

**Stadt Hirschhorn (Neckar)**

**Bebauungsplan „Am Kreuzfeld“**

**Begründung**



Planstand: Entwurf 09/2025

## Inhalt

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Anlass, Grundlagen, Ziele .....  | 3  |
| 2     | Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....   | 3  |
| 3     | Planungserfordernis, übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen.....  | 4  |
| 3.1   | Städtebauliche Alternativenprüfung .....   | 4  |
| 3.2   | Ziele der Raumordnung .....  | 6  |
| 3.3   | Flächennutzungsplan .....  | 7  |
| 4     | Festsetzungen .....  | 7  |
| 4.1   | Fläche für den Gemeinbedarf.....   | 7  |
| 4.2   | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....   | 8  |
| 4.3   | Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....   | 8  |
| 4.4   | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen ..... | 9  |
| 4.5   | Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....  | 9  |
| 5     | Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....   | 9  |
| 5.1   | Verfahren.....   | 9  |
| 5.2   | Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....   | 10 |
| 5.2.1 | Gewässerschutz .....   | 10 |
| 5.2.2 | Altflächen, Bodenschutz .....  | 10 |
| 5.2.3 | Erschließung .....   | 13 |
| 5.3   | Verkehr.....   | 13 |
| 5.4   | Immissionsschutz .....   | 14 |
| 5.5   | Denkmalschutz .....  | 14 |
| 5.6   | Landwirtschaft.....  | 14 |
| 5.7   | Wald.....  | 15 |
| 5.8   | Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....  | 16 |
| 6     | Bodenordnung, städtebauliche Daten .....   | 18 |

Planbearbeitung:

**KUBUS**

KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die baulichen Rahmenbedingungen für die Feuerwehr in Langenthal entsprechen nicht mehr den technischen und rechtlichen Anforderungen, die nach heutigen Maßstäben einzuhalten sind. Eine Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes oder ein Neubau auf dem Bestandsgrundstück sind nicht möglich, da auch Bedarf für einen zusätzlichen Einstellplatz für ein neues Fahrzeug benötigt wird. Somit wird für das Feuerwehrhaus ein Neubau erforderlich. Ähnliche Ausgangsbedingungen und bauliche Anforderungen wie für die Feuerwehr bestehen für das Dorfgemeinschaftshaus. Auch hier wird ein Neubau notwendig. Zur Minimierung des Flächenbedarfs und des baulichen Aufwandes sollen die beiden Einrichtungen möglichst auf einer Fläche gemeinsam neu errichtet werden. Ausschlaggebend für die Standortwahl sind die Anforderungen an das Feuerwehrhaus (Erreichbarkeit, Einhaltung von Hilfs-/ Rettungsfristen).

Die nach einer Prüfung von Standortalternativen für den Neubau vorgesehenen Grundstücke liegen im Außenbereich. Feuerwehrhäuser gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulassungsfähig sind, für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Am Kreuzfeld“



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Langenthal (Flur 1) die Flurstücke 256/1 357/1, 258/1 und 451/26 (Straßenparzelle L 3105, teilweise). Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Landesstraße L 3105 (Wald-Michelbacher-Straße), im Norden durch Wald. Im Südosten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Planbereich schließt unmittelbar an die Ortschaft an (Friedhof, Kindergarten, heutiges Feuerwehrhaus). Schräg gegenüber des

Plangebiets, jenseits der Landesstraße, befindet sich das Gewerbegebiet „Fabrik“ (Wald-Michelbacher-Straße 2).

### **3 Planungserfordernis, übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen**

Die für das neue Feuerwehrhaus (ggf. in Verbindung mit neuer Dorfgemeinschaftseinrichtung) vorgesehenen Flächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bestimmende übergeordnete Planung ist der Regionalplan Südhessen. Die örtlichen Verhältnisse und die weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde bestimmen zusammen mit fachplanerischen Belangen die Rahmenbedingungen für das Planungsverfahren.

#### **3.1 Städtebauliche Alternativenprüfung**

Im Vorfeld der Standortfestlegung für den Neubau der Feuerwehr wurde mit einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob die baulichen Anforderungen an das Feuerwehrhaus (Räumlichkeiten entsprechend der geltenden DIN-Anforderungen und den Richtlinien der Unfallkasse Hessen), erweitert um einen zusätzlichen Stellplatz für ein neues Einsatzfahrzeug, am heutigen Standort realisiert werden können oder ob eine alternative Fläche herangezogen werden muss.

Das Feuerwehrhaus in Langenthal entspricht nicht mehr den heute geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen. In der Machbarkeitsstudie sind die bestehenden Defizite zusammengefasst:

- Bauliche und sicherheitstechnische Mängel im Außenbereich, im Gebäude und bei der Haustechnik,
- Raum- und Flächendefizite in den Bereichen Stellplätze für FW-Anhänger und Nebenräume der Fahrzeughalle, Umkleiden und Sanitär für Einsatzkräfte, Büroflächen, Jugendfeuerwehr, Lagerflächen und Flächen für Haustechnik,
- fehlende Parkplätze und ungeordnete Verkehrsverhältnisse für die Einsatzkräfte.

Es ist deutlich, dass der heutige Standort wegen der sehr beengten Zufahrt über den „Birkenweg“ und wegen der geringen Größe des Grundstücks (rd. 2.300 qm) und dessen sehr geringen Tiefe (ca. 20 m) nicht für einen bedarfsgerechten Neubau in Frage kommt.

In der Machbarkeitsstudie wurde somit unter verschiedenen Gesichtspunkten geprüft, ob ein Neubau auf dem Grundstück „Am Kreuzfeld“ die Funktionen erfüllen und den Defiziten abhelfen kann. Im Ergebnis zeigt die Studie, dass ein Neubau mit den erforderlichen Frei- und Verkehrsanlagen auf dem Grundstück in verschiedenen Varianten realisierbar ist.

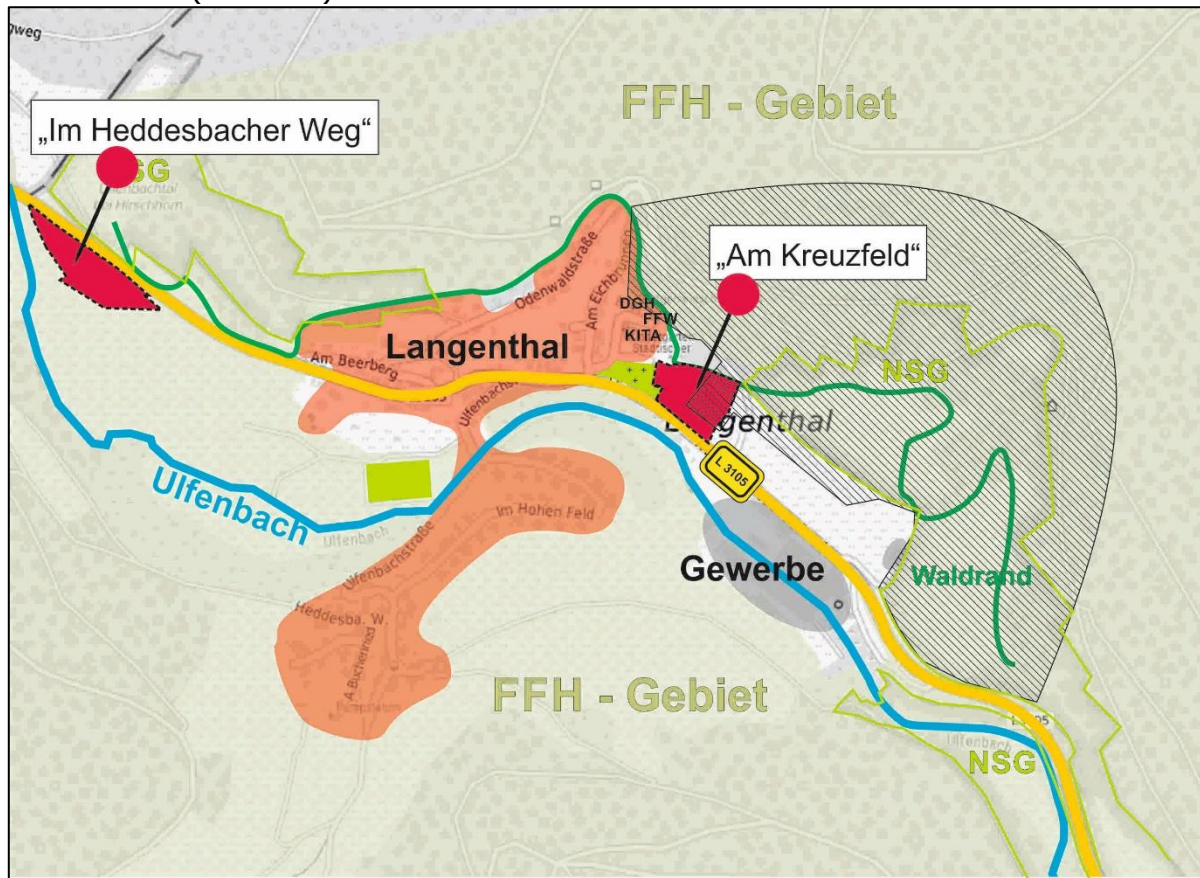
Als ungünstig zu bewerten sind jedoch die topografischen Verhältnisse in dem Gelände, das von der Landesstraße nach Norden hin ansteigt und entlang der Landesstraße z.T. eine ausgeprägte Böschung hat. Die Kosten für den Neubau mit den erforderlichen Geländeanpassungen sind entsprechend hoch. Im Zuge der Beratungen in den Gemeindegremien wurde deshalb ein Vergleich mit einer topografisch günstigeren Fläche am westlichen Ortsrand „Im Heddesbacher Weg“ angestellt.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zeigt der angestellte Vergleich, dass die Kosten für Planung, Grunderwerb und Bau sich auf den untersuchten Alternativstandorten nicht wesentlich unterscheiden. In Bezug auf die Betroffenheit umweltbezogener Fachbelange und die Festlegungen des Regionalplans Südhessen ist der Bereich „Im Kreuzfeld“ günstiger zu bewerten als die Fläche „Im Heddesbacher Weg“. Auch in Bezug auf die Verkehrsanbindung ist nach



Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil der Standort „Im Kreuzfeld“ zu favorisieren.

**Abbildung 2:** Neubau Feuerwehrhaus Langenthal - Standorte der Alternativenprüfung (Übersicht)



**Abbildung 3:** Fazit aus dem Standortvergleich zur Entscheidungsfindung der Stadtverordnetenversammlung

| „Im Heddesbacher Weg“                                 | „Am Kreuzfeld“  |
|---|---|
| ➔ Lage am Naturschutzgebiet                           | ➔ Lage am Naturschutzgebiet                             |
| ➔ Lage innerhalb FFH-Gebiet                           | ➔ Lage am FFH-Gebiet                                    |
| ➔ FFH-Verträglichkeitsprüfung /Natura 2000-Vorprüfung | ➔ FFH-Verträglichkeitsprüfung /Natura 2000-Vorprüfung ? |
| ➔ Waldrand / Waldabstand                              | ➔ Waldrand / Waldabstand                                |
| ➔ Anbindung Landesstraße                              | ➔ Anbindung Landesstraße                                |
| ➔ Bauverbotszone nach HStrG                           | ➔ Bauverbotszone nach HStrG                             |
| ➔ Umweltprüfung                                       | ➔ Umweltprüfung   |
| ➔ Biotopschutz / Artenschutz                          | ➔ Biotopschutz / Artenschutz                            |
| ➔ Grünordnung (Eingriff – Ausgleich)                  | ➔ Grünordnung (Eingriff – Ausgleich)                    |
| ➔ Regionalplan – Abweichung ?                         | ➔ Regionalplan-Abweichung                               |
| ➔ Darstellung FNP                                     | ➔ Darstellung FNP                                       |
| ➔ Städtebauliche Einbindung                           | ➔ Städtebauliche Einbindung                             |
| ➔ Kosten (Planung, Bau)                               | ➔ Kosten (Planung, Bau)                                 |

### 3.2 Ziele der Raumordnung

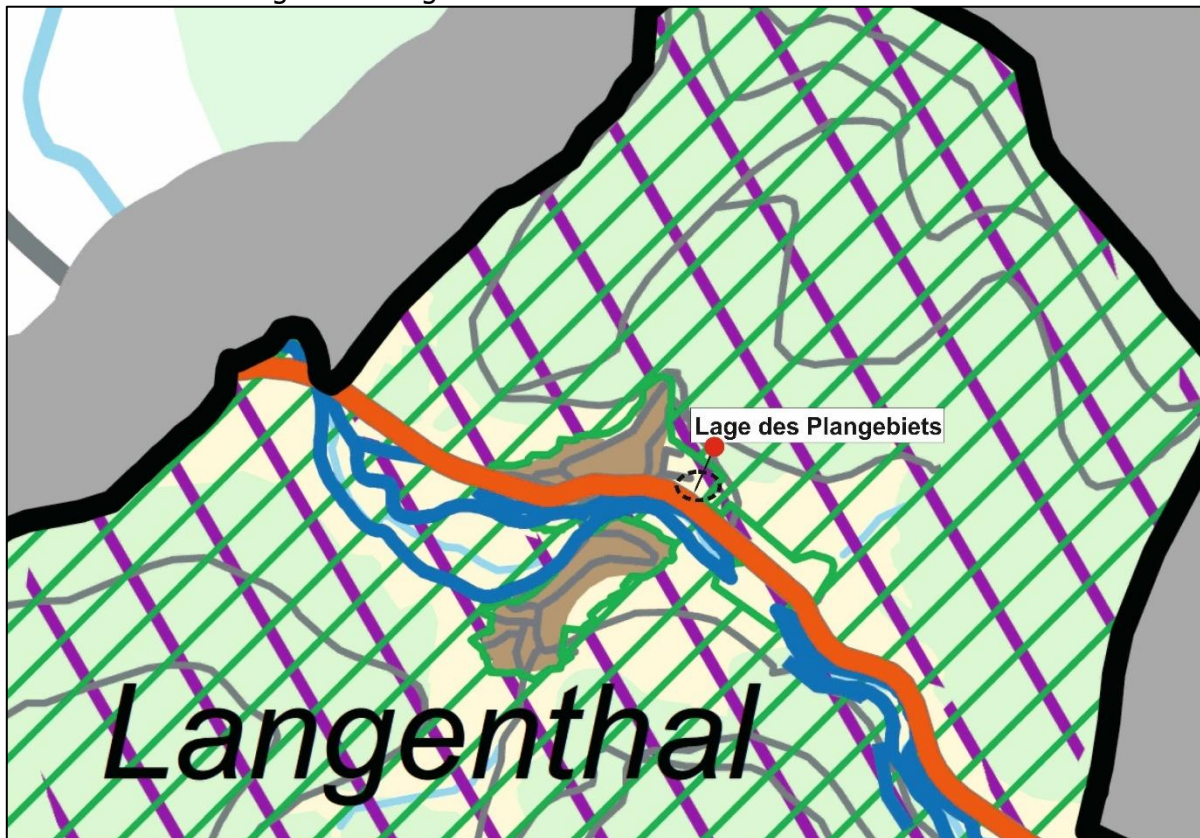
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Südhessen verankert.

Der Regionalplan 2010 stellt im Planbereich *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar, überlagert von *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Eingefasst wird der Planbereich, wie der gesamte Siedlungsbereich von Langenthal, von *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*. Die Festlegung des unmittelbaren Planbereichs als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* steht der Entwicklung nicht entgegen.

Für das *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* weist das Regierungspräsidium darauf hin, dass die vor Ort bestehenden klimatischen Bedingungen beachtet und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden sollen (z.B. durch Ausrichtung der Gebäude, Aufforstungen usw.). Für die Stellung des neuen Gebäudes für das Infrastrukturvorhaben sind sowohl die Abstandsanforderungen nach der HBO als auch nach dem Hessischen Straßengesetz und dem Waldgesetz zunächst maßgebliche Voraussetzungen. Auch naturschutzrechtliche Bestimmungen zum Schutz der Gewässerbereiche sind eine fachinhaltliche Vorgabe, die es zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten gilt. Um das Gebäude herum verbleiben unbebaute Freiflächen, über die Luft hangabwärts fließen kann. Unterhalb des Geländes bestehen keine klimatisch sensiblen Nutzungen. Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas werden hier nicht befürchtet.

Mit Blick auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan (überwiegend geplante Wohnbaufläche), die im Planbereich bereits eine städtebauliche Entwicklung vorsehen, wird die Planung als im Einklang mit den Raumordnungszielen bewertet.

Abbildung 4: Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets





### 3.3 Flächennutzungsplan

Für den größten Teil des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche dar. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Dieser Bereich ist in den Geltungsbereich gegenüber den ersten Lesungen der Stadtverordnetenversammlung zum Aufstellungsbeschluss bzw. des Fachausschusses einbezogen worden, weil hier das Gelände zur Landesstraße hin flacher ausläuft und eine bessere Positionierung des Gebäudes und der Grundstückszufahrt möglich wird.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt wird (§ 8 Abs. 3 BauGB). Neu dargestellt wird im Umfang des Bebauungsplangeltungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Hirschhorn mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



## 4 Festsetzungen

### 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für den Neubau eines Feuerwehrhauses auszuweisen. In Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird klargestellt, dass das Gelände der Sicherung der Ausstattung der Stadt mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen dient.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist für den Neubau des Feuerwehrhauses Langenthal (Gebäude, Alarm-/Übungshof, Verkehrsflächen, Parkplätze) eine Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstücksfläche) mit einer Größe von ca. 3.250 qm festgesetzt. Nach der Projektplanung (Vorentwurf) wird für das Gebäude eine Grundfläche von 930 qm benötigt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird die Grundlage für eine langfristig zukunftsfähige Nutzung der Fläche sichergestellt. Der Flächenbedarf für Alarm-/ Übungshof, Stellplätze, Freilager und Umfahrten für Böschungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich wird auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet.

Die Höhe des Gebäudes wird auf eine städtebaulich verträgliche Höhe von 12 m begrenzt, wobei zur Bestimmung eines nachvollziehbaren Maßes die zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird. Die zulässige Gebäudehöhe gibt ausreichend Spielraum für die konkrete Ausgestaltung des Feuerwehrhauses. Hierzu gehört die Öffnung von Möglichkeiten für eine flächensparende zweigeschossige Gebäudelösung. Umfang (Grundfläche) und Höhe des Gebäudes werden in weiteren Beratungen mit der Feuerwehr und den städtischen Gremien festgelegt, sie stehen zum Stand des Bebauungsplanes noch nicht fest.

Die durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die für das Feuerwehrhaus, Alarm- und Übungshof, Stellplätze, Zufahren und Stützmauern zur Gelände-/ Absturzsicherung benötigten Flächen, soweit sie zum Stand des Bebauungsplans bekannt sind (vgl. Abbildung 7). Nicht überbaubare Flächen umfassen kleinflächige Bereiche zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden Kompensationsflächen sowie zur Landesstraße hin. Hierin können anteilig „Nebenflächen“ (Hof, Stellplätze, Zufahrten u.dgl.) angeordnet werden.

Das Gelände- und Relief kann weitere Geländesicherungen erforderlich machen, ergänzend ist deshalb bestimmt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf dem gesamten Grundstück, auch in Grenzbebauung, zulässig sind.

## 4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Das neue Feuerwehrhaus wird unmittelbar von der Landesstraße L 3105 aus verkehrlich erschlossen. Hierbei werden nach einer Vorabstimmung mit Hessen Mobil die straßenrechtlichen Anforderungen (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone) und die Lage von Grundstückszufahrten bzw. der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten in den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Sie bilden den planungsrechtlichen Rahmen für die Erschließungs- und die Genehmigungsplanung, in der weitergehend die fachlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen sind, wie:

- Einhaltung der abgestimmten Bauverbotszone (10 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 3105),
- Nachweise zur Befahrbarkeit des Anschlusses an die Landesstraße mit den erforderlichen Sichtweiten (Schleppkurven),
- Schaffung sicherer Rad- und Fußwegeverbindungen mit Ver- und Entflechtungsbereich für den Radverkehr,
- Vermeidung von Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet auf die Straßenfläche.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Verkehrsflächen für die Erschließung erforderlich.



#### **4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen, die innerhalb des Plangebiets der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen. Die in diesen Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind aus Empfehlungen der Umweltprüfung abgeleitet.

Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden ergänzt durch die zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt wertgebender Bäume (Eingriffsvermeidung) und durch Bestimmungen für Grundstücksbepflanzungen und Begrünung baulicher Anlagen.

#### **4.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Redaktionell - nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist die Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 HStrG. In der Vorabstimmung zur Planung hat die Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil die Zulassung einer Unterschreitung des gesetzlichen Straßenabstandes (§ 23 Abs. 1 HStrG) auf 10 m in Aussicht gestellt.

Andere fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung, die jedoch bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind, werden als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet. Diese Maßnahmen (hier zum Umwelt-, Arten- und Bodenschutz) sollen in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden und können Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden. Die Hinweise werden in Abstimmung auf fachgesetzliche Anforderungen im weiteren Verfahren inhaltlich ergänzt und angepasst.

### **5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

#### **5.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Nach dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (16.05.2024) wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Als Grundlagen für die Abwägung wurden fachliche Untersuchungen durchgeführt und Planungen erstellt:

- Eine auf die Bedürfnisse der Feuerwehr abgestellte Planung für das Feuerwehrhaus bzw. das Gelände (Vorentwurfsplanung, Stand Mai 2025).
- Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung,
- Fachbeitrag Artenschutz mit integrierter NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 6519-304 Odenwald bei Hirschhorn.

Mit der Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet (Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

## **5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

### **5.2.1 Gewässerschutz**

Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiets sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiets sind nach dem HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement) des Landes Hessen von der Planung nicht betroffen. In der Örtlichkeit befindet sich östlich des Plangebiets ein Quellaustritt. Der Abfluss folgt dem Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze. Vor der Landesstraße L 3105 wird der Bach gefasst und verläuft in einer Verrohrung unter der Straße in Richtung des Ulfenbachs. Der Bachabschnitt wird als Gewässer im gesetzlichen Sinn bewertet, zu dem nach § 23 Hessisches Wassergesetz ein Abstand von 10 m einzuhalten ist. Der Gewässerabstand ist in der Planung berücksichtigt, die erfassten Uferandbereiche sind als Bestandteil der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nach dem Starkregenvier des Landes Hessen in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko, die Vulnerabilität (Betroffenheit von Bevölkerung, Gesundheitseinrichtungen, gewerblich-industriellen Anlagen, Bodenerosion) ist nicht erhöht. Eingetragen sind im Starkregenvier Fließpfade, die als Grünland genutzten Flächen sind mit einer Hangneigung von 10 % bis 20 % und als mäßig gefährdet gekennzeichnet.

Für das Bauvorhaben ist vorgesehen, das Niederschlagswasser von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen nicht befestigten Flächen zu sammeln und entsprechend den Vorgaben der Stadt bzw. nach dem geltenden Stand der Technik (DWA Arbeitsblätter) nach einer vorgeschalteten Regenwasserrückhaltung gedrosselt und dann über das vorhandene Abflussrohr dem Vorfluter zuzuleiten. Die Art der Rückhaltung ist in der Projektplanung näher festzulegen, sie soll grundsätzlich über die Begrünung der Dachflächen und über Rigolen im Erdreich erfolgen. Gemäß den Feststellungen des Bodengutachtens ist eine Regenwasser- und/oder Oberflächenwasserversickerung im Bereich des Bauvorhabens aufgrund der bindigen und sehr gering wasserdurchlässigen Böden nicht bzw. nur unter erheblichen Flächenbedarf möglich.

### **5.2.2 Altflächen, Bodenschutz**

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes sind zum Planungsstand Vorentwurf nicht bekannt.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Daher ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen und ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

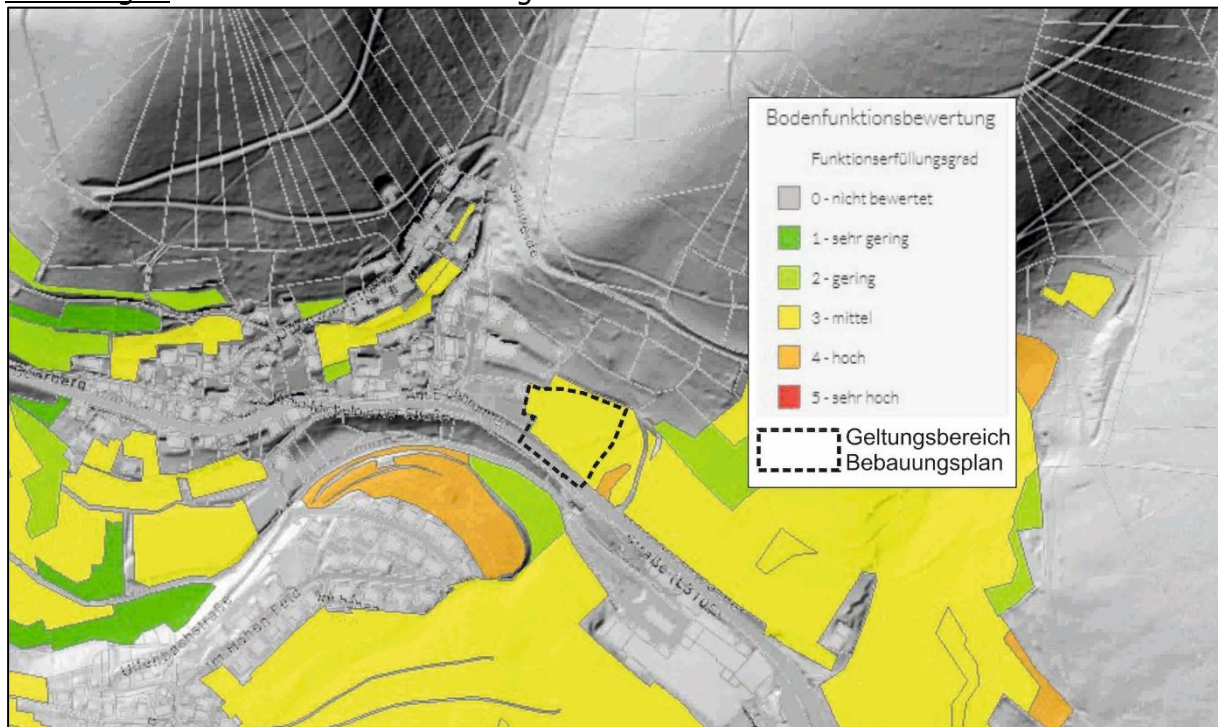
Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel<sup>1</sup> sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen<sup>2</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem, Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-Ertragspotenzial*, *Funktion des Bodens im Wasserhaushalt* und *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium*. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Planbereich einen mittleren Erfüllungsgrad (gelb).

Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung



<sup>1</sup> § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

<sup>2</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011



Die Belange des Bodenschutzes werden Bestandteil der Umweltprüfung und im Umweltbericht beschrieben.

Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes stehen dem Flächenbedarf für das Infrastrukturvorhaben gegenüber. Der notwendige Standort der Feuerwehr ist bestimmt durch die Flächenverfügbarkeit, die einzuhaltende Hilfsfrist und in der Abwägung der zu berücksichtigenden Planungsanforderungen. Nach der Prüfung von Standortalternativen ist eine Alternative zur Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche nicht vorhanden.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz-/ Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> [https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)

### 5.2.3 Erschließung

Der Planbereich ist noch nicht erschlossen.

Für die Erschließung des Gebiets sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in Ergänzung des bestehenden Ortsnetzes neu zu verlegen. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Für die Versorgung mit Telekommunikationslinien sind geeignete und ausreichende Trassen (Breite ca. 0,3 m), die einen Anschluss an die im Planbereich vorhandenen bestehenden Linien ermöglichen, vorzusehen. Die technischen Anforderungen sind in der Projektplanung weitergehend zu berücksichtigen, die technischen Anforderungen und Abläufe sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

### 5.3 Verkehr

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt durch Anschluss an die Landesstraße L 3105. In einer Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil werden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung vorgetragen. Abweichend von den gesetzlichen Regelungen (§ 23 HStrG) wird eine maximale Unterschreitung der Bauverbotszone auf 10 m zum befestigten Fahrbahnrand in Aussicht gestellt. In ihrer Stellungnahme bestätigt die Straßenverkehrsbehörde ihre Aussagen aus der Abstimmung im Vorfeld des förmlichen Beteiligungsverfahrens zur Bauleitplanung, die äußere verkehrliche Erschließung des Gebiets wird als gesichert angesehen.

Außer der erforderlichen Grundstückszufahrt besteht entlang der Landesstraße ein Zugangs- und Zufahrtsverbot (Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan).

Das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße L 3105 beträgt nach der interaktiven Verkehrsmengenkarte für das Jahr 2021 ([https://vm-web.tim-it.com/dspl\\_portal/KarteAction.do](https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do)) 2.120 Kraftfahrzeuge bei einem Schwerverkehrsanteil von 111 Fahrzeugen (5,2 %). Das Verkehrsaufkommen wird durch das Planungsvorhaben nicht wesentlich bzw. gar nicht erhöht. Die an- und abfahrenden Verkehre sind bereits Teil des Verkehrsaufkommens der Landesstraße.

Für die weiteren fachlichen Planungen (Objektplanung Feuerwehr, Verkehrsplanung, Freianlagenplanung) im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung benennt die Verkehrsbehörde zu beachtende fachliche Hinweise:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- Der in Aussicht gestellten Unterschreitung der Bauverbotszone bis auf maximal 10 m zum befestigten Fahrbahnrand stimmt Hessen Mobil weiterhin zu.  
Für den übrigen Bereich der Bauverbotszone gelten weiterhin die Regelungen für Hochbauten, größere Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen.
- Weitere direkte Zufahrten vom Plangebiet aus zur L 3105 sind nicht genehmigungsfähig.
- Die Nachweise der Befahrbarkeit des Anschlusses an die L 3105 sind mittels Schleppkurven sowie der erforderlichen Sichtweiten Hessen Mobil zu erbringen.  
Im Bereich zwischen Beginn der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und freier Strecke ist ein Ver- und Entflechtungsbereich für den Radverkehr nach Qualitätsstandards- und Musterlösungen zu schaffen (beispielsweise Wechsel der Führungsform oder Schaffung einer Engstelle).  
Besonders wichtig ist an dieser Stelle das passende Zusammenspiel aus Schleppkurven der Feuerwehrfahrzeuge, die das Grundstück befahren und verlassen sowie einer sicheren Querung der Nahmobilität.
- Das Oberflächenwasser der künftigen Zufahrt, der Stellplätze etc. ist auf dem Grundstück zu sammeln und schadlos abzuleiten. D.h. es darf nicht auf die Straße des

überörtlichen Verkehrs gelangen. Die Behörde bittet darauf zu achten, dies abzustimmen und schriftlich zu fixieren.

- Nach Beendigung der Maßnahme sollen dem Fachdezernat Betrieb Südhessen bei Hessen Mobil über die Straßenmeisterei Beerfelden die Bestandspläne auf Grundlage einer durchzuführenden Bestandsvermessung der Entwässerungsleitungen übergeben werden.

In ca. 200 m Entfernung (ca. 3 min Fußweg) befindet sich direkt an der Landesstraße eine Bushaltestelle (Haltestelle „Fabrik“), die von der Buslinie 685 des RMV angedient wird. Für Fußgänger ist das Gebiet über den an der Straßennordseite verlaufenden Gehweg zu erreichen.

Für die Müllentsorgung ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen vermieden werden. Sofern eine Befahrung der Feuerwehrfläche mit Müllsammelfahrzeugen notwendig wird, kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend dimensionierte Wendeflächen vorhanden sind, da auch für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend bemessene Verkehrs- und Bewegungsflächen nachgewiesen werden müssen.

## **5.4 Immissionsschutz**

Die Verlagerung des Feuerwehrhauses aus der beengten Bestandssituation heraus mit ebenfalls sehr beengten Verkehrsverhältnissen wird zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation führen.

Bei Einsatzfahrten mit Martinshorn lassen sich erhebliche Geräuscheinwirkungen in der Umgebung nicht vermeiden. Diese sind standortunabhängig und sind hinzunehmen. Im Regelbetrieb ist aufgrund der abgesetzten Lage zu Wohngebieten oder anderen Gebieten mit störepfindlicheren Nutzungen nicht mit unzulässigen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Feuerwehrhäuser und andere Gemeinbedarfseinrichtungen sind etablierter und selbstverständlicher Bestandteil der Nutzungen in den Ortschaften.

Als Anlagen für Verwaltungen sind sie in Mischgebieten allgemein zulässig. In Allgemeinen Wohngebieten sind können sie ausnahmsweise zugelassen werden und sich nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts als gebietsverträglich anerkannt (vgl. BVerwG, Urt. vom 29.03.2022 - 4 C 6.20).

## **5.5 Denkmalschutz**

Die Denkmalschutzbehörde weist auf das Kulturdenkmal „Birkenweg - Friedhof Langenthal und Gefallenen-Ehrenmal“ hin. Das Ehrenmal befindet sich im Einmündungsbereich des Birkenwegs in die Wald-Michelbacher Straße ca. 100 m nordwestlich des Plangebiets. Die Planung und die Vorhabenumsetzung wirken sich auf das Denkmal nicht nachteilig aus. Mit der Umsiedlung der Feuerwehr vom jetzigen Standort am oberen Ende des Birkenwegs wird vielmehr ein Beitrag zum Schutz des Ehrenmals bzw. der einfriedenden Mauer geleistet. Denn aufgrund der sehr beengten Verhältnisse im Straßenzug des Birkenwegs kommt es immer wieder zu Beschädigungen der Mauer.

## **5.6 Landwirtschaft**

Aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange bestehen gegenüber der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen grundsätzliche Bedenken. Diese stellt die Fachbehörde in Anerkennung der öffentlichen Bedeutung des Planvorhabens zurück, äußert in diesem Zusammenhang gleichzeitig die Erwartung, dass für Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.



## 5.7 Wald

Im Norden von Langenthal erstrecken sich entlang der Ortsbebauung Waldflächen, die sich im Bereich des Plangebiets fortsetzen. Die Fachbehörde Hessen Forst weist auf die Endwuchshöhe Baumbestands, der überwiegend aus Eichen und Hainbuchen besteht, hin. Zur Vermeidung von Gefahren wird für Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Personen aus forstfachlicher Sicht ein Waldabstand von 28 m benannt.

Für das Gebäude und Aufenthaltsräume wird der Abstand von 28 m eingehalten werden können. Befestigte Freiflächen (Zufahrten, Parkplätze, Alarm-/ Übungshof) werden teilweise im Waldabstand liegen müssen. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfasst die Baugrenze alle zu überbauenden Flächen. Die Einhaltung des Waldabstands für Aufenthaltsräume kann auf Ebene der Vorhabenplanung sichergestellt werden. Die auf die Örtlichkeit bezogenen Planungsinhalte sind in Abbildung 7 dargestellt.

Abbildung 7: Planungskonzept und Waldabstand





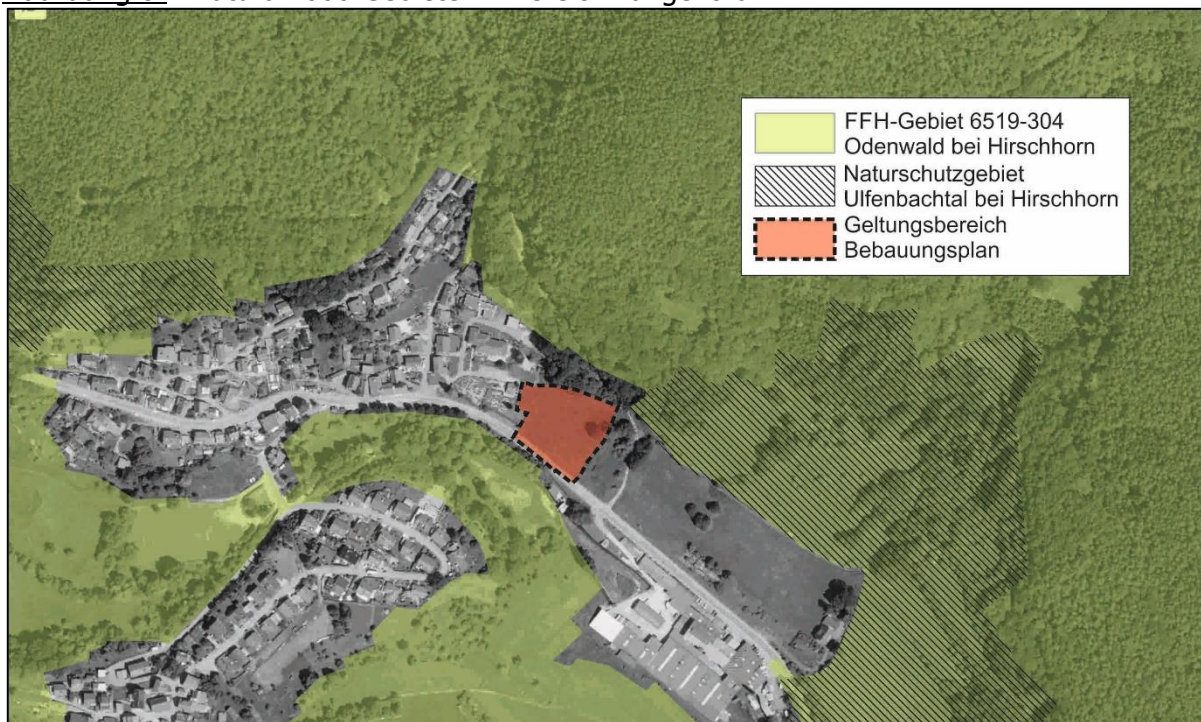
## 5.8 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch artenschutzrechtliche Untersuchungen und sind Teil der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für die Einbindung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das städtebauliche Planungsverfahren ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Unter anderem sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd Bundesnaturschutzgesetzes als Belange definiert. Wenn also die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebiets berührt sind, sind sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete haben ihre Grundlage in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL). FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG) bilden das Netzwerk der Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet „Odenwald bei Hirschhorn“ umschließt die Ortslage von Langenthal unter Freihaltung der bebauten Gebiete. Auch der Planbereich und südöstlich anschließende Flächen sind aus dem Schutzgebiet ausgespart. Deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet ist im Osten der Ortslage die Abgrenzung des Naturschutzgebiets „Ulfenbachtal bei Hirschhorn“.

**Abbildung 8:** Natura 2000-Gebiete im Bereich Langenthal



Zu der Planung liegt ein Fachbeitrag Artenschutz mit integrierter NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 6519-304 Odenwald bei Hirschhorn vor<sup>4</sup>.

In der Ausgangslage war das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) nicht auszuschließen, weil das nähere Umfeld als Verbreitungsschwerpunkt des hessischen Vorkommens der sehr seltenen Äskulapnatter bekannt ist. In der Artenschutzprüfung gelten die Artengruppen Vögel und Reptilien als Fokusgruppen. Im Zeitraum von April bis August 2024 wurden die Bestandaufnahmen durchgeführt. Aus den Konflikt- und Wirkungsbetrachtungen der Artenschutzprüfung und der Verträglichkeitsstudie

<sup>4</sup> Fachbeitrag Artenschutz mit integrierter NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 6519-304 Odenwald bei Hirschhorn. EHRENBURG LANDSCHAFTSPLANUNG, Kaiserslautern, Bearb.: Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt, Februar 2025, Stand September 2025

ergibt sich ein artenschutzfachlich hergeleiteter Maßnahmenkatalog zur Vermeidung theoretisch nicht auszuschließender Betroffenheiten:

- Beachtung der Rodungs-/Bauzeitenfristen des § 39 BNatSchG,
- Erhalt eines im östlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Gehölzes auf quellnassem Standort einschließlich der nach § 30 BNatSchG geschützten Begleitstrukturen wie Quellaustritt, Quellbach und die von ihm gespeisten, linearen Binsen/Seggenfluren,
- Handlungsanweisungen zum Schutz der Äskulapnatter,
- als Empfehlung: Verzicht auf große Glasfronten und Übereckverglasung oder Anbringung aversiver Muster zur Vermeidung von Vogelschlag.

Im Fazit der Untersuchungen wird festgehalten, dass Ausnahmen oder Befreiungen von den Verbotstatbeständen nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich sind. Das Vorhaben erscheint aus artenschutzfachlicher Sicht und im Blick auf die Wirkungen auf das NATURA-2000-Gebiet realisierbar.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Auf Grundlage der Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und naturschutzfachlicher Bewertung sind die nicht unmittelbar für das Vorhaben erforderlichen Flächenanteile des Plangebiets als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Damit sind die zur Vermeidung von Eingriffen formulierten Empfehlungen in die Bauleitplanung aufgenommen sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festgesetzt.

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde die hessischen Kompensationsverordnung angewendet. Nach den Berechnungen verbleibt in der städtebaulichen Planung ein Ausgleichsdefizit, das innerhalb des Plangebiets nicht aufgefangen werden kann. Für ergänzende Ausgleichsmaßnahmen wären zusätzliche, externe Flächen erforderlich. Auch unter Berücksichtigung auch landwirtschaftlicher Belange wird das Defizit für das wichtige städtische Infrastrukturvorhaben auf einen rechnerischen Nachweis für einen vollständigen Ausgleich verzichtet. Die wichtigen in den naturschutzfachlichen Untersuchungen identifizierten Betroffenheiten sind durch die Übernahme der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Weitere umweltrelevante Maßnahmen, die in der nachfolgenden Projektplanung weitergehende Berücksichtigung erfahren werden (wie Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünungen usw.) sind in der Bilanzierung nicht berechnet, sind gleichwohl eingriffsminimierend und ausgleichswirksam.



## 6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die für die Vorhabenverwirklichung erforderlichen Grundstücke sind Eigentum der Stadt Hirschhorn. Der Umlegungsentwurf sieht die Vereinigung der Plangrundstücke 356/1, 357/1 und 358/1 vor. Die neue Bezeichnung des vereinigten Grundstücks wird 356/4.

Das Plangebiet ist in die nachstehend tabellarisch aufgelisteten Teilflächen gegliedert (ca.-Angaben in Quadratmeter).

| Teilfläche                                    | Fläche           |              |
|---|------------------|--------------|
|   | Fläche in ca. qm | Anteil       |
| Fläche für Gemeinbedarf (Baugrundstück)       | 3.253            | 44,2 %       |
| Überbaubare Fläche in Baugrenzen              | 2.677            |              |
| Nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen | 587              |              |
| Verkehrsfläche - Straße                       | 1.256            | 17,1 %       |
| Kompensationsflächen                          | 2.853            | 38,7 %       |
|   | <b>7.362</b>     | <b>100 %</b> |