste.
5. Diverse ergänzende Planzeichen (z.B. Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Boulderhalle) in der Ortslage.
6. Ergänzung von geplanten Sonderbauflächen Zweckbestimmung Klinik und Hotel im Südosten von Bad Orb.
7. Anpassung von Darstellungen analog parallel laufender Bauleitplanverfahren (z.B. Wemmstraße, WildparkWalderlebniswelt).
8. Darstellung einer geplanten Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule im Bereich der Kurparkstraße.
9. Darstellung eines Parkplatzes im Bereich Rotahornallee.
10. Anpassung der Walddarstellung, weiterer Schutzgebiete und der geschützten Biotopstrukturen auf Basis des Landschaftsplanes.

## 7 Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 7.1 Methodisches Vorgehen

Die Darstellungen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Kurstadt Bad Orb sind als Ergebnis eines umfassenden Abstimmungs- und Abwägungsprozesses zu sehen. Dabei wurde methodisch ein mehrstufiges Verfahren gewählt, dessen Ergebnis zunächst der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist.

Da es bisher keinen Flächennutzungsplan zu dem Stadtgebiet von Bad Orb gegeben hat, wurde sich bei der Neuaufstellung auf die Analyse des derzeitigen Bestands konzentriert.

Dabei wurden auch die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 integriert und mit den kommunalen Entwicklungsabsichten abgeglichen. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes sollen auch die wesentlichen Aussagen des kommunalen Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dabei geht es insbesondere um die vorhandenen Schutzgebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Als weiterer, wesentlicher Schritt wurde eine Realnutzungskartierung und Luftbildauswertung der Stadtteile durchgeführt, um eine Gegenüberstellung der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen und der tatsächlichen Nutzung vornehmen zu können. In diesem Zuge fanden eine Überprüfung des vorhandenen Bestands sowie die Darstellung möglicher Siedlungserweiterungsflächen statt. Hiernach erfolgte die Zusammenführung dieser gewonnenen Informationen in einer Plankarte, die nach ausführlicher Diskussion in den kommunalen Gremien schließlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Vorentwurf mündet. Dabei wurden teilweise die Rücknahme, Umwandlung von bisherigen Darstellungen oder neue Lokalisierungen von Bauflächen notwendig. Aber auch die Änderungen der ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich- bzw. mischgebietsgeprägten Bereiche, die in den letzten Jahren in Teilen eine Umwandlung in Wohngebiete erfahren haben, sind durch die Bestandsaufnahme erfasst und neu dargestellt worden. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden dann die Ergebnisse der Auswertung der Stellungnahmen zum ersten Verfahrensschritt Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) mit aufgenommen.

Als Ergebnis dieses Prozesses kann festgehalten werden, dass die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vordergründig eine Bestandsabsicherung vorhandener Nutzungen verfolgt. Darüber hinaus werden zusätzliche Flächen für eine bauliche Nutzung gemäß Nachweis/Bedarf und raumordnerischer Vorgabe zugestanden und vorbereitet. Die abschließenden Neudarstellungen von Bauflächen erfolgen hierbei nur in dem Maß, wie sie zur Deckung des Bedarfs in der Kurstadt notwendig sind.

Im Rahmen des Vorentwurfes sind zunächst für das Stadtgebiet mehrere künftige Siedlungsflächen (Planung) ausgewiesen worden, die dann bei der Entwurfsfassung bzgl. möglicher Konflikte verglichen und reduziert werden können und erst dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsgerecht entwickelt werden sollen. Aufgrund möglicher städtebaulicher Konflikte (z.B. Naturschutz, Immissionsschutz, Infrastruktur) und eigentumsrechtlicher Fragestellungen sollen verschiedene Alternativen für eine künftige Siedlungsflächenausweisung aufgezeigt werden, wobei die abschließende Darstellung und Flächengröße sich weiterhin an den raumordnerischen Vorgaben

orientiert. Darüber hinaus sollen aber auch neue Siedlungsflächenentwicklungen der Stadt im Gegenstromprinzip in den neuen in Aufstellung befindlichen Regionalplan eingebracht werden.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurden 12 neue Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen) für die Stadt Bad Orb ausgewiesen, die nun zum Entwurf auf 6 Wohnbauflächen und eine Sonderbaufläche reduziert wurden. Diese Flächenrücknahme resultiert aus den o.g. städtebaulichen Konflikten und weiteren aktuellen Planungsüberlegungen der Stadt.

Um dem Flächennutzungsplan die Qualität eines übersichtlichen Gesamtplanes zu verleihen, wird eine Generalisierung dergestalt vorgenommen, dass der Plan von allen nicht notwendigen Darstellungen und Festlegungen befreit wird. In der BauNVO ist in § 1 die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung bestimmt (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen). Darüber hinaus erfolgen die Darstellungen in der Plankarte gemäß dem Inhaltskatalog des § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB. Bei weiteren wichtigen planerischen Themenbereichen (z.B. Freiraumerholung) werden Hinweise und nachrichtliche Übernahme mit dargestellt.

Der Flächennutzungsplan hat den Originalmaßstab 1:10.000 im Außenbereich und im Stadtgebiet. Die Kartengrundlagen erlauben nur bedingt eine Parzellenschärfe bei der Darstellung der Nutzung; die Beurteilung von Einzelheiten erfolgt erst im Maßstab des Bebauungsplanes (1:1000). Gleichwohl erfüllen die Karten 1:10.000<sup>5</sup> die in der Planzeichenverordnung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB geforderte Eindeutigkeit der Art der Bodennutzung.

Kriterium für die Darstellung von Bauflächen ist ihre Flächenrelevanz, wobei Flächen geringerer Größenordnung mitunter nicht gesondert, sondern nach der vorherrschenden umgebenden Art der Bodennutzung dargestellt sind. Somit können abweichende kleinflächige Nutzungen aus einer bestimmten Baufläche entwickelt werden, wenn die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung im jeweiligen Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden kann.

Nach BauNVO sind u.a. folgende Nutzungen in den im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungs- und Bauflächen zulässig:

**W = Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**

Bebauungsplan

WR = Reines Wohngebiet (dient dem Wohnen)

WA = Allgemeines Wohngebiet (dient vorwiegend dem Wohnen)

WS = Kleinsiedlungsgebiet (Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenstellen)

WB = Besondere Wohngebiete (vorwiegend Wohnen mit besonderer Eigenart des Gebietes)

**M = Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

---

<sup>5</sup> Datengrundlage: Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

- MD = Dorfgebiet (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe; Wohnen; nicht störendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe)
- MI = Mischgebiet (dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören)
- MU = Urbanes Gebiet (dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören)
- MK = Kerngebiet (Handelsbetriebe; zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur)
- G = Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**
- GE = Gewerbegebiet (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe)
- GI = Industriegebiet (ausschließlich Gewerbebetriebe, vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind)
- S = Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**
- SO = Sondergebiete, die der Erholung dienen und  
= Sonstige Sondergebiete (die sich von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheiden)

Die BauNVO regelt darüber hinaus, welche Nutzungen und Anlagen im Einzelnen unzulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Einrichtungen und Anlagen (z.B. für den Gemeinbedarf) sind entsprechend der Symbole in der Planzeichenverordnung dargestellt, wenn diese Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung sind. Bei größerer Flächenbeanspruchung wird zusätzlich eine flächige Darstellung vorgenommen.

Maßnahmenorientierte Darstellungen werden für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorgenommen. Der kommunale Landschaftsplan und dessen flächenbezogenen Inhalte werden zum Entwurf bei den maßgeblichen Vorgaben (Inhalten) übernommen, die u.a. als Schutz- und Pflegeflächen teilweise und als Entwicklungsflächen in ihrer Gesamtheit Ausgleichsfunktionen für die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe besitzen. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften werden, wenn sie festgesetzt oder planfestgestellt sind, nachrichtlich übernommen (§ 5 Abs. 4 BauGB); falls sie in Aussicht genommen sind, werden sie vermerkt.

## **7.2 Bewertung und Auswahl der künftigen Siedlungserweiterungsflächen**

### **7.2.1.1 Künftiger Bauflächen- und Gewerbeflächenbedarf**

Folgende Flächen werden aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der Planung zum Entwurf genommen oder ergänzt:

1. Die Fläche W2 (Vorentwurf) wird aufgrund ihrer teilweise nicht vorhandenen Verfügbarkeit aus der Planung herausgenommen bzw. auf eine Baureihe im Bereich Martin-Luther-Straße reduziert. Bezeichnung zum Entwurf W6.

2. Die Flächen W3, W4 und W11 (Vorentwurf) werden aufgrund der geschützten Biotope und der Vorgaben der Regionalplanung wieder aus der Planung herausgenommen.

3. Die Fläche W5, W6, W8, W9 und W10 (Vorentwurf) mussten aufgrund geschützter Biotopstrukturen und artenschutzrechtlicher Belange vor Ort überprüft werden. Die Flächen sind zum Entwurf in Teilbereichen aufgrund gesetzlicher Verbotstatbestände teilweise reduziert worden.

4. Die Darstellung des Festplatzes im Bereich Wemmstraße wird herausgenommen.

Die Bezeichnung und Nummerierung der Baugebiete ändern sich vom Vorentwurf zum Entwurf wie folgt:

<u>Vorentwurf</u>	<u>Entwurf</u>	
W 1	W 1	7,4 ha
W 2	W 6	0,3 ha
W 3	entfällt	
W 4	entfällt	
W 5	W 2	0,8 ha
W 6	W 3	1,6 ha
W 7	entfällt	
W 8	entfällt	
W 9	W 4	1,06 ha
W 10	W 5	0,08 ha
W 11	entfällt	
M 1	entfällt	
-	SO H/KI 1	5,1 ha
-	SO WW	2,5 ha <sup>6</sup>
-	SO WR	2,5 ha <sup>7</sup>
-	G1	0,35 ha

### 7.3 Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die folgende Tabelle zeigt auf, welche Größenordnung die geplanten Baugebiete zum Stand des Entwurfes aufweisen. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erfolgt nun die abschließende Darstellung der einzelnen geplanten Baugebiete im Stadtgebiet und die Ergänzung der Kapitel 6.2 und 6.2.1.1.

<u>Verbleibende Bauflächenpotentiale/Neuausweisungen</u>	<u>ha</u>
1. Wohnbaufläche W <sub>1</sub> Tiefental	7,4
2. Wohnbaufläche W <sub>2</sub> Molkenberg / Hubertusstraße	0,8
3. Wohnbaufläche W <sub>3</sub> Nördl. Würzburger Straße	1,6
4. Wohnbaufläche W <sub>4</sub> Wemmstraße	1,06
5. Wohnbaufläche W <sub>5</sub> Nördl. Vogelsbergstraße	0,08

<sup>6</sup> digitale Flächenermittlung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

<sup>7</sup> dito

6. Wohnbaufläche W <sub>6</sub> Östl. Martin-Luther-Straße	0,3
<b>Summe Wohnbauflächen Entwurf</b>	<b>11,24 ha</b>
7. Gewerbliche Baufläche G1	0,35 ha
<b>Summe Gewerbflächen</b>	<b>0,35 ha</b>
8. Sonderbaufläche SO Klinik + Seniorenzentrum	5,1 ha
9. Sonderbaufläche SO Wildpark & Walderlebnisswelt	2,5 ha
10. Sonderbaufläche SO Wildpark Rückzugsbereich	2,5 ha
<b>Summe Sonderbauflächen Entwurf</b>	<b>10,1 ha<sup>89</sup></b>

Gegenüber dem Vorentwurf wurden somit die Wohnbauflächen von 22,3 auf 11,24 ha deutlich zurückgenommen. Neu hinzu kommen die geplanten Sonderbauflächen mit einem Umfang von 10,1 ha und deutlich untergeordnet gewerbliche Bauflächen mit 0,35ha.

## Steckbriefe zu den Baugebieten

### Wohnbaufläche W<sub>1</sub> Tiefental

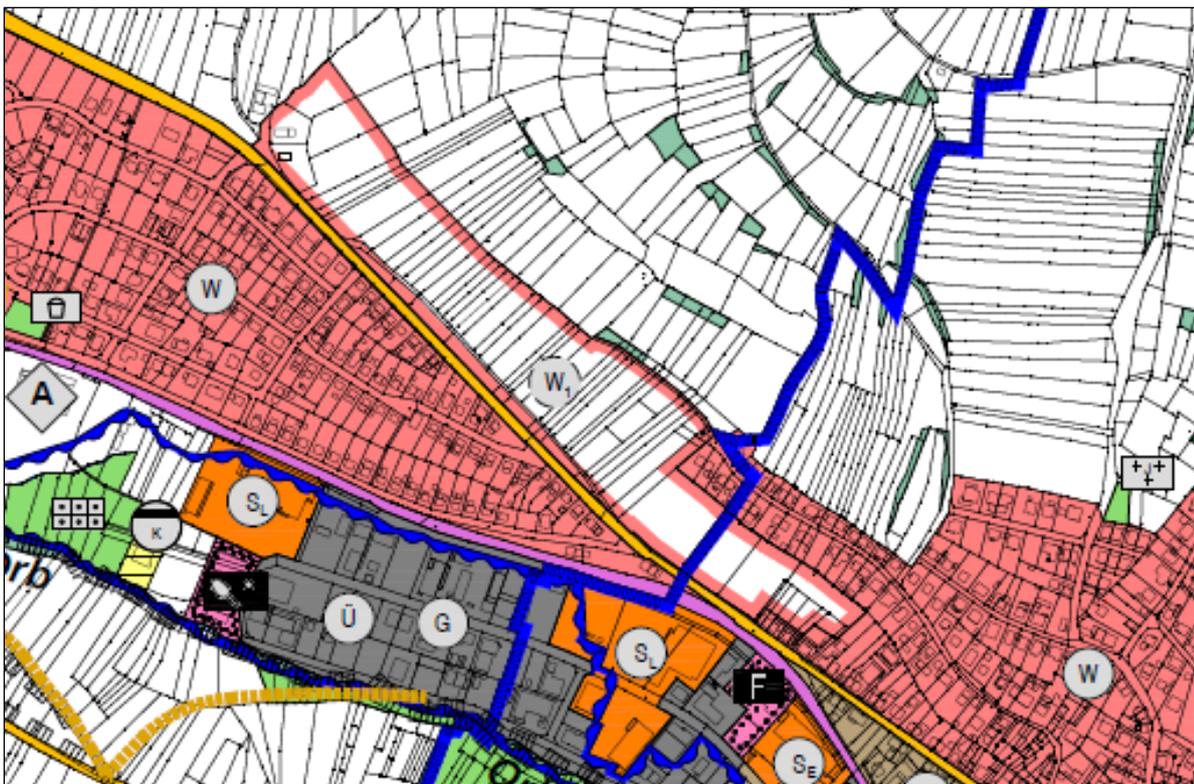


Abbildung 12: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W<sub>1</sub> Tiefental

<sup>8</sup> Für den Bereich der Sonderbauflächen Wildpark / Wald-/Naturerlebnisswelt und Wildpark Rückzugsbereich wird derzeit ein Konzept aufgestellt und eine eigenständige Bauleitplanung (Bebauungsplan und FNP-Änderung) vorbereitet. Der Geltungsbereich dieser Planung geht voraussichtlich über die Darstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes hinaus.

<sup>9</sup> dito

**Lage:** Nördlich der Ortslage von Bad Orb gelegen, im Anschluss der Faulhaberstraße, Flächen nördlich der Fuldaer Straße

**Größe:** 7,4 ha

**Bestand:** Ackerfläche, Grünland, randlich Gehölze und Laubbäume

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Siedlung Planung, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** Nördlich angrenzend: gesetzlich geschützte Biotopkomplexe „Gehölz-Grünland-Komplex nordwestlich Bad Orb (5722)“ § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über die Faulhaber- und Fuldaer Straße in Kombination mit neuen Erschließungsstraßen.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet muss im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung muss ein Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und Bauplanungsrecht über den Bebauungsplan geschaffen werden. Auch die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet komplett neu geplant und geprüft werden<sup>10</sup>.

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und voraussichtlich neu hergestellt werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** Im Vorfeld einer Umsetzung bzw. zu Beginn eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens sind verkehrliche Auswirkungen zu prüfen (auch Lärmsituation durch die Fuldaer Straße). Auch der Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben ist aufgrund des Bestandschutzes zu prüfen.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Eingriff in das Landschaftsbild, Abstände zu den nördlich und nordwestlich angrenzenden Biotopen erforderlich, Abstand zum westlich angrenzenden lw. Hof beachten, Topographie erfordert Erschließungsalternativen, angrenzende Infrastruktur ist zu prüfen, Anschluss an die Fuldaer Straße mit Hessen Mobil abstimmen (freie Strecke K 887), Bauverbotszone, Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen intensiv genutzten Flächen, Klimaschutz (Kaltluftentstehungsflächen, Kaltluftabfluss).

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 prüfen, Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz, Infrastrukturplanung.

---

<sup>10</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

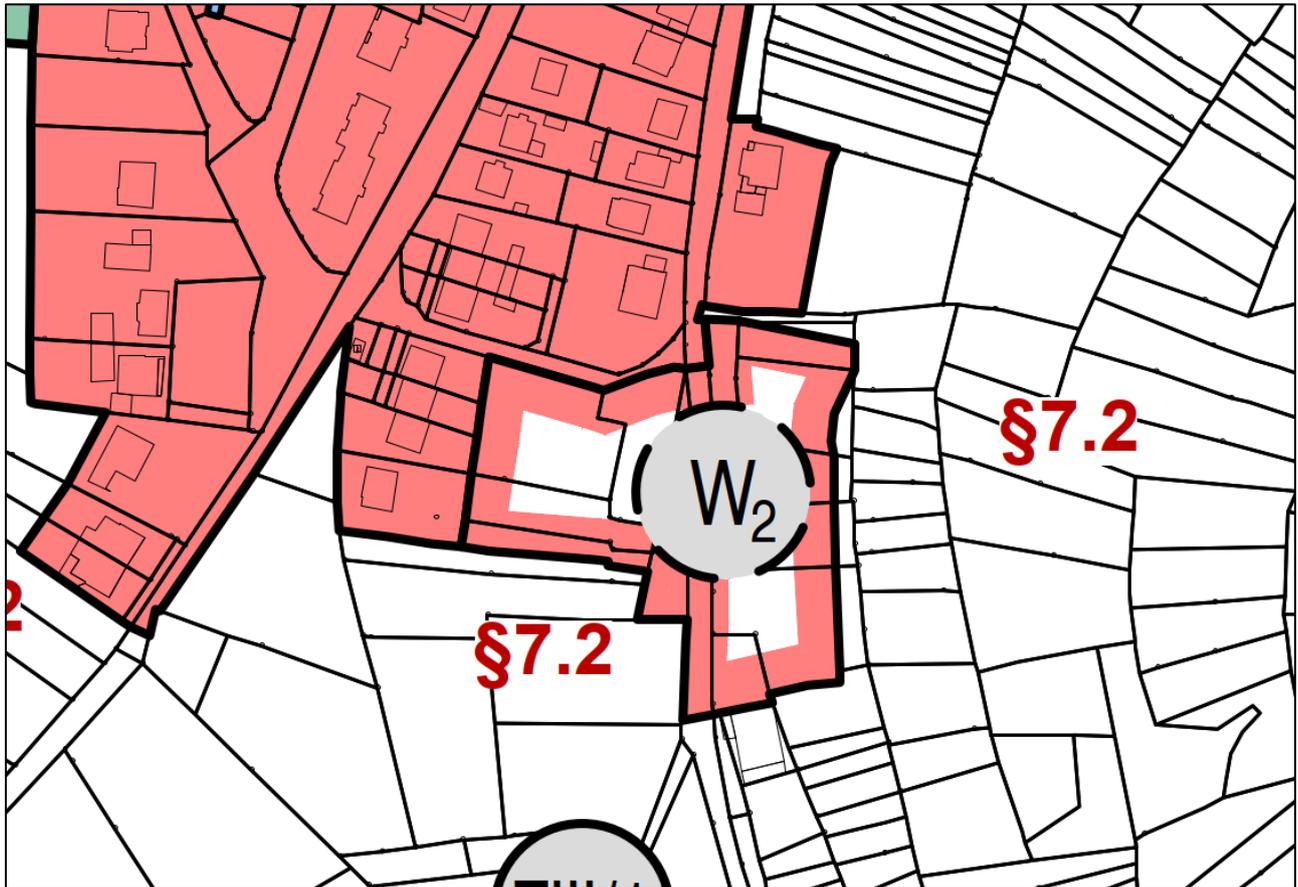
**Wohnbaufläche W<sub>2</sub> Molkenberg / Hubertusstraße**

Abbildung 13: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W<sub>2</sub> Molkenberg / Hubertusstraße, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Im Westen von Bad Orb gelegen, Bereich Hubertusstraße und östlich Leimbachstraße.

**Größe:** ca. 0,8 ha

**Bestand:** Waldfläche, Hausgärten, Streuobst.

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für den Klimaschutz.

**Nördlicher Bereich:** Vorranggebiet Siedlung Bestand.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** gesetzlich geschützter Biotopkomplex „Gehölz-Streuobst-Grünland-Komplex südl. Bad Orb (5722)“, angrenzend verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Sofern nur eine Baureihe entwickelt wird, sind die Erschließungsstraßen weitestgehend vorhanden.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet sollte im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung muss dann ein Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und Bauplanungsrecht über den Bebauungsplan geschaffen werden. Auch die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich. Bei bestehendem Mischwasserkanal ist die Möglichkeit des Anschlusses im Einzelfall zu überprüfen.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft werden.<sup>11</sup>

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und evtl. neu sichergestellt werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** Keine

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 prüfen, verschiedene geschützte Biotop § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG sind betroffen. Forstrechtlich muss geprüft werden, ob es sich bereits um Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes handelt, Waldabstand ist einzuhalten, naturschutzrechtliche Alternativendiskussion kann erforderlich werden.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 prüfen, Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz, Rodungsgenehmigung prüfen.

---

<sup>11</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

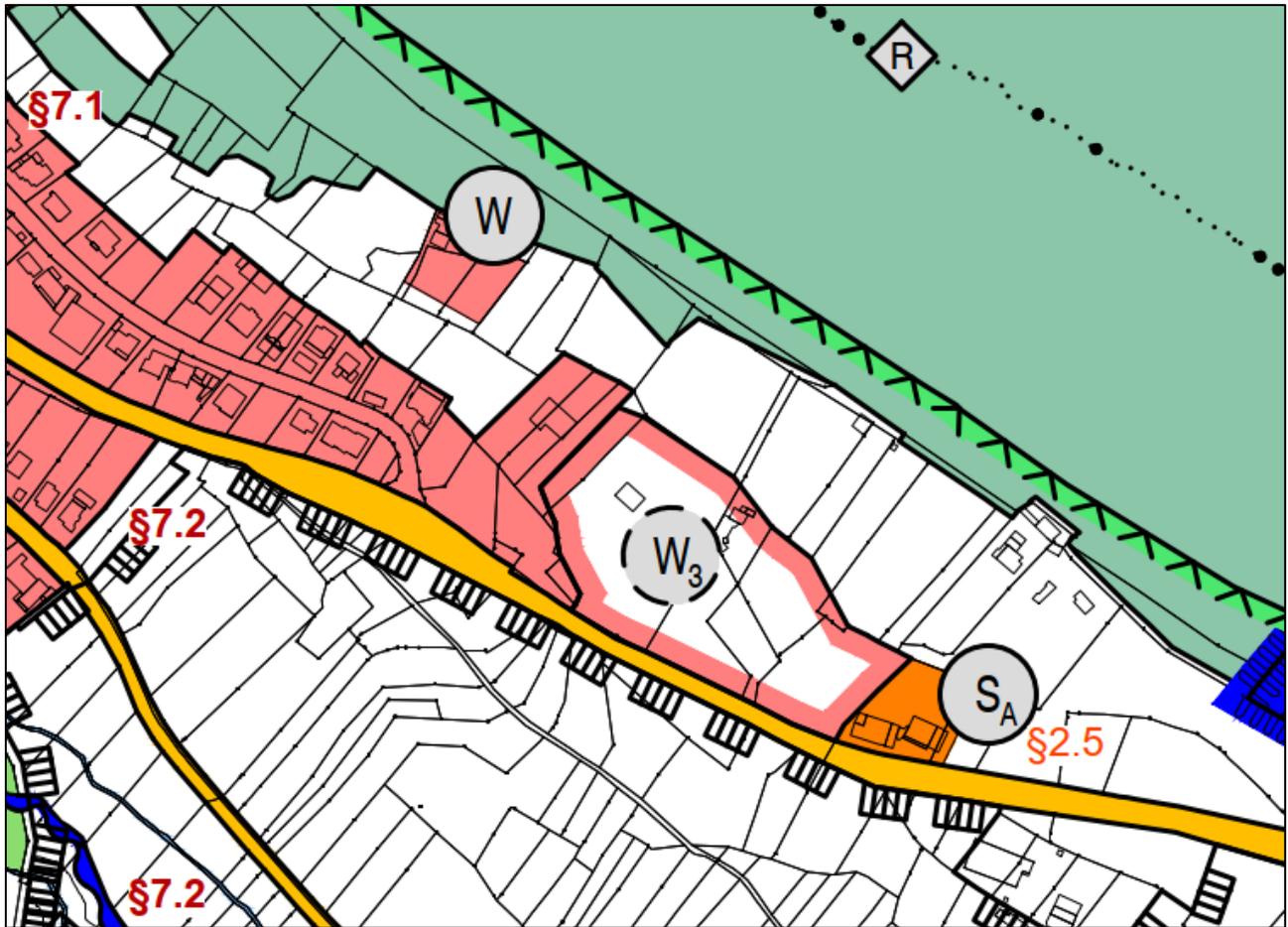
**Wohnbaufläche W<sub>3</sub> Nördl. Würzburger Straße / L3199**

Abbildung 4: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W<sub>3</sub> Nördl. Würzburger Straße, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Nördlich Würzburger Straße

**Größe:** 1,7 ha

**Bestand:** Gärten, Grünland, vereinzelte Bebauungssplitter, Gehölz- und Waldstrukturen.

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** weiter südlich angrenzend „Orbaue“, im Gebiet verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG, Wald.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Würzburger Straße zugänglich in Kombination mit neuen Erschließungsstraßen, Anschluss an die freie Strecke der L 3199 prüfen, Bauverbotszone prüfen.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet muss im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung muss ein Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und Bauplanungsrecht über den Bebauungsplan geschaffen werden. Auch die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich. Bei bestehendem Mischwasserkanal ist die Möglichkeit des Anschlusses im Einzelfall zu überprüfen.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet komplett neu geplant und geprüft werden.<sup>12</sup>

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und evtl. neu sichergestellt werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** Muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden (Verkehrslärm auf der L 3199).

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 ist voraussichtlich nicht erforderlich, verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG betroffen. Forstrechtlich muss geprüft werden, ob es sich bereits um Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes handelt, Waldabstand zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ist einzuhalten, naturschutzrechtliche Alternativendiskussion erforderlich, erhöhter Kompensationsbedarf, Anbindung an die freie Strecke der L 3199 problematisch, Abstimmung mit Hessen Mobil, wirtschaftliche Erschließung des Baulandes durch die vorhandene Splittersiedlung deutlich erschwert.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz, Biotopschutzrechtliche Befreiung, Rodungsantrag und Waldabstand.

---

<sup>12</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

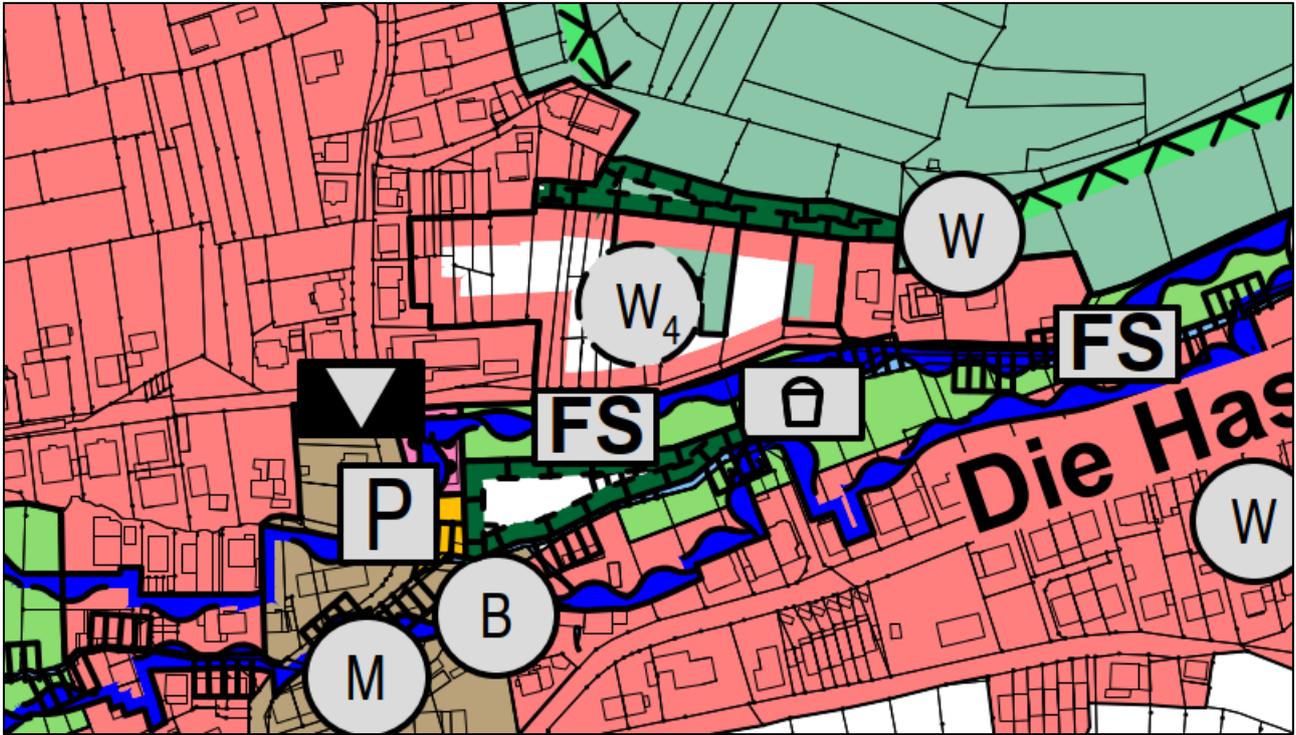
**Wohnbaufläche W<sub>4</sub> Wemmstraße**

Abbildung 15: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W<sub>4</sub> Wemmstraße, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Nördlich der Wemmstraße und des Festplatzes.

**Größe:** 1,1 ha

**Bestand:** Gärten, Grünland, Feldgehölze.

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, angrenzend Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** Im Gebiet verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG, Feldgehölze, Wald, angrenzend FFH Gebiet.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über *Wemmstraße* zugänglich, eine Baureihe, in Kombination mit neuer Erschließungsstraße wäre eine mehrreihige Bebauung in Teilabschnitten zu prüfen.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet muss im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung muss ein Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und Bauplanungsrecht über den Bebauungsplan geschaffen werden. Auch die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle (voraussichtlich Mischsystem) ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft werden<sup>13</sup>.

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und voraussichtlich neu hergestellt werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** Bei Nutzung des Festplatzes entstehen immissionsschutzrechtliche Konflikte. Bei Entwicklung der Wohngebietsnutzung ist die Nutzung des Festplatzes voraussichtlich einzustellen. Derzeit wird der Festplatz als Lagerfläche im Zuge des Breitbandausbaus genutzt.

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Biotop § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG betroffen. Forstrechtlich muss auf Bebauungsplanebene geprüft werden, ob es sich im Nordosten bereits um Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes handelt. Waldabstand zu den nordöstlich angrenzenden Waldflächen ist einzuhalten. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist eine naturschutzrechtliche Alternativediskussion erforderlich und ein erhöhter Kompensationsbedarf notwendig.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 wohl nicht erforderlich, Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz, Biotopschutzrechtliche Befreiung, Rodungsantrag und Waldabstand, FFH-Verträglichkeitsprognose.

---

<sup>13</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

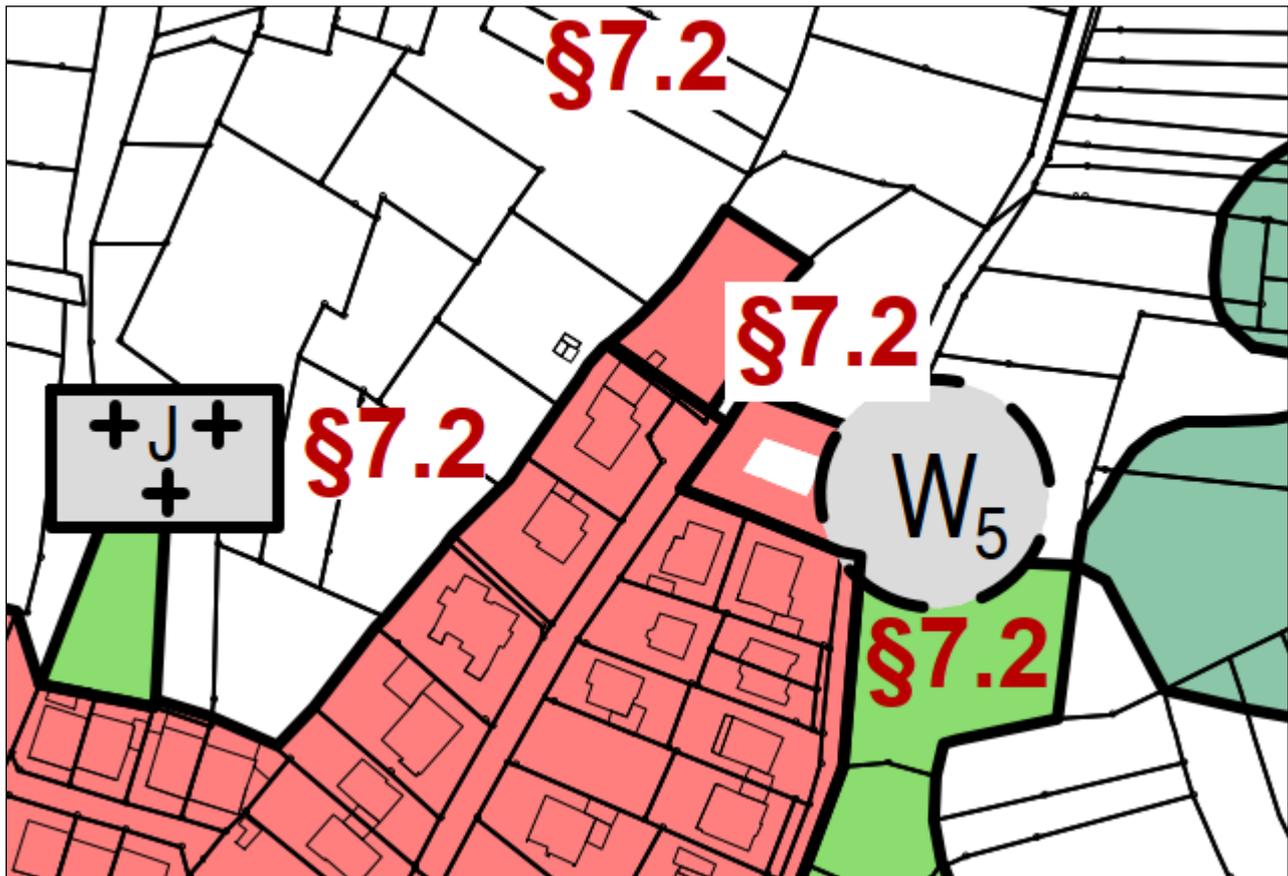
**Wohnbaufläche W<sub>5</sub> Nördl. Vogelsbergstraße**

Abbildung 16: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W<sub>5</sub> Nördl. Vogelsbergstraße, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Nördliche Vogelsbergstraße, westlich der Salmünsterer Straße

**Größe:** 0,1 ha

**Bestand:** Grünland, Streuobst, Brache, Feldgehölze.

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen.

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** Im Gebiet verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG, Feldgehölze, Streuobst.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Vogelsbergstraße erschlossen.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet wird über das vorhandene System in der Vogelsbergstraße entwässert. Die Überprüfung der Hydraulik des vorhandenen bestehenden Abwasserkanals ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft werden. Die bestehenden Anschlüsse im Bereich der Vogelsbergstraße dürften für den Anschluss eines weiteren Grundstücks ausreichen.<sup>14</sup>

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für den Bauplatz geprüft werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan bzw. der Satzung nach § 34 BauGB festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** Keine

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 aufgrund der Größe nicht erforderlich, verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG betroffen.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB, Artenschutz, evtl. Biotopschutzrechtliche Befreiung.

---

---

<sup>14</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

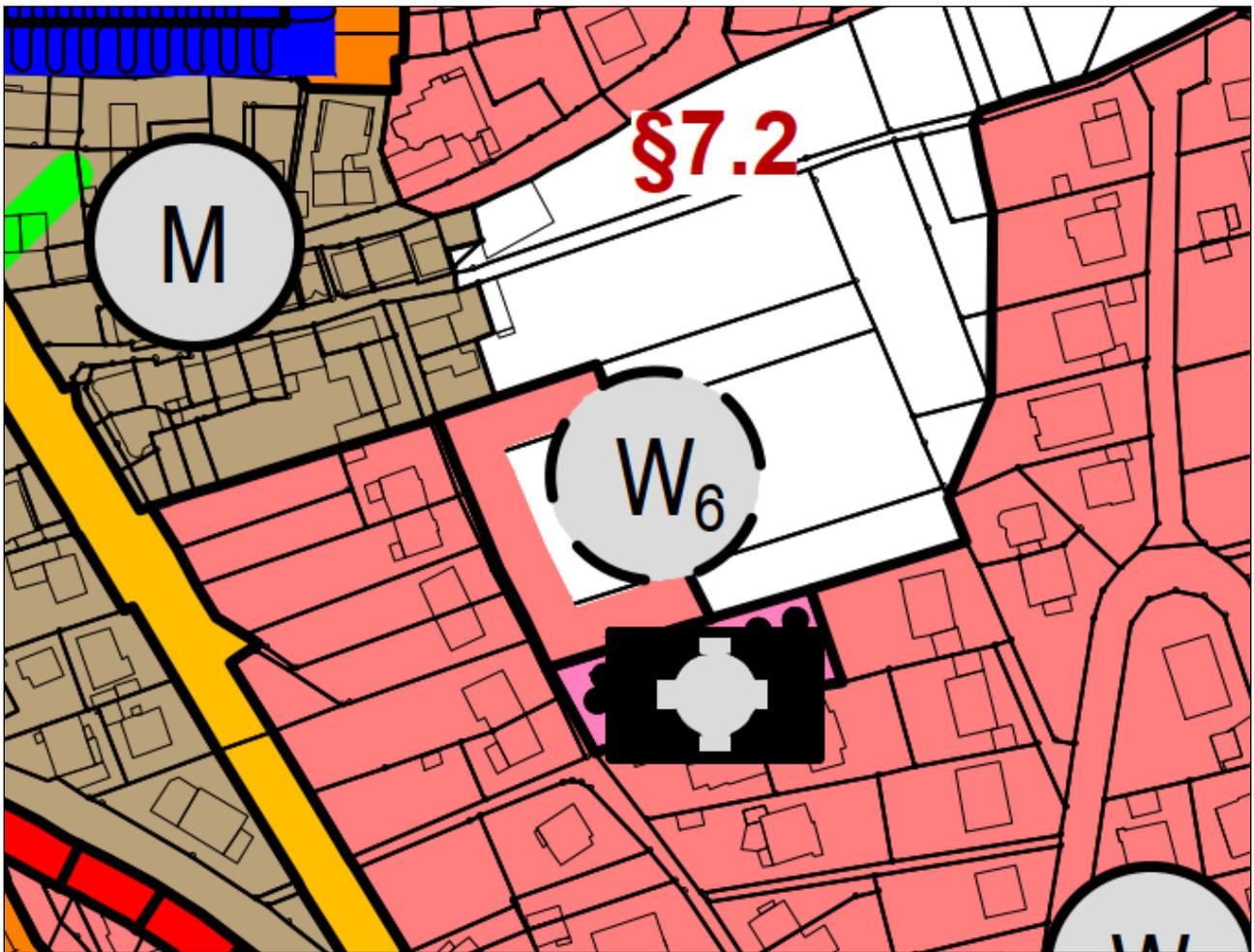
**Wohnbaufläche W<sub>6</sub> Östl. Martin-Luther-Straße**

Abbildung 8: Ausschnitt potenzielle Wohnbaufläche W<sub>6</sub> Östlich Martin-Luther-Straße, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Im Osten der Ortslage, östlich Martin-Luther-Straße

**Größe:** 0,3 ha

**Bestand:** Grünland, Gehölzstrukturen, Abstellfläche

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Siedlung Bestand

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** keine

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Martin-Luther- und Hochstraße zugänglich; ggf. durch Aufweitung der Martin-Luther-Straße u.a. mit Wendemöglichkeit.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet sollte im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung muss geprüft werden, ob die Ableitung im Trennsystem mit dem bestehenden System kompatibel ist, ggfls. muss ein Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und Bauplanungsrecht über den Bebauungsplan geschaffen werden.

Auch die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft werden. Aufgrund des Bestandes in der Martin-Luther-Straße dürfte die Versorgung jedoch gedeckt sein (einseitige Erschließung vorhanden).<sup>15</sup>

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft werden. Aufgrund des Bestandes in der Martin-Luther-Straße dürfte die Versorgung jedoch gedeckt sein (einseitige Erschließung vorhanden). Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** keine

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Dimensionierungen der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kanal/Wasser) in den vorh. Straßen müssen geprüft werden, gleiches gilt für die Kapazität des Straßenraumes für das künftige Verkehrsaufkommen.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz.

---

---

<sup>15</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

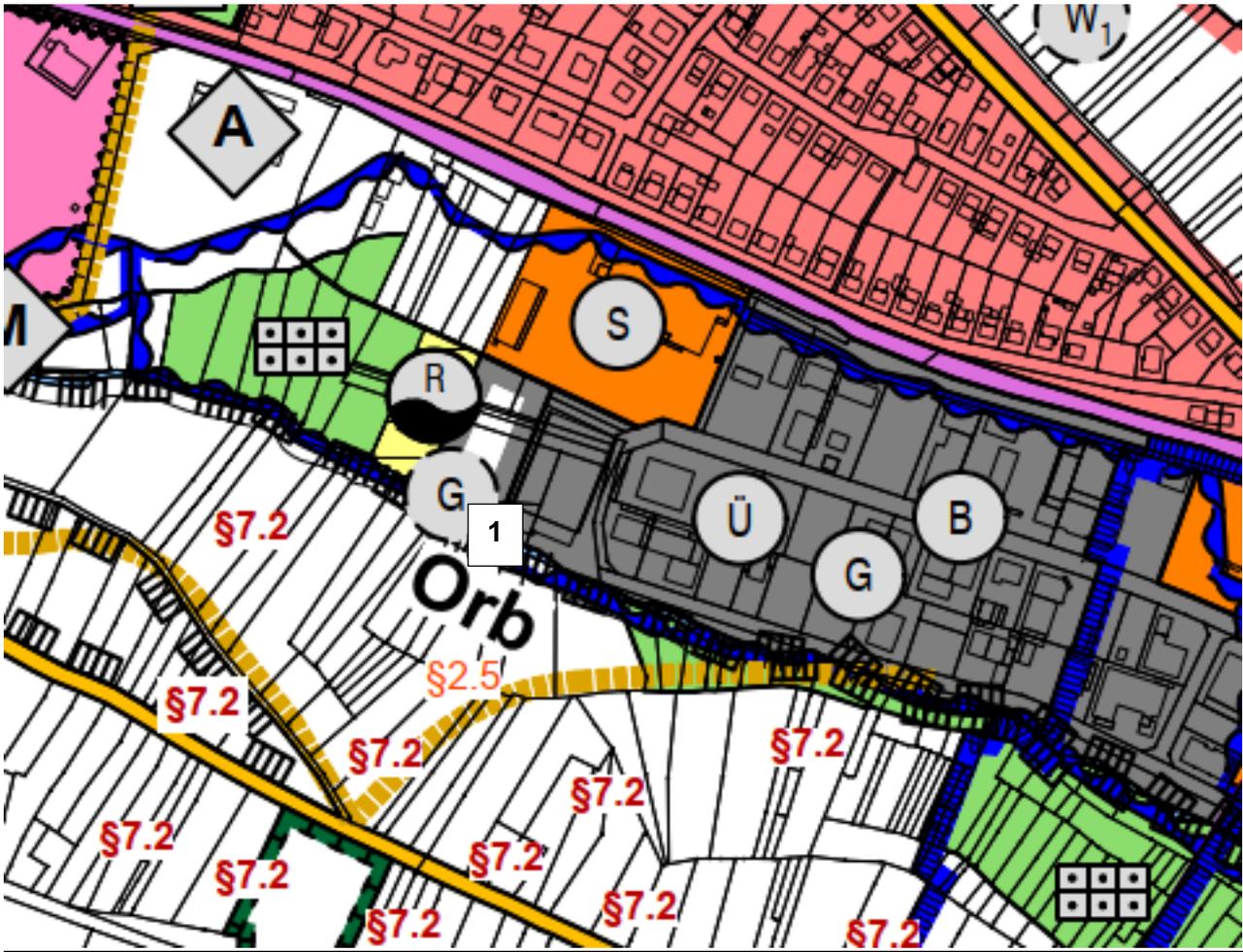
**Gewerbliche Baufläche hinter der ehemaligen Tennishalle G<sub>1</sub> Verlängerung Gewerbestraße**

Abbildung 18: Ausschnitt potenzielle gewerbliche Baufläche G1 Verlängerung Gewerbestraße, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Im Osten der Ortslage, Verlängerung Gewerbestraße

**Größe:** 0,35 ha

**Bestand:** Grünland, Gehölzstrukturen

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Siedlung Bestand

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** Im Gebiet verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG, Feuchtgrünland, randlich Auenstrukturen.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Verlängerung Gewerbestraße.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet muss im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung erfolgt ein Anschluss an das angrenzende Regenrückhaltebecken. Die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle und des RRB's ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft werden.<sup>16</sup>

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und voraussichtlich ergänzend hergestellt werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** keine

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Dimensionierungen der bestehenden Infrastruktureinrichtungen (Kanal/Wasser) in den vorh. Straßen müssen geprüft werden, gleiches gilt für die Kapazität des Straßenraumes für das künftige Verkehrsaufkommen.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz, FFH-Verträglichkeitsprognose.

---

---

<sup>16</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

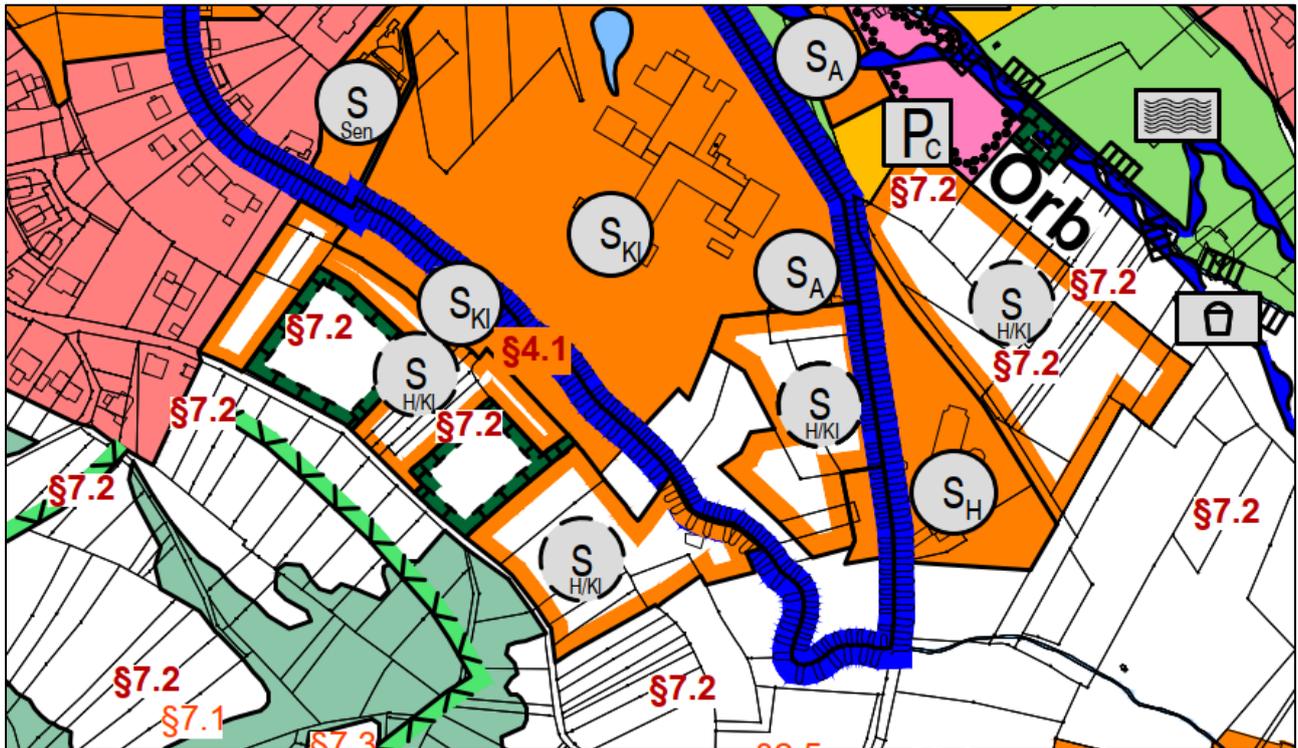
**Sonderbaufläche SO Klinik + Hotel + Seniorenzentrum**

Abbildung 9: Ausschnitt potenzielle Sonderbaufläche SO Klinik, genordet, ohne Maßstab

**Lage:** Östlich und westlich Haberstalstraße, östlich des Philosophenweges.

**Größe:** 5,1 ha

**Bestand:** Acker, Grünland, Feldgehölze, Streuobst, waldartige Strukturen.

**Regionalplan Südhessen 2010:** Vorranggebiet Siedlung Planung und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

**Natur/Biotop- und Artenschutz:** Verwiesen wird auf die separate Eingriffsbewertung im Umweltbericht.

**Schutzgebiete:** keine, angrenzend verschiedene geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 25 HeNatG.

**Verkehrstechnische Erschließung:** Über Haberstalstraße und Philosophenweg zugänglich, ein Straßenausbau mit Wendeanlage ist erforderlich.

**Abwasserableitung / Regenrückhaltung:** Das Gebiet muss aufgrund der Lage und Größe im Trennsystem entwässert werden. In der weiterführenden Erschließungsplanung muss ein Stauraumkanal oder ein Regenrückhaltebecken vorgesehen und Bauplanungsrecht über den Bebauungsplan geschaffen werden. Auch die Überprüfung der Hydraulik der angrenzenden bestehenden Abwasserkanäle ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zwingend erforderlich.

**Wasserversorgung:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Wasser- und Löschwasserversorgung für das Gebiet komplett neu geplant und geprüft werden<sup>17</sup>.

**Brandschutz:** Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung muss die Löschwasserversorgung für das Gebiet geprüft und voraussichtlich neu hergestellt werden. Die Löschwassermenge richtet sich im Einzelfall u.a. an der im Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

**Immissionsschutz:** Keine

**Sonstige Konfliktpunkte / Hinweise:** Aufgrund der Lage zum Außenbereich Konflikte mit dem Biotopschutz und Artenschutz. Flächen sind teilweise im RPS 2010 als Vorranggebiet Regionaler Grünzug ausgewiesen.

**Weitere planungsrechtliche Verfahren:** ZAV (Zielabweichungsverfahren) zum RPS 2010 für die Teilbereiche prüfen, Bebauungsplan, Umweltbericht, Artenschutz, Infrastrukturplanung.

---

---

<sup>17</sup> Siehe auch Kapitel 8.6 Stellungnahme Wasserversorgung Bad Orb GmbH

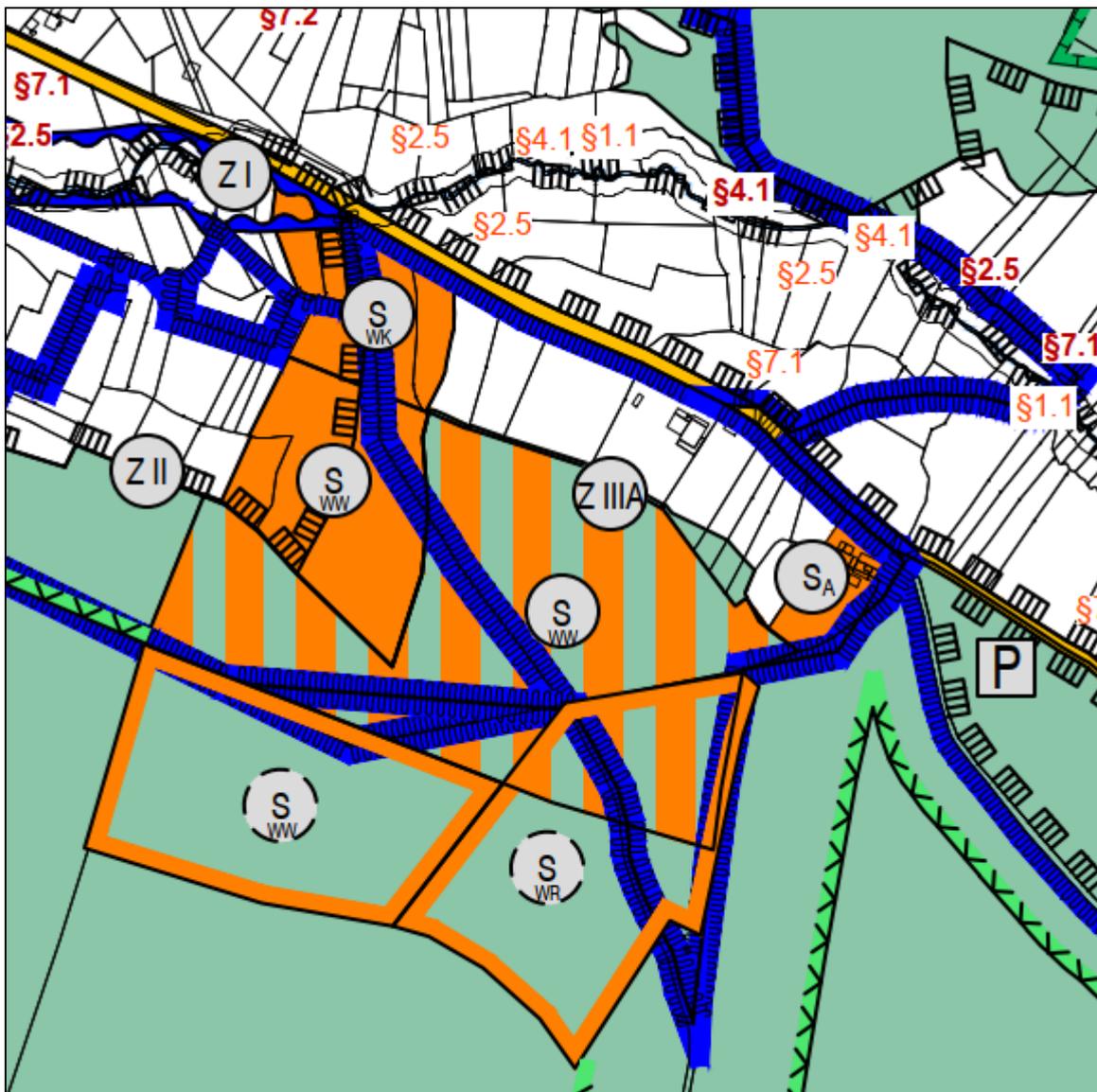
**Sonderbaufläche SO Wildparkfläche / Wald-/Naturerlebniswelt / Wildpark Rückzugsbereich**

Abbildung 10: Ausschnitt potenzielle Sonderbaufläche SO genordet, ohne Maßstab

Die ausgewiesene geplante Sondergebietsfläche Wildparkfläche, Wald-/Naturerlebniswelt und Wildpark Rückzugsbereich bleibt als Waldfläche bestehen und bedarf daher keiner weiteren Erläuterung. Für die Nutzungen wird ein eigenständiges Bauleitplanverfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich wird vermutlich umfangreicher, steht aber zum jetzigen Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) noch nicht fest.

## **7.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

### **7.4.1 Rahmenbedingungen und allgemeine Zielvorgaben**

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB können im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan umfasst einerseits die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und ihre Standorte im Flächennutzungsplan, womit gleichzeitig die planerische Aussage verbunden ist, den Standort beizubehalten und zu bestätigen. Andererseits werden im Hinblick auf die künftige bauliche Entwicklung und künftige Bevölkerungsentwicklung räumliche und quantitative Defizite in der Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ermittelt und, soweit erforderlich, die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der Ausstattungsdefizite aufgezeigt.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind dabei grundsätzlich in allen Bauflächen bzw. Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig (siehe Vorgabe Baunutzungsverordnung), ohne dass eine spezielle Ausweisung im Flächennutzungsplan erforderlich ist, sofern sie hinsichtlich Art und Umfang den Rahmen des jeweiligen Gebietes nicht verlassen. Dem entsprechend werden im Flächennutzungsplan vor allem solche Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt, die auf Grund ihrer Größe oder ihrer Auswirkungen nicht ohne weiteres im umliegenden Baugebiet unterzubringen sind und die daher einer speziellen standortbestimmenden und -sichernden Ausweisung bedürfen. Dabei werden Gemeinbedarfseinrichtungen mit geringerem Flächenbedarf i.d.R. nur mit Plansymbol dargestellt.

Bei den Einrichtungen wird zwischen privaten und öffentlichen Einrichtungen nicht unterschieden.

### **7.4.2 Öffentliche Verwaltungen**

In der Kurstadt Bad Orb befindet sich der Hauptsitz der öffentlichen Verwaltung, das Rathaus, in der Frankfurter Straße 2.

### **7.4.3 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Unter den kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen werden Anlagen wie Mehrzweckgebäude, Museen, Bibliotheken, Kunsthäuser, Theater etc. verstanden.

Eine bedeutende Rolle für das kulturelle Leben in Bad Orb nimmt der Kulturkreis Bad Orb e.V. ein. Der 1995 gegründete Verein organisiert eine eigene Veranstaltungsreihe, die vor allem Musik, Literatur und bildende Kunst beinhaltet, um das kulturelle Leben der Kurstadt um wichtige Akzente zu bereichern.

In der folgenden Tabelle werden die Standorte der kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen aufgelistet.

**Tabelle 2, kulturelle Einrichtungen der Kurstadt Bad Orb, Stand 2016**

Nr.	Einrichtung	Adresse
1	Alfons-Lins-Haus	Pfarrgasse 18
2	Haus des Gastes / Stadtmuseum	Burgring 14
3	Konzerthalle / Gartensaal	Horststraße
4	Waldbühne am Haseltal	Haselstraße/Jagdhaus Haselruhe

#### Alfons-Lins-Haus

Das Alfons-Lins-Haus gehört zur Pfarrgemeinde St. Martin. Es besteht aus einem Kellerbereich und aus zwei oberen Stockwerken, die zwei Säle beinhalten. Durch die Größe der Säle, der technischen Ausstattung eignet sich diese Einrichtung u.a. für Aufführungen, größere Veranstaltungen oder Besprechungen.

#### Haus des Gastes / Stadtmuseum

Oberhalb der Altstadt ragt neben der St. Martinskirche die alte Burg auf, in der sich das Haus des Gastes befindet.

In dem Haus des Gastes befindet sich zum einen das Stadtmuseum, welches die wirtschaftlichen und geschichtlichen Besonderheiten Bad Orbs beleuchtet. In vier Abteilungen wird auf mehreren Etagen die Entwicklung von der Salzsiederstadt zum Heilbad präsentiert.

Zum anderen befinden sich im Haus des Gastes Veranstaltungsräume in denen beispielsweise der „Literaturfrühling“ (Lesungen) oder kleine Konzerte stattfinden können.

#### Konzerthalle / Gartensaal

Eine weitere bedeutende kulturelle Einrichtung im Stadtgebiet von Bad Orb ist die Konzerthalle. Die 1958 erbaute Halle steht unter Denkmalschutz und liegt mitten im Bad Orber Kurpark. Sie bietet Platz für ca. 900 Zuschauern, die sich das Veranstaltungsangebot der Konzerthalle, welches aus einer bunten Mischung aus Theater, Oper, Konzerten und Comedy besteht, ansehen wollen.

#### Waldbühne am Haseltal / Spessartbogen

Die Waldbühne am Haseltal / Spessartbogen wurde 2014 aus einem ehemaligen Steinbruch umgebaut. Sie dient der Nutzung für Kleinkunst, wie Märchenveranstaltungen, Konzerten und Lesungen. Der Fokus der Veranstaltungen orientiert sich dabei ganz bewusst am Umfeld der Bühne, sodass Aktivitäten rund um Flora und Fauna sowie zur Sozial- und Kulturgeschichte des Spessarts stattfinden. Mit der Errichtung direkt am Wanderweg „Spessartbogen“ dient Waldbühne als fester Rast- und Treffpunkt.

### **7.4.4 Schule**

Unter die Rubrik Schule fallen künftig alle Formen der Grund- und weiterführenden Schulen.

Im Stadtgebiet von Bad Orb sind zwei Schulen ansässig, zum einen die Martinsschule Bad Orb. Sie ist eine verbundene Grund- und Hauptschule mit angegliederter Vorklasse. Derzeit besuchen 423

Schüler aus 19 Nationen die Schule. Im Jahr 2015 belegte die Martinsschule Bad Orb den 7. Platz im Wettbewerb „Beste Hauptschule in Hessen 2015“.

Zum anderen gibt es die im Oktober 1966 errichtete Kreisrealschule. Sie wurde im Jahr 2016 mit dem 5. Platz in dem Wettbewerb „Beste Realschule Hessens“ ausgezeichnet.

Zum Entwurf neu mit aufgenommen wurde eine geplante Schule im Bereich der Kurparkstraße. Für diese geplante Nutzung wird ein eigenständiges Bauleitplanverfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich wird vermutlich der Darstellung im FNP entsprechen, steht aber zum jetzigen Zeitpunkt der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Entwurf) noch nicht fest.

#### 7.4.5 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen umfassen Alten- und Pflegeheime und Kindergärten bzw. Kinderrippen und Kindertagesstätten.

**Tabelle 3, Kindergärten, Kindertagesstätten und Krippen im Stadtgebiet Bad Orb, Stand 2016**

	< 3 Jahre	3 – 6 Jahre	> 6 Jahre
KinderKrippe MaMiFri	✓		
Kindertagesstätte Martin	✓	✓	
Kindertagesstätte Michael		✓	
Kindertagesstätte Friedrichstal	✓	✓	
Waldkindergarten		✓	

Das Stadtgebiet weist insgesamt vier Kindergärten bzw. Kinderkrippen und Kindertagesstätten auf. Oftmals kann hierbei zwischen einer halbtägigen Betreuung mit bzw. ohne Mittagsverpflegung und einer Ganztagsbetreuung gewählt werden.

Die Kurstadt Bad Orb ist aufgrund des Kurparkes, der fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten und der Lage im Naturschutzgebiet Spessart ein attraktiver Ort für die Errichtung von Alten- und Pflegeheimen. Im gesamten Stadtgebiet sind folgende Einrichtungen vorzufinden:

- Caritas-Altenpflegeheim St. Martin
- Seniorenheim HEEL
- Seniorenhaus für Mensch & Tier
- Seniorenzentrum Residenz Royal
- Pflegehotel Haus am Brunnen

#### **7.4.6 Konfessionelle Einrichtungen**

Zu konfessionellen Einrichtungen werden in Bad Orb unter anderem Kirchen, Kapellen, Pfarrhäuser, Klosteranlagen und Gemeindehäuser gezählt. In der Kurstadt gibt es insgesamt zwei konfessionelle Gruppierungen.

Zum einen gibt es die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Bad Orb. Ihr Gottesdienst wird in der Martin-Luther-Kirche gehalten, die von 1902 - 1903 im neugotischen Stil errichtet wurde.

Zum anderen gibt es in Bad Orb die Katholische Pfarrgemeinde Sankt Martin. Das Gebiet der Pfarrei umfasst die Gemeinde Bad Orb sowie die Gemeinde Lettgenbrunn. Ein wichtigstes Zentrum der Pfarrei ist die Stadtpfarrkirche St. Martin, welche seit etwa 1350 in der jetzigen Grundform besteht. Eine weitere Kirche der Katholischen Pfarrgemeinde ist die St. Michaelskirche, welche im Jahr 1964 geweiht wurde. Ferner gibt es die Neuapostolische Kirche in der Karrnhöhle, die zum Kirchenbezirk Offenbach gehört.

Weiterhin gibt es folgende konfessionelle Vereine:

- Evangelischer Frauenkreis
- Evangelische Jugendgruppe
- Evangelische Kantorei
- Katholische Frauengemeinschaft - kFD
- Katholische Junge Gemeinschaft
- Katholische Männergemeinschaft
- Neuer Chor der Kath. Kirchengemeinde
- Posaunenchor der Ev. Kirchengemeinde

#### **7.4.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Unter sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zählen unter anderem Fußballplätze, Leichtathletikstadion, Spielplätze, Bolzplätze, Streetballanlagen, Sporthallen, Skateboardanlagen, Boulderhalle sowie Tennisanlagen.

#### **7.4.8 Feuerwehr**

Für den Brandschutz in Bad Orb ist die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Bad Orb zuständig. Sie hat ihren Sitz in der Gewerbestraße 6. Die Freiwillige Feuerwehr unterteilt in folgende Abteilungen: Bambini's, Jugendfeuerwehr, Einsatzabteilung, Ehren- und Altersabteilung sowie in den Förderverein.

#### **7.4.9 Bauhof, Betriebshof**

In Bad Orb befindet sich ein kommunaler Betriebshof, der im Westen des Stadtgebiets gelegen ist.

## 7.5 Verkehrsflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB können im Flächennutzungsplan die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Dies beinhaltet die übergeordneten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie Autobahnen, die zur Darstellung kommen. Die innerörtlichen Sammel- und Erschließungsstraßen werden als Bestandteil der entsprechenden Baufläche gesehen, wodurch sie auch als solche zur Darstellung kommen. Auf eine separate Auflistung kann verzichtet werden, da die Straßen in der Plankarte deklariert sind.

### 7.5.1 Straßenverkehr

Die Autobahn A 66 und der damit nächstgelegene Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz befindet sich in Wächtersbach, westlich von Bad Orb. Die innerstädtische Erschließung wird durch die in West-Ost-Richtung durch Bad Orb verlaufende Landesstraße L 3199 sowie durch die Kreisstraßen K 890 und K 887 sichergestellt.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (22.01.2020)

Zur Eigenentwicklung der Stadt Bad Orb sind in der vorliegenden Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche sowie Sonderbauflächen ausgewiesen worden. Hierfür sind die entsprechenden Vorgaben und gesetzlichen Bestimmungen des/der BauGB, HBO und HStrG einzuhalten und in den verbindlichen Bauleitplänen entsprechend einzuarbeiten.

Dies gilt besonders im Hinblick auf die Bauverbotszonen / Baubeschränkungszone im Bereich der freien Strecken der klassifizierten Straßen im Zuge der L 3199 und K 887. Die gemäß § 23 HStrG festgelegten Abstände hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Innerhalb der Bauverbotszonen sind auch keinerlei Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, etc. i.S. der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

Ggf. erforderliche Aus- und Umbauten im Bereich der klassifizierten Straßen (z.B. Linksabbiegestreifen, Lichtsignalanlage, etc.) sind dann planungs- und baurechtlich von Seiten der Stadt Bad Orb abzusichern und umzusetzen.

Die Ausweisung der einzelnen Plangebiete erfolgt in Kenntnis der von den klassifizierten Straßen ausgehenden Emissionen. Hessen Mobil und der Main-Kinzig-Kreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Hessen Mobil bittet um die Übernahme der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sowie der aufzustellenden verbindlichen Bauleitpläne.

#### Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen (07.02.2008)

Voraussetzung für eine von der Stadt Bad Orb geplante zusätzliche Anbindung an die L 3199 im Bereich der freien Strecke ist der Nachweis, dass die vorhandenen Knotenpunkte im Zuge des klassifizierten Straßennetzes auch mit baulichen Veränderungen nicht mehr leistungsfähig sind.

Für die der Erschließung dienenden Anbindung im Zuge der L 3199 und der K 887 ist unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre auf den klassifizierten Straßen, der infolge geplanter Gebietsausweisungen zusätzlich entstehenden

Verkehre und unter Hinzunahme der allgemeinen Verkehrsentwicklung für das Prognosejahr 2020 ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu führen.

Erst nach Vorlage und Prüfung dieses Leistungsfähigkeitsnachweises durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen, kann die Einschätzung erfolgen, welche verkehrstechnische Lösungsmöglichkeiten (z.B. zusätzliche Anbindung an die L 3199 für ein gesamtes GE-Gebiet, Umbau vorhandener Knotenpunkte bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen) erforderlich werden.

Die Konzeption einer ggf. erforderlich werdenden zusätzlichen Anbindung an die L 3199 sollte dahingehend erfolgen, die Gebietsverkehre des gesamten Gewerbegebietes auf einen Kreuzungspunkt mit der L 3199 unter Einhaltung der bestehenden Gesetze, Richtlinien und Regelwerke zu bündeln. Dieses ist im Vorfeld, vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes, mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen abzustimmen.

Für einen erschließungsbedingt erforderlich werdenden Ausbau der L 3199 sind straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RAS-K-1 zu erstellen und dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Sämtliche erschließungsbedingt erforderlich werdenden, verkehrsregelnde Maßnahmen oder Umbaumaßnahmen an bestehenden Knotenpunkten bzw. der Bau einer neuen Anbindung an die L 3199 sind von der Stadt Bad Orb zu tragen. Zur Regelung der Rechtsverhältnisse ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bad Orb und dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen abzuschließen.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB; §§ 29, 47 HStrG

### **7.5.2 Bahnanlagen, ÖPNV**

Bad Orb ist seit 1995 nicht mehr an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Zuvor verband die Strecke Bad Orb mit dem Bahnhof Wächtersbach. Seit 2001 wird die Bahnstrecke wieder an Sonn- und Feiertagen im Saisonbetrieb ehrenamtlich befahren. Die Strecke ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **7.5.3 Flowtrails**

Bad Orb verfügt über ein Streckennetz von Flowtrails (Wege für Mountainbiker). Diese wurden im Flächennutzungsplan der Kurstadt dargestellt.

## **7.6 Technische Infrastruktur**

Der § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung im Flächennutzungsplan. Bei der eigentlichen Darstellung und Bezeichnung in der Legende kommt es nicht auf die rechtliche Organisationsform des Betreibers an, so dass die betreffenden Anlagen nicht ausschließlich der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen müssen. Auch private Anlagen, wie zum Beispiel Kläranlagen im Bereich von Gewerbebetrieben, können im Flächennutzungsplan dargestellt werden, insbesondere dann, wenn von ihnen zum Beispiel Belastungen auf die Umwelt ausgehen können. Ebenfalls keine Relevanz der Darstellung kommt in diesem Zusammenhang der Frage zu, ob die einzelnen Anlagen überörtlich bedeutsam sind oder nicht. Die im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellten Symbole sind seitens der Stadtverwaltung

oder aufgrund anderer öffentlicher Vorgaben in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen worden, wobei die Auflistung und Darstellung nicht abschließend ist. Zum Entwurf oder zum Feststellungsexemplar können weitere Symbole als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in der Planzeichnung mit aufgenommen werden.

### 7.6.1 Wasserversorgung

Als Flächen und Anlagen der Wasserversorgung werden konkret Brunnen und Wasserhochbehälter, die der örtlichen Trinkwasserversorgung dienen, entsprechend im Plangebiet dargestellt. Aber auch Wasserwerke, Wasserspeicher und Wassertürme sowie Pumpwerke können über das Planzeichen abgedeckt werden. Der Anlagenbegriff (zum Beispiel Wasserbehälter) umfasst auch die Leitungen sowie die dazugehörigen technischen Anlagen im Bereich des Bauwerkes. Die Anlagen werden zum Entwurf ergänzt.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises Abt.63.01 (18.02.2020)

#### **Wasser- und Bodenschutz**

##### Wasserschutzgebiete

Teile des Plangebietes liegen im Heilquellenschutzgebiet mit der ID-Nr.: 435-136, die Verordnung vom 29.01.1952 ist zu beachten. Eine Befreiung von Verboten ist mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären.

Teile des Plangebietes liegen im Trinkwasserschutzgebiet mit der ID-Nr.: 435-003, die Verordnung vom 23.11.2001 ist zu beachten. Eine Befreiung von Verboten ist mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären. Im Trinkwasserschutzgebiet sind keine Erdwärmesonden zugelassen. Heizölverbraucheranlagen sind vor dem Errichten der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz)

##### Entwässerung – Grundsätze Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser

Für die Prüfung der hinreichenden Wasserversorgung und der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist das Regierungspräsidium Darmstadt (RP), Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M., zuständig. Es wird gebeten in der Phase der Bauleitplanung die Fragen zur Entwässerung mit dem RP abzustimmen. Für den Fall einer gemeinsamen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

##### Hintergrund:

Die Grundsätze zur Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besagen, dass das „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Ergänzend regelt § 38 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) die zusätzliche Verwertung von Niederschlagswasser. Städte und Gemeinden können hierzu die Anforderungen in Satzungen regeln. Laut HWG kann eine solche Satzungsregelung auch als Festsetzung in nachfolgende Bebauungspläne aufgenommen werden. In Fällen, in denen Versickern oder Verwerten nicht möglich ist, können Gründächer oder ein vergleichbares System vorgeschrieben werden. Das hat den Vorteil einer entscheidenden Abflussminderung und einer höheren Verdunstungsrate. Ein Verzicht auf die Niederschlagsversickerung ist zu begründen.

### Erdaufschlüsse / Grundwasser – gesetzliche Anzeigepflichten § 49 WHG

Falls bei Erdaufschlüssen die Arbeiten so tief in den Boden eindringen, dass diese sich auf Bewegung, Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist das einen Monat oder Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeaufsichtigt Grundwasser aufgeschlossen, gilt die unverzügliche Anzeigepflicht nach § 49 WHG. Zuständige Wasserbehörde ist der Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz.

### Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer. Nach § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG besteht dort ein geschützter Gewässerrandstreifen. Dieser entfällt nicht dadurch, dass ein Gewässer bzw. der Gewässerrandstreifen in den Bereich eines neuen Bebauungsplanes einbezogen wird. Der Gewässerrandstreifen ist ab der Böschungsoberkante 10 m breit. Im Innenbereich beträgt der Gewässerrandstreifen 5 m. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten verboten.

### Überschwemmungsgebiet

In Teilen des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet der Orb ausgewiesen. Gemäß § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele der oberirdischen Gewässer

Wasserwirtschaftliche Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB:

Die Maßnahmenpläne der EU-Wasserrahmenrichtlinie sind in den Bauleitplänen darzustellen. Die Pläne sind im Staatsanzeiger 2009, S. 3112, veröffentlicht. Die im Rahmen von Bauleitplanungen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen können z.B. durch den naturnahen Gewässerausbau bzw. Gewässerstrukturmaßnahmen ausgeführt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## **7.6.2 Abwasserbeseitigung**

Neben den Anlagen und Flächen für die Wasserversorgung können im Flächennutzungsplan auch Flächen und Anlagen für die Abwasserbeseitigung dargestellt werden: Die Darstellung umfasst im Bereich Bad Orb die Kläranlage, separate Teichkläranlagen sowie Regenrückhaltebecken, Regenüberlaufbecken und Staukanäle. Das umweltpolitische Ziel, die Verminderung des Regenwasserabflusses und die damit verbundenen Entlastung der Abwasseranlagen sowie die Verringerung der Hochwasserspitzen erlauben es außerdem, auch solche Flächen im Flächennutzungsplan darzustellen, auf den eine Haltung und Versickerung von Niederschlagswasser stattfinden soll oder bereits stattfindet. Der Anlagenbegriff (zum Beispiel Kläranlage) umfasst auch die Leitungen sowie die dazugehörigen technischen und baulichen Anlagen im Bereich des Bauwerks bzw. Kläranlagengeländes.

## **7.6.3 Energieversorgung**

Im Flächennutzungsplan werden zum Entwurf vor allem Versorgungsleitungen (Hochspannungsfreileitungen und Gasleitungen bzw. Hauptabwasserleitungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 5 Abs. 4 BauGB (nachrichtliche Übernahme) dargestellt. Eine Differenzierung der Hochspannungsfreileitungen (20, 110, 220 oder 380 kV) erfolgt zunächst nicht. Im Rahmen des weiteren Verfahrens kann als nachrichtliche Übernahme eine weitere Differenzierung erfolgen. Zudem wird die Begründung

zum Entwurf des Flächennutzungsplanes durch die Hinweise der Versorgungsträger ergänzt. Die konkreten Bestimmungen (z.B. Schutzabstände) werden dann in der Begründung mit aufgenommen und sind im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

DB Bahn AG Immobilien; Frankfurt am Main (18.02.2020)

### **Anlagen der DB Energie GmbH**

Im Gebiet des Gesamtflächennutzungsplanes verlaufen die 110kV Bahnstromleitungen Aschaffenburg-Flieden und Abzweig Wächtersbach der DB Energie GmbH. Konkret sind die Mastfelder 10607 – 10611 bei der Bahnstromleitung Aschaffenburg-Flieden (BL 454) und die Mastfelder 10707 – 10752 beim Abzweig Wächtersbach (BL 425) betroffen. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitungssachse, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, je

#### Bahnstromleitung 425

Mastfeld 10706 – 10750 14,4 m

Mastfeld 10750 – 10751 14,2 m

Mastfeld 20751 – 10752 12,9 m

#### Bahnstromleitung 454

Mastfelder 10607 – 10611 19 m

Gegen die Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der DB Energie GmbH keine Einwände, wenn die geforderten Schutzabstände eingehalten werden und ein sicherer Betrieb der Hochspannungsfreileitung sichergestellt ist. Dazu zählen auch notwendige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten.

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

**10m um den Mast herum darf kein Erdreich abgetragen werden, um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden.**

Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier Höhen- und Seitenbeschränkungen gem. EN50341 zu beachten. Außerhalb des Schutzstreifens bestehen keine Einschränkungen. Sofern es sich nicht um Windenergieanlagen handelt.

Auszugsweise nennen wir hier einige Abstände:

- **6,5 m** zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung).
- **3 m** zu Dachflächen mit einer Dachneigung  $>15^\circ$  und aus feuerhemmendem Material.
- **5 m** zu Dachflächen mit einer Dachneigung  $<15^\circ$  und aus feuerhemmendem Material.
- **11 m** zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)
- **3 m** zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenbeleuchtungen, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u.ä. auf denen man nicht stehen kann.
- **7 m** zu Straßenoberflächen
- **8 m** zu allgemeinen Sportflächen (bei Sportarten mit Wurf- und Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4 m vermieden wird).

- **4 m** zu fest installieren Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können.
- **2,5 m** zu Bäumen; dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise wird empfohlen niedrig wachsende Busch- oder Heckengehölze zu verwenden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Sicherheitsabstände einzuhalten sind.

Es ist sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von mindestens 3 m zu den spannungsführenden Leiterseilen der 110-kV Bahnstromleitung einhalten, dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Besteht die Gefahr einer möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4-6 Wochen) wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der o.g. 110-kV Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH aufzunehmen.

Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichem Vorlauf, ca. 6 Monate, beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich. Allerdings kann für den Genehmigungszeitraum (Wochentag oder Wochenende) keine Prognose abgegeben werden.

#### Eisenbahnbundesamt (13.01.2020)

Durch das Plangebiet führt die 110-kV-Bahnstromleitung 454 Abzw. Aschaffenburg – Flieden. Es wird gebeten die Deutsche Energie AG in diesem Verfahren zu beteiligen (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt).

#### Gascade Gastransport GmbH (15.01.2020)

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Anlagen wird mitgeteilt, dass von der o.g. Maßnahme nachfolgend aufgeführte Anlagen der Gascade Gastransport GmbH betroffen sind:

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL-Süd Loop	1000	90,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
3	LWL Trasse	LWL Kabel			1,00	WINGAS GmbH

#### **Zuständiger Pipelineservice:**

*PLS Reckrod, Telefon: +49 6672 9203-1230, Mobil: +49 152 09375618*

Die Lage der Anlagen ist den beigefügten Bestandsplänen, Blatt 21.28/M bis 21.32/J(MIDAL) sowie 03.35/D bis 03.39/D (MIDAL-Süd Loop), zu entnehmen. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellungen im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung der Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. In Absprache mit dem Pipeline-Service ist die Lage der Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Die Koordinaten der Tangentschnittpunkte (TS) der Anlagen sind ebenfalls dem Bestandsplan zu entnehmen. Das in dem Plangebiet genannte Koordinationssystem ist zu berücksichtigen.

Die Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Zur Information werden die „Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen“ beigelegt. Dieses Merkheft findet auch bei der v.g. Anlagen Anwendung.

- Jede Bebauung im Abstand <20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung einer potenziellen Beeinträchtigung der Anlagen mit der Gascade Gastransport GmbH abzustimmen.
- Eine Änderung der ursprünglichen Überdeckung durch Aufschüttungen und Abgrabungen darf nach gesonderter Antragsstellung vorgenommen werden. Größere Niveauänderungen bedürfen der Prüfung durch einen Sachverständigen.
- Ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zwischen Oberkante Rohrscheitel und Oberkante Fahrbahn darf nicht unterschritten werden. Für den Aufbau ist das Merkblatt „Straßenbau für SLW60“ als **Mindestanforderung** zu berücksichtigen.

Im Bereich der Anlagen ist grundsätzlich unter die Tragschicht aus gebrochenem Material ein Geotextil GRK 4 (Vliesstoffe – mind. 250 g/m<sup>2</sup>) in ausreichenden Abmessungen einzubringen.

- Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich der Anlagen. In offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder dgl. Nicht zulässig ist. Bei kreuzenden Leitungen ist ein lichter Abstand von mind. 0,40 m zu den Anlagen einzuhalten.

Grundsätzlich ist bei offenen Entwässerungsgräben und -mulden ein lichter Abstand von mind. 1,5 m zum Rohrscheitel der Anlagen einzuhalten. Sollte dieser Abstand aus planungstechnischen Gründen nicht einzuhalten sein, müssen zum Schutz der Anlagen die Graben-/Muldensohlen, z.B. mit Wasserbausteinen, gesichert werden. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über das Leitungsrohr hinausgehen. Ein lichter Abstand zwischen Graben-/Muldensohle und Rohrscheitel < 1,0 m ist nicht zulässig.

- Im Bereich der Anlagen ist die Errichtung jeglicher Schächte und Armaturen grundsätzlich außerhalb der Schutzstreifen auszuführen.
- Im Bereich einer Parallelführung, bei offener Bauweise, sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel grundsätzlich außerhalb der Schutzstreifen vorzunehmen. Eine Überlappung der Schutzstreifen darf grundsätzlich nicht erfolgen.

Um die Erdüberdeckung und die Lage der Anlagen nicht zu beeinträchtigen, müssen erforderlichenfalls die Grubenwände Ihrer Baumaßnahme gegen Abrutschen etc. durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden. Die Art dieser Sicherungsmaßnahmen hat in Abstimmung mit der GASCADE-Verantwortlichen vor Ort zu erfolgen.

- Im Kreuzungsbereich der Anlagen sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel in offener Bauweise zu verlegen, wobei der Einsatz einer Grabenfräse oder eines Kabelpfluges nicht zulässig ist. Ein lichter Abstand zu den Anlagen von mind. 0,40 m ist einzuhalten. Die Kreuzung sollte möglichst rechtwinklig erfolgen. Die vorgefundene Lage des rohrbegleitenden Fernmeldekabels darf ohne die Zustimmung nicht verändert werden.

Kreuzende Kabel sind in einem Schutzrohr zu verlegen. Diese Schutzmaßnahme muss mind. 1,0 m rechts und links über das Leitungsrohr hinausragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdungsbänder nicht über die Anlagen verlegt werden dürfen.

Es wird an dieser Stelle auf folgendes hingewiesen: Wenn der kathodische Korrosionsschutz der Anlagen durch die Verlegung von Kabeln beeinträchtigt wird, so wird sich vorbehalten die Kosten für nachträgliche Schutzmaßnahmen an diesen Anlagen dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

- Bei der Errichtung von Zäunen ist im Kreuzungsbereich darauf zu achten, dass bis 2,0 m rechts und links der Anlagen keine Fundamente für Pfosten und dgl. gesetzt werden. Im Parallelverlauf sind Zäune außerhalb des Schutzstreifens zu errichten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Gascade für Aktivitäten (u.a. Reparaturen) an den Anlagen das Recht haben, den Zaun zu demontieren. Mauern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

- Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstandes von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist die Zustimmung der GASCADE erforderlich.

Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich des Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

- Zum Zweck von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit der Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb des Schutzstreifens. Zum Schutz der Anlagen wird im mehrjährigen Abstand turnusmäßig entsprechende Pflege des Schutzstreifens durchgeführt, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

- Im Bereich dieser Plankarte können sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtungen) der GASCADE befinden. Diese sind vor Beginn der Maßnahme unter Aufsicht des Pipeline-Service zu sichern.
- Das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen ist nur an besonders geschützten Stellen (z.B. mit Baggermatten) und in Abstimmung mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort erlaubt.
- Eine zwischenzeitliche Ablagerung von Erdmassen bzw. die Einrichtung von Lageflächen dürfen nur nach Rücksprache mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort im Bereich der Anlagen erfolgen. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass GASCADE im Bedarfsfall die umgehende Räumung des Schutzstreifens verlangen kann.
- GASCADE verweist darauf, dass entlang der Anlagen teilweise Drainagen verlegt wurden. Diese Drainagen und deren Funktion müssen erhalten bleiben.

#### PLEdoc GmbH (20.01.2020)

Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

#### **7.6.4 Altablagerungen, Altstandorte**

Altablagerungen und Altstandorte werden zum Entwurf in der Planung ergänzt. Die Darstellung der Lage des Standortes im Flächennutzungsplan ist unverbindlich. Diese Darstellungsmöglichkeit übernimmt eine Auffangfunktion für die Ablagerung von Stoffen, auf die das Kreislaufwirtschaft- und

Abfallgesetz keine Anwendung findet. Sofern im Rahmen des Beteiligungsverfahrens weitere Standorte gemeldet werden, werden diese gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Die von den Trägern öffentlicher Belange (z.B. Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Altlasten, Grundwasserschadensfälle, Bodenschutz oder der HLNUG) zum Entwurf<sup>18</sup> zur Verfügung zu stellenden Auflistungen/Tabellen werden zum Entwurf im Anhang der Begründung aufgeführt.

### **7.6.5 Fernmeldewesen**

Für den Flächennutzungsplan raumbedeutsame Anlagen des Fernmeldewesens sind im Plangebiet der Stadt Bad Orb nicht bekannt. Die im Plangebiet vorhandenen Mobilfunkanlagen werden über den Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

## **7.7 Grünflächen**

### **7.7.1 Rahmenbedingungen und Zielvorgaben**

Mit zunehmenden Freizeitbudget wachsen die Ansprüche an Art, Umfang und Qualität von Anlagen und Einrichtungen zur Kurzzeit-, Feierabend und Wochenenderholung. Da etwa 70 bis 80 % der Freizeit im näheren Wohnumfeld verbracht werden, wirkt sich diese Entwicklung auch auf den künftigen Bedarf an siedlungsbezogenen Grün- und Wasserflächen, insbesondere für die Kurzzeit- und Feierabenderholung aus. Erforderlich ist eine quantitative wie qualitative ausreichende Ausstattung an siedlungsbezogenen Grünflächen, die den wachsenden Freizeitansprüchen gerecht werden. Die siedlungsbezogenen Grünflächen bieten aber nicht nur den notwendigen Raum für die Erholungs- und Freizeitbedürfnisse der Stadtbewohner sondern dienen auch:

- der Erhöhung der Wohnqualität der Baugebiete,
- der Gliederung und Strukturierung des Siedlungsraumes,
- der Verzahnung von Siedlungsbereichen und der freien Flur durch in den Siedlungsbereich hinein reichenden Grünschnitten,
- der Frischluftproduktion sowie der Verringerung der Aufheizung des Siedlungsraumes, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und damit der Verbesserung des Stadtklimas,
- dem Immissionsschutz,
- der Schaffung von Siedlungsbiotopen (Trittsteinbiotop),
- der Grundwasseranreicherung,
- dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

---

<sup>18</sup> Zum Vorentwurf sind keine Meldungen eingegangen

Grünflächen werden flächenhaft bzw., sofern sie von geringer räumlicher Ausdehnung sind, durch ein Symbol gemäß ihrer Zweckbestimmung als Kleingartengebiete, Sportplatz, Friedhof, etc. dargestellt. Dabei handelt es sich ausschließlich um bestehende Nutzungen, die in ihrem Bestand langfristig gesichert werden sollen bzw. um geplante Nutzungen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend vorgesehen sind. Vorhandene und künftige kleinere Grünflächen, die oftmals einem engeren Wohnbereich zugeordnet werden können (z.B. Hausgärten), werden im FNP wegen der Beschränkung dieses Planungsinstrumentes auf die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung, nicht dargestellt. Sie können im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB ist es auch Aufgabe der Flächennutzungsplanung die bestehenden Grünflächen zu sichern und zu bestätigen.

### **7.7.2 Parkanlage**

Zu den allgemeinen öffentlichen Grünflächen zählen Parkanlagen, Stadtgärten, Grünverbindungen und Stadtwälder. Dargestellt werden hierbei nur die öffentlichen Grünanlagen mit übergeordnetem, auf die Gesamtstadt bzw. auf den Ortsteil bezogenen Funktionen, während kleinere, wohnungsnaher Grünanlagen als Bestandteil der Bauflächen i.d.R. nicht gesondert ausgewiesen werden.

Eine prägende Parkanlage für die Kurstadt Bad Orb ist ihr Kurpark, der auch über den gleichnamigen Bebauungsplan gesichert ist.

Der Kurpark wurde 1900 auf dem einstigen Salinengelände (Saline: das Salzwerk) im Stil eines englischen Landschaftsgartens angelegt. Auf dem Gelände befanden sich vor 1900 Solebehälter, Pumpwerke, Sudhäuser, Salzmagazine, Werkstätten und 11 Gradierwerke. Als der Kurpark 1899 von Frankfurter Investoren erworben und das Salinengelände abgerissen wurde, wurde ein Gradierwerk als Freiluftinhalatorium aber auch zugleich als eindrucksvolles Technikdenkmal aus der Zeit der Salzgewinnung, stehen gelassen. Mit 155m Länge, 12m Breite und 18m Höhe ist dieses Gebäude das größte noch bestehende Gradierwerk in Hessen. Weiterhin wurden die Hauptwege durch das ehemalige Salinengelände und die Wasserläufe in die neue Parkgestaltung miteinbezogen.

In der 15 ha großen Parkanlage sind neben alten Baumbeständen und dem Gradierwerk, die Konzerthalle sowie ein Lehrkräutergarten, der zum 100-jährigen Kurpark-Jubiläum angelegt wurde, vorzufinden. Im südlichen Parkanlagenteil sorgt eine Kneippanlage für sportliche Betätigung. Auch Deutschlands längster Barfußpfad beginnt im südlichen Bereich.

### **7.7.3 Spielplatz, Bolzplatz, Mehrgenerationenspielplatz**

Unter Grünflächen, die der Zweckbestimmung Spielplatz, Bolzplatz oder Mehrgenerationenspielplatz zugeordnet sind, werden Flächen verstanden, die zum einen der Freizeiterholung dienen und zum anderen einen niedrigen Versiegelungsgrad aufweisen.

Die Spielplatzversorgung in Bad Orb ist aufgrund der Verteilung über das gesamte Stadtgebiet als positiv zu bewerten. Allerdings kann die Verteilung in einem engmaschigeren Netz ausgebaut werden.

#### **7.7.4 Badeplatz, Freibad**

Die Kurstadt Bad Orb verfügt über zwei Grünflächen der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“. Die Toskana Therme in Bad Orb bezieht sich u.a. auf die geschichtliche Entwicklung der Kurstadt, welche seit 1900 ein bedeutendes Heilbad Hessens war. Durch ein Solebecken sowie der Aussicht auf das 200 Jahre alte Gradierwerk im Kurpark, referiert die Toskana Therme außerdem auf die Salzgewinnung ab dem 11. Jahrhundert in Bad Orb. Die Therme besitzt eine Wasserfläche von 800 m<sup>2</sup> in insgesamt 6 Becken. Diese umfassen ein Freizeitbecken, Solebecken, Liquid Sound®-Becken, Bewegungsbecken, Außenbecken, Kinderbecken und ein Schwimmbecken.

In der Toskana Therme finden darüber hinaus auch Veranstaltungen, in Form von Klassik-unter-Wasser-Abenden oder Live-Konzerten bei Vollmond, statt.

Im Süden des Stadtgebiets von Bad Orb liegt das Naturerlebnisbad Bad Orb. Das Naturerlebnisbad zeichnet sich durch den weitgehenden Verzicht des Gebrauchs von Chemikalien in den Schwimmgewässern aus. Es besitzt einen großen Schwimmteich, ein Naturstein-Sprungfelsen, ein Baby-Planschbecken sowie eine Rutsche im multifunktionalen Freizeitbecken (dieses wird gechlort).

#### **7.7.5 Friedhof**

Unter der Zweckbestimmung Friedhof wird ein Ort verstanden, an dem Verstorbene meistens begleitet von einem konfessionellen oder weltlichen Ritus, bestattet werden.

Der Friedhof in Bad Orb liegt im südlichen Stadtgebiet in Richtung Waldrand. In der Rhönstraße gibt es einen Jüdischen Friedhof und im Bereich Wegscheide gibt es einen Waldfriedhof und einen Kriegsgefangenenfriedhof.

#### **7.7.6 Dauerkleingärten**

Bei dem Begriff des „Dauerkleingartens“ handelt es sich um einen feststehenden Begriff aus dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG), der vorzugsweise auf vereinsmäßig organisierte Pachtgärten in Ballungsräumen Anwendung findet und Anforderungen an die Ver- und Entsorgung stellt.

Im Stadtgebiet von Bad Orb gibt es vier Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“.

#### **7.7.7 Hundeübungsplatz**

Eine Grünfläche der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz dient der Hundeerziehung.

Im gesamten Stadtgebiet Bad Orb befindet sich ein Hundeübungsplatz im Nordwesten der Ortslage, angrenzend zum Sportplatz. Der Hundeübungsplatz wird von der „Hundeschule Bad Orb“ genutzt.

### **7.7.8 Bogenschießanlage**

Im Stadtgebiet von Bad Orb befindet sich eine Bogenschießanlage im Nordwesten des Stadtgebiets, unmittelbar angrenzend an den Sportplatz und den Hundeübungsplatz.

### **7.7.9 Feuerstelle, Grillplatz, Grillhütte**

In Bad Orb befindet sich ein Grillplatz südwestlich der Ortslage.

### **7.7.10 Frischluftschneise**

Frischluftschneisen umschreiben Flächen, die keine Bebauung aufweisen und daher Wind bzw. frische Luft über ihnen ungehindert zirkulieren und ein bodennaher Luftaustausch stattfinden kann. Vor allem in dicht bebauten Städten wirken Frischluftschneisen belüftend und verhindern Wärmeinseln mit thermischen Belastungen. Sie tragen so zur Verbesserung der Lufthygiene und des Bioklimas bei. Da Frischluftschneisen vor allem in Gebieten zum Tragen kommen, die einen größeren Verdästerungsgrad aufweisen, sind Frischluftschneisen vor allem entlang der Gewässer von Orb und Haselbach vorzufinden, die durch den verdichteten Kernstadtbereich von Bad Orb fließen. In Kapitel 3.6 verdeutlicht Abbildung 4, dass die Wärmebelastung im Kernbereich von Bad Orb sehr hoch ist. Dieser Wärmebelastung wird durch die Festsetzung einer Frischluftschneise entgegengewirkt.

Weitere Funktionen, die Frischluftschneisen aufweisen sind u.a. Abstandsflächen zu bestehenden Nutzungen oder den Erhalt von biologisch und klimatisch wertvollen Grünflächen, wie die Auenbereiche entlang von Orb und Haselbach.

### **7.7.11 Festplatz**

Im Stadtgebiet Bad Orb gibt es einen ehemaligen Festplatz an der Wemmstraße im östlichen Bereich der Ortslage.

## **7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)**

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs.2 Nr.6 BauGB Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt werden. Diese Darstellungsmöglichkeit spiegelt insbesondere die Bedeutung der Umweltschutzbelange auf Ebene der Flächennutzungsplanung wider. Der Stadt wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, schon im Flächennutzungsplan zukünftigen oder auch schon bestehenden Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. Flächen für Vorkehrungen können sowohl als eigene Flächen für bestimmte Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzanlagen an Straßen) dargestellt werden, als auch als Überlagerung mit anderen Nutzungsdarstellungen

(Lärmschutz an Wohngebäuden). In der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde hiervon zunächst kein Gebrauch gemacht.

### **7.9 Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**

Gemäß § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB stellen Flächen für die Wasserwirtschaft in erster Linie nachrichtliche Übernahmen der Fachgesetze dar. Zur Darstellung kommen Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind.

Die in der Stadt Bad Orb festgesetzten Wasserschutzgebiete mit ihren jeweiligen Schutzzonen<sup>19</sup> wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Neben den Schutzgebietskategorien werden im Flächennutzungsplan auch vorhandene Teiche sowie die Quelle der Orb im Stadtgebiet mit entsprechender Signatur dargestellt.

Zudem sind die Überschwemmungsgebiete der Fließgewässer aufgenommen worden. Bei der Darstellung bestehender und geplanter Bauflächen wurde dieser Abgrenzung besonders Rechnung getragen, indem Neudarstellungen nur in Ausnahmefällen in die geplanten Überschwemmungsgebiete eingreifen (Verweis auf § 78 WHG). Auch die Darstellung bestehender Bauflächen wurde – soweit möglich- zurückgenommen, um keine Nutzungskonflikte zu provozieren.

### **7.10 Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

Direkte Darstellungen gemäß § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB gibt es im Stadtgebiet nicht.

### **7.11 Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**

#### **7.11.1 Flächen für die Landwirtschaft / Aussiedlerhöfe**

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird für die Bereiche der Landwirtschaft folgender Grundsatz formuliert:

G10.1-1: Die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen sollen nachhaltig gesichert werden.

Flächen mit mittlerer und geringerer Nutzungseignung sind als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege respektive Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, in denen Landbewirtschaftung sichergestellt werden soll. Dadurch wird eine an die landschaftspflegerischen Erfordernissen

---

<sup>19</sup> aufgrund der Maßstäblichkeit der in der Plankarte eingezeichneten Schutzgebietsgrenzen kann eine genaue Abgrenzung im Plan nicht erfolgen: Für Detailfragen wird auf die Originalschutzgebietskarten und die Angaben in den jeweiligen Verordnungen verwiesen.

orientierte Flächennutzung ebenso wenig ausgeschlossen, wie kleinflächige Inanspruchnahmen zu Siedlungszwecken (bis zu 5 ha), insbesondere im Ortsrandbereich.

Der RPS 2010 definiert nunmehr Vorranggebiete für Landwirtschaft (Z10.1-10) sowie Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (G10.1-11). In den Vorranggebieten hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. In den Vorbehaltsgebieten ist dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Im Flächennutzungsplan sind die Landwirtschaftsflächen ebenfalls dargestellt (Weißflächen). Damit werden diese in ihrem Bestand erhalten, um die Grundlage der landwirtschaftlichen Erwerbsweise zu sichern. Es werden aber landwirtschaftliche Flächen für geplante Bauflächen in Anspruch genommen. Aufgrund der Größenordnung, die durch die Raumordnung zugestanden und zum Entwurf hin angepasst wird, sind dadurch jedoch keine maßgeblichen negativen Beeinträchtigungen der bäuerlichen Erwerbsstruktur zu erwarten.

Durch die Darstellung von geplanten Siedlungsflächen im FNP können Vorranggebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden, falls keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Es bedarf daher vor der Ausweisung eines Bebauungsplanes eine Betrachtung der örtlichen Agrarstruktur, um ggf. Ersatzland für die Landwirte bereitzustellen. Verweisen wird hier auch auf die künftige Bodenordnung.

Als weitere Signaturen sind Außenbereichsnutzungen und Wohnnutzungen im Zusammenhang mit der Landwirtschaft im Außenbereich dargestellt (Aussiedlerhöfe sowie Mühlen).

### **7.11.2 Flächen für die Forstwirtschaft, Wald**

Der Wald in der Stadt Bad Orb erfüllt zahlreiche positiv zu bewertende Funktionen. Es handelt sich hierbei um Klima-, Immissions-, Boden-, Grundwasser- und Biotopschutzfunktionen. Darüber hinaus kommt den Waldflächen eine wichtige Funktion für die ortsnahe Erholung zu. Die Waldflächen befinden sich um das gesamte Stadtgebiet und nehmen ein Großteil der Gemarkungsfläche ein.

Der Wald ist als Bestandteil der Landschaft und des Naturhaushaltes mit seinen Schutz- und Erholungsfunktionen nachhaltig zu sichern. Die Inanspruchnahme von Wald für Siedlungsaktivitäten hat zu unterbleiben. Großflächige unzerschnittene Waldgebiete sind zu sichern und zu entwickeln. Die Waldfunktionen sind gem. Regionalplan Südhessen 2010 zu sichern und zu entwickeln. Die naturnahe Gestaltung der Waldränder wird von den Forstbetrieben im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft mit vorgenommen.

Der Bad Orber Stadtwald hat aufgrund seiner geschichtlichen Salzgewinnung ab dem 11. Jahrhundert eine Größe von 22,8 km<sup>2</sup> eingenommen. Denn zur Bewirtschaftung einer Saline ist eine ausreichende Bewaldung zur Erwärmung notwendig. Damit war der Wald als Teil der Saline eine wichtige Erwerbsquelle für die Bevölkerung.

Der Stadtwald Bad Orb umschließt die Stadt heute hufeisenförmig als zusammenhängender Waldkomplex. Er befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 220m und 480m ü.NN bei einem jährlichen Niederschlag von ca. 900mm.

Bei Schutzhütten, Grillhütten etc. im Wald bzw. in Waldrandnähe geht die Stadt zunächst vom Bestandsschutz dieser Anlagen aus. Sofern dieser nicht besteht, stellt die Darstellung im FNP die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die es im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu klären gilt, dar. Zusätzlich wurde als Signatur Forsthäuser, Gebäude für Forstbetriebe und Holzlager mit in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

### **7.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB werden entsprechend den Festsetzungen bestehender oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne dargestellt und vollziehen damit den Bestand bzw. den in absehbarer Zukunft vorhandenen Bestand an Ausgleichsflächen nach.

Eine weiterführende Darstellung potenziell geeigneter Ausgleichsflächen (Suchräume) wird nach Auswertung des kommunalen Landschaftsplanes zum Entwurf mit in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Tendenziell gilt es, erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in diesen Suchräumen zu definieren, die dann auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden können. Die Stadt Bad Orb setzt die erforderlichen Maßnahmen insbesondere zur Gewässerrenaturierung um.

Die Belange des Umweltschutzes sowie von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung intensiv geprüft und dann in die Abwägung eingestellt, so dass an dieser Stelle auf die Ausführung des Umweltberichtes, der zum Entwurf ausgelegt wird, verwiesen wird.

### **7.13 Flächen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

#### Kulturdenkmäler

Kulturdenkmale werden gemäß § 2 HDSchG als Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen definiert, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 (4) BauGB nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Für die Kurstadt Bad Orb sind im Landesportal Denkxweb keine Kulturdenkmäler verzeichnet. Zum Entwurf werden Denkmäler nachrichtlich übernommen, sofern im Rahmen der Stellungnahmen zur Offenlage welche gemeldet werden. Auch zur Feststellung des FNP's können noch angegebene Denkmäler gemäß § 5 Abs.4 BauGB nachrichtlich übernommen werden.

## Bodendenkmäler

Laut Hessischem Denkmalschutzgesetz sind Bodendenkmäler bewegliche und unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen oder Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind (§ 19 HDSchG).

Der Erhalt von Bodendenkmälern dient der Sicherung des kulturhistorischen Erbes und damit der Wahrung der siedlungs- und nutzungsgeschichtlichen Identität einer Landschaft. Er stellt somit einen wichtigen Belang aus der Landschaftsplanung und dem Denkmalschutz dar.

Für die Kurstadt Bad Orb sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (13.02.2020)

Die Bodendenkmäler sind im Geoportal Hessen unter <https://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=1950> frei zugänglich und abrufbar.

Gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 HDSchG wird um Aufnahme der aktuell vorliegenden Auflistung archäologischer Fundstellen in den Flächennutzungsplan gebeten. Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt angegeben, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein und sollten nicht unter einem Radius von 350 m angesetzt werden (noch größere Ausdehnungen sind möglich).

Die Vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalschutz, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

## **8 Sonstige siedlungsrelevante Belange**

### **8.1 Immissionsschutz**

Gemäß § 1 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu beachten.

Bei der Darstellung der Siedlungsflächen-Planung im Flächennutzungsplan ist auf den Trennungsgrundsatz, der in der Baunutzungsverordnung und in § 50 BImSchG verankert ist, geachtet worden. Die geplanten Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen grenzen nicht unmittelbar aneinander oder sind durch eine ausreichende „Pufferzone“ in Darstellung einer gemischten Baufläche voneinander getrennt bzw. können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung z.B. nur als Lagerfläche ausgewiesen werden. Als Pufferzone sind auch breitere Grünflächen vorgesehen.

## 8.2 Windenergie

Der Themenbereich Windenergie wird innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht behandelt, stellt aber später eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die separate Sachliche Teiländerung des Flächennutzungsplanes dar. Die Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes Windenergie wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.01.2013 gefasst. Der Vorentwurf wurde bereits ausarbeitet und vorgestellt, das frühzeitige Verfahren aber nicht eingeleitet.

*Mit<sup>20</sup> dem Inkrafttreten neuer Bundesgesetze (z.B. Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land (WindBGE) oder des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG), ergeben sich Änderungen für die Umsetzung des Teilplanes Erneuerbare Energien Südhessen 2019.*

*In § 3 Abs. 1 des WindBG (in Verbindung mit der Anlage des Gesetzes) werden für die einzelnen Bundesländer Flächenbeitragswerte zu bestimmten Stichtagen definiert, welche durch die Plangeber durch Beschluss festzustellen sind. Anfang 2024 ist die Feststellung des Erreichens des gemäß den Vorgaben des WindBG erforderlichen ersten Flächenbeitragswertes für das Land Hessen erfolgt. Somit bestehen die regionalplanerischen Festlegungen bzw. flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen der Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie des TPEE 2019 weiterhin fort. Neu ist, dass außerhalb der Vorranggebiete die Ausschlusswirkung bei allen hessischen Teilregionalplänen Energie mit Veröffentlichung des Beschlusses über das Erreichen des ersten Flächenbeitragswertes entfallen ist. Allerdings gilt nun außerhalb der Vorranggebiete die Regelung des § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch, nach welcher durch die Errichtung von Windenergieanlagen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden dürfen. Eine Genehmigung von Windenergieanlagen ist damit außerhalb der Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie in der Regel weiterhin nicht zu erwarten. Allerdings können Kommunen und Planungsverbände außerhalb der Vorranggebiete zusätzliche Windflächen im Rahmen der Bauleitplanung ausweisen. In diesen zusätzlichen Windgebieten wären Windenergieanlagen ebenso wie in den festgelegten Vorranggebieten privilegiert zulässig. Im neuen § 6a WindBG hat der Bundesgesetzgeber die bestehenden Windenergiegebiete im Sinne der geänderten Erneuerbare-Energien-Richtlinie der EU (sog. RED III) zu Beschleunigungsgebieten erklärt. Hier gelten künftig im Sinne einer Beschleunigung des Genehmigungsprozesses erleichterte Anforderungen für beantragte Windenergieanlagen im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Für bestehende Windenergieanlagen gilt bis 31. Dezember 2030 die Sonderregelung, dass das Repowering dieser Altanlagen außerhalb der Vorranggebiete ebenfalls privilegiert zulässig ist. Diese Sonderregelung gilt nicht in Naturschutzgebieten oder Natura 2000-Gebieten, die einen Großteil des östlichen Stadtgebietes abdecken.*

*Eine Aktualisierung des TPEE 2019 ist derzeit nicht erforderlich, da mit den bestehenden Teilregionalplänen Energie der drei hessischen Planungsregionen einschließlich des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain das Land Hessen den für das Jahr 2027 normierten Flächenbeitragswert in der Anlage des WindBG erreicht hat.*

*Dies bedeutet nach bisherigen Erkenntnissen, dass die bisherige Ausschlusswirkung des Teilregionalplanes entfällt. Die Kommunen können daher über die Bauleitplanung (FNP-*

---

<sup>20</sup> Quelle: RP Darmstadt, Abruf 25.08.2024

Änderung/Bebauungsplan) neue Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen bauplanungsrechtlich in ihrem Kommunalgebiet vorbereiten.

### 8.3 Photovoltaik

#### Sonderbaufläche SO Photovoltaikfreiflächenanlagen

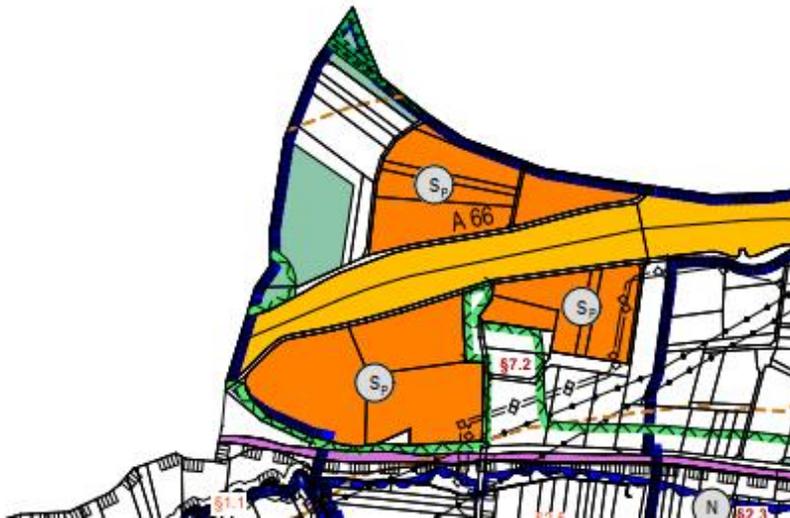


Abbildung 11: Ausschnitt potenzielle Sonderbaufläche SO Photovoltaikfreiflächenanlagen im Vorentwurf, geordnet, ohne Maßstab

Für die Darstellung der Sonderbauflächen SO Photovoltaikfreiflächenanlagen gab es eigenständige Bebauungsplanverfahren, die mittlerweile alle zur Rechtskraft geführt wurden. Die Flächen sind daher im Entwurf als Bestand dargestellt, obwohl zum Zeitpunkt des FNP-Entwurfes (08/2024) die Umsetzung der Solarparks noch nicht erfolgte.

Die Schaffung von Bauplanungsrecht für künftige Photovoltaikfreiflächenanlagen muss künftig differenziert betrachtet werden. Entlang von zweigleisigen Bahnstrecken und für Teilflächen an der Autobahnen wurde 2023 eine Teilprivilegierung (§ 35 Abs.1 Nr.8b) BauGB) eingeführt. Sind die Voraussetzungen des § 35 BauGB erfüllt, ist die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan + FNP-Änderung) nicht mehr erforderlich (Stand 11/2024). Für alle anderen Bereiche im Stadtgebiet (Außenbereichsgemarkung Bad Orb) außerhalb dieser teilprivilegierten Flächen ist weiterhin die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit FNP-Änderung und Umweltbericht erforderlich. Die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens ergibt sich dann in der Einzelfallbetrachtung.

## 8.4 Flächennutzungsplan Berichtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Flächennutzungsplanberichtigungen wurden zum Entwurf eingearbeitet.

## 8.5 Liste der Kulturdenkmäler

Einzeldenkmäler - Wird nachgereicht.

Die Siedlungsabschnitte, die unter Ensembleschutz stehen, sind in der Plankarte eingezeichnet.

## 8.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise für nachfolgende Planungsebenen

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Deutsche Telekom Technik GmbH (13.01.2020)

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung von Hausanschlüssen wird empfohlen jeweils ein Leerrohr mit mindestens 50 mm Durchmesser ausgehend von der Grenze zum öffentlichen Grund bis zu dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner wird der Vorhabenträger gebeten, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das Telekommunikationsnetz der Telekom rechtzeitig mit der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen.

### Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises Abt.63.01 (18.02.2020)

#### **Wasser- und Bodenschutz**

##### Wasserschutzgebiete

Teile des Plangebietes liegen im Heilquellenschutzgebiet mit der ID-Nr.: 435-136, die Verordnung vom 29.01.1952 ist zu beachten. Eine Befreiung von Verboten ist mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären.

Teile des Plangebietes liegen im Trinkwasserschutzgebiet mit der ID-Nr.: 435-003, die Verordnung vom 23.11.2001 ist zu beachten. Eine Befreiung von Verboten ist mit der zuständigen Wasserbehörde zu klären. Im Trinkwasserschutzgebiet sind keine Erdwärmesonden zugelassen. Heizölverbraucheranlagen sind vor dem Errichten der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz).



##### Entwässerung – Grundsätze Abwasserbeseitigung Niederschlagswasser

Für die Prüfung der hinreichenden Wasserversorgung und der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung im Plangebiet ist das Regierungspräsidium Darmstadt (RP), Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M., zuständig. Es wird gebeten in der Phase der Bauleitplanung die Fragen zur Entwässerung mit dem RP abzustimmen. Für den Fall einer gemeinsamen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Hintergrund:

Die Grundsätze zur Abwasserbeseitigung nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besagen, dass das „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Ergänzend regelt § 38 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) die zusätzliche Verwertung von Niederschlagswasser. Städte und Gemeinden können hierzu die Anforderungen in Satzungen regeln. Laut HWG kann eine solche Satzungsregelung auch als Festsetzung in nachfolgende Bebauungspläne aufgenommen werden. In Fällen, in denen Versickern oder Verwerten nicht möglich ist, können Gründächer oder ein vergleichbares System vorgeschrieben werden. Das hat den Vorteil einer entscheidenden Abflussminderung und einer höheren Verdunstungsrate. Ein Verzicht auf die Niederschlagsversickerung ist zu begründen.

#### Erdaufschlüsse / Grundwasser – gesetzliche Anzeigepflichten § 49 WHG

Falls bei Erdaufschlüssen die Arbeiten so tief in den Boden eindringen, dass diese sich auf Bewegung, Höhe oder Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist dies einen Monat oder Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird unbeaufsichtigt Grundwasser aufgeschlossen, gilt die unverzügliche Anzeigepflicht nach § 49 WHG. Zuständige Wasserbehörde ist der Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz.

#### Bodenschutz – Anzeige-, Auskunfts- und Mitwirkungspflichten

Unabhängig von einem Genehmigungsverfahren nach § 4 Abs. 3 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) gilt: Wer Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden einbringt oder einbringen lässt, hat dies vor Beginn der Maßnahme unter Angabe der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge der zuständigen Bodenschutzbehörde (Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz) anzuzeigen.

Weitere Auskunfts- und Mitwirkungspflichten gelten, soweit Anhaltspunkte für das Vorliegen bei einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bekannt sind oder falls sich Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen ergeben.

#### Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gewässer. Nach § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 HWG besteht dort ein geschützter Gewässerrandstreifen. Dieser entfällt nicht dadurch, dass ein Gewässer bzw. der Gewässerrandstreifen in den Bereich eines neuen Bebauungsplanes einbezogen wird. Der Gewässerrandstreifen ist ab der Böschungsoberkante 10 m breit. Im Innenbereich beträgt der Gewässerrandstreifen 5 m. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten verboten.

#### Überschwemmungsgebiet

In Teilen des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet der Orb ausgewiesen. Gemäß § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

#### Einhaltung der Bewirtschaftungsziele der oberirdischen Gewässer

Wasserwirtschaftliche Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB:

Die Maßnahmenpläne der EU-Wasserrahmenrichtlinie sind in den Bauleitplänen darzustellen. Die Pläne sind im Staatsanzeiger 2009, S. 3112, veröffentlicht. Die im Rahmen von Bauleitplanungen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen können z.B. durch den naturnahen Gewässerausbau bzw. Gewässerstrukturmaßnahmen ausgeführt und im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

## Naturschutz

Natur und Landschaft sind nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass u.a. die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten und gesichert werden; jeder soll zu deren Verwirklichung beitragen (§§ 1 und 2 BNatSchG).

### Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung, Bauleitplanung, Obere Naturschutzbehörde (26.02.2020)

#### Sonderbaufläche Schullandheim

Im östlichen Geltungsbereich des FNP-Entwurfs überlagert die Darstellung „Sonderbaufläche Schullandheim Bestand“ zum Teil bestehende Waldflächen. Sollten in Zukunft z. Bsp. bauliche Erweiterungen für das Schullandheim erfolgen, wäre für die Entfernung des Waldes eine Rodungs- und Umwandlungsgenehmigung nach § 12 HWaldG einzuholen.

#### Sonderbaufläche Wildpark

Der im Süden der Kurstadt Bad Orb gelegene Wildpark wird im Entwurf als „Sonderbaufläche Wildpark Bestand“ dargestellt. Es ist bei der Unteren Forstbehörde in Erfahrung zu bringen, ob sich ggf. auch aus historischen Gründen bei diesem Wildpark um Wald gem. § 2 HWaldG handelt. Sofern dies zu bejahen wäre, könnte der Wildpark auch als Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung Wildpark dargestellt werden. Sollte es sich um Wald handeln und der Bereich weiterhin als Sonderbaufläche dargestellt werden, wäre auch ein Rodungs- und Umwandlungsverfahren nach § 12 HWaldG durchzuführen.

### Wasserversorgung Bad Orb GmbH (14.02.2020)

#### 1. Wohnbaufläche W1 Tiefental (7,4 ha)

Dieses Gebiet ist über die abgeminderte Hochzone des Speicherbehälters oberhalb der „Würzburger Straße“ zu erschließen. Im Rahmen vorangegangener Erschließungsplanungen wurden bereits entsprechende Voraussetzungen geschaffen.

Voraussetzung ist jedoch die baldige Nutzung (siehe Tab 1 DVGW Arbeitsblatt W 405)

$N \leq 3$  (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete)

$GFZ \leq 0,7$

Löschwasserbedarf 48 m<sup>3</sup>/h

#### 2. Wohnbaufläche W2, östlich der „Martin Lutherstraße“ (1,2ha)

Zu erschließen über die abgeminderte Hochzone (siehe 1) „An der Heppenmauer“ Voraussetzung (siehe Ziff.1)

#### 3. Wohnbaufläche W3, W5 und W11 (2,1 ha; 0,8 ha; 0,2 ha)

Zu erschließen über die „Leimbachstraße“ und „Kasselbergweg“. Setzt jedoch voraus, dass die geplante Sanierung im Einzugsbereich der Druckminderer „Eduard-Gräf-Straße“ und „Hubertusstraße“ vollzogen wird. Die Konzeption muss einer Planung unterzogen werden.

#### 4. Wohnbaufläche W 4 (4,6 ha)

Zu erschließen über die „Fuldaer Straße“, das Neubaugebiet „Wächtersbacher Weg“, den „Geigershallenweg“ (Voraussetzung siehe Ziff. 1)

#### 5. Wohnbaufläche W 6 nördliche „Würzburger Straße“ (4,4 ha)

Inwieweit dieses Gebiet vollständig über den Behälter „Würzburger Straße“ zu erschließen ist, kann nur über eine differenzierte Untersuchung festgestellt werden. Die Erschließung ist jedoch unter Beachtung v.g. Randbedingungen mit einer Druckerhöhungsanlage möglich.

6. Wohnbaufläche W 7 nördlich der Straße „Am Winterberg“ (0,2 ha)

Zu erschließen über die Straße „Am Winterberg“. Die Vordruckhöhe ist grenzwertig. Eine endgültige Bewertung bleibt einer Untersuchung vorbehalten.

7. Wohnbaufläche W 8 „Südliche Haselstraße“ (0,7 ha)

Zu erschließen über die abgeminderte Hochzone. Anschluss an die Straße „An der Heppenmauer“ – „Wemmstraße“. Voraussetzung (siehe Ziff. 1)

8. Wohnbaufläche W 9 „Wemmstraße“ (0,6 ha)

Zu erschließen über die „Wemmstraße“, die vom Hochbehälter „Würzburger Straße“ beschickt wird (abgeminderte Hochzone über DM). Voraussetzung (siehe Ziff. 1)

9. Wohnbaufläche W 10 „Nördliche Vogelsbergstraße“ (0,1 ha)

Zu erschließen über die „Vogelsbergstraße“ nach Sanierung des vorgeordneten Wassernetzes. Voraussetzung (siehe Ziff. 1). Die Brandversorgung orientiert sich an dem DVGW Arbeitsblatt W 504.

10. Sonderbaufläche der „SO Klinik“

Die Erweiterungsfläche der „SO Klinik“ liegt an der Falleitung DN 300, die vom Hochbehälter „Würzburger Straße“ kommend, fallseitig die Kernstadt Bad Orb versorgt.

Den Anforderungen im Hinblick auf Trink- und Brauchwasser wie auch im Brandfall, trägt die vorhandene Wasserversorgung wie folgt Rechnung:

Speichervolumen Hochbehälter → 1.500 m<sup>3</sup>

Anteilige Brandreserve → 300 m<sup>3</sup>

Löschwasser (SO-Klinik) → 150 m<sup>3</sup>/h (über 2h)

Der Durchmesser der Falleitung bis zur „SO-Klinik“ beträgt 300 mm

## 9 Zusammenfassung der zentralen Plandarstellungen

Zur Entwurfs offenlage wurde die Siedlungsflächen-Planung deutlich zurückgenommen. Der künftige Schwerpunkt liegt in der Innentwicklung (Nachverdichtung), der Arrondierung des Siedlungsrandes und nur im Bereich der geplanten Wohnbaufläche W1 erfolgt eine neue größere Siedlungsflächenentwicklung im Nordwesten der Stadt. Die Lage und Größe ist durch den Regionalplan Südhessen vorgegeben, der diesen Bereich überwiegend als Vorranggebiet Siedlungsfläche Planung darstellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes sind aber auch aktuelle planerische Überlegungen der Stadt bzw. laufende Bauleitplanverfahren berücksichtigt (z.B. ALEA-School, Wald-/Naturerlebniswald).

Durch die Erarbeitung des Landschaftsplanes sind zahlreiche umwelttechnische Belange mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Neben den Suchräumen für Ausgleichsflächen und -Maßnahmen wurden z.B. sehr differenziert geschützte Biotope dargestellt. Aber auch Schutzgebiete aus den Themenfeldern Wasserwirtschaft und Naturschutz sind aufgenommen worden. Gleiches

gilt für Überschwemmungsgebiete und Frischluftschneisen. Diese Belange steuern auch die Ausweisung von bestehenden und künftigen Siedlungsflächen und sind aus städtebaulichen Gründen und der Verantwortung zur Klimaanpassung und des Klimaschutzes bereits schon auf Ebene der FNP-Änderung zu berücksichtigen. Eine Ausweisung von Siedlungsflächen in diese Bereich hinein sind beim vorliegend Flächennutzungsplan des Stadt Bad Orb nicht vorgesehen.

Bad Orb und Wettenberg, 29.11.2024

Verfahrensstand: Entwurf, Projektnummer: 125316

Bearbeiter Flächennutzungsplan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

L.M. Kiethe