

Stadt Bad Orb, Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan „Kurpark“ – 1. Änderung**

im Bereich zwischen „Kurparkstraße und Jahnstraße“ (ALEA School)

## **Satzung**

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 24-2927

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)

## **Inhalt**

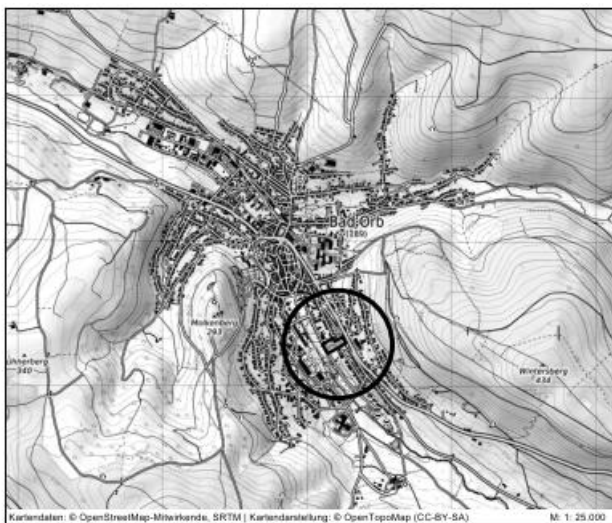
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.3 Regionalplanung .....	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.7 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>12</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>15</b>
3.1 Verkehrsuntersuchung .....	16
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>18</b>
4.1 Fläche für den Gemeinbedarf .....	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	21
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>23</b>
<b>6. Wasserrechtliche Hinweise</b> .....	<b>24</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>25</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	25
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	25
7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	26
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>26</b>
8.1 Hochwasserschutz .....	26
8.1.1 Überschwemmungsgebiete .....	26
8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	26
8.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG) .....	27
8.2 Wasserversorgung .....	27
8.2.1 Bedarfsermittlung .....	27
8.2.2 Wassersparnachweis .....	27
8.2.3 Deckungsnachweis .....	28
8.2.4 Technische Anlagen .....	28
8.3 Grundwasserschutz .....	28
8.3.1 Schutz des Grundwassers .....	28

8.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	28
8.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung .....	29
8.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser .....	30
8.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden .....	31
8.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes .....	31
8.3.7	Bemessungsgrundwasserstände .....	31
8.3.8	Bauwerke im Grundwasser .....	31
8.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	32
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	32
8.4.1	Gewässerrandstreifen .....	32
8.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	32
8.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	32
8.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	32
8.5	Abwasserbeseitigung .....	32
8.5.1	Gesicherte Erschließung .....	32
8.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung .....	33
8.6	Abflussregelung .....	34
8.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer .....	34
8.6.2	Hochwasserschutz .....	34
8.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen .....	34
8.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	34
8.6.5	Starkregen .....	34
8.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	35
<b>9.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>39</b>
<b>12.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>42</b>
<b>13.</b>	<b>Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen .....</b>	<b>42</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>44</b>
<b>15.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>44</b>

Abbildung 1a und b: Übersichtskarten zum räumlichen Geltungsbereich und Lage im Stadtgebiet



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet



## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 13.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kurpark“ – 1. Änderung im Bereich „ALEA-School“ beschlossen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im Bereich zwischen der *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* anstelle des bisher ausgewiesenen Sondergebietes Kurgebiet und Mischgebiet das Plangebiet in eine neue Nutzungskategorie (Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule (ALEA-School) überführt und ausgewiesen werden. Das Planziel ist der Ausbau und die Weiterentwicklung des Bildungsstandortes Bad Orb durch das Angebot einer weiteren Schulform (ALEA-School<sup>1</sup>). Neben der Martinus Schule und der Kreisrealschule soll ein gymnasialer Zweig für die Sekundarstufe I und II aufgebaut und somit ein weiteres Schulangebot in Bad Orb etabliert werden. Die angestrebte Schülerzahl soll beim vollständigen Ausbau der Schule rd. 450 Schüler betragen. Die ALEA SCHOOL ist eine Schule in freier Trägerschaft mit kosmopolitischem Profil. Gemäß den Informationen auf der Homepage kombiniert die Schulform den deutschen Lehrplan mit dem des international anerkannten Bildungsstandards IB (International Baccalaureate). Das bilinguale G9-Gymnasium lässt sich sowohl mit deutschem Abitur als auch mit IB Diplom als international anerkannter Hochschulqualifikation abschließen.

Die Erschließung erfolgt von Süden über die bestehende und ausgebaute *Kurparkstraße* sowie zentral über die *Jahnstraße*. Die Straßenzüge auf Höhe des Plangebietes werden mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung nachweisen zu können und Bauplanungsrecht für mögliche Bauarbeiten zu schaffen. Der Nachweis einer gesicherten Erschließung ist somit gegeben. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht (§ 1 Abs. 2a BauGB) und eine Optimierung der bisherigen Planung durch die Änderung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden (Nachverdichtung). Die unmittelbare Nähe zum südwestlich angrenzenden Kurpark und zu den angrenzenden Gebietskategorien (Kurgebiete und Wohngebiete) erfordern die Aufnahme von zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung.

Das Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kurgebiet“, der aus einem einfachen und qualifizierten Bebauungsplan besteht. Zum anderen aus der Lage im Innenbereich und der Erforderlichkeit des Einfügens der geplanten Nutzung eines Schulgeländes in die bebaute Umgebung, sowohl in der Art wie auch im Maß der baulichen Nutzung. Neben den architektonischen Vorgaben und Anforderungen sind auch städtebaulichen Themen wie Immissionsschutz, Artenschutz und Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen.

Da es sich aufgrund der bisherigen Nutzungen, der Lage im Innenbereich und der bereits vorhandenen städtebaulichen Vorprägung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dies entspricht auch den Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB, in dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen und der Innenbereich behutsam nachverdichtet wird.

---

<sup>1</sup> Weitere Informationen zur Schulform siehe auch [www.alea.school.de](http://www.alea.school.de)

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Bereich des Kurparks



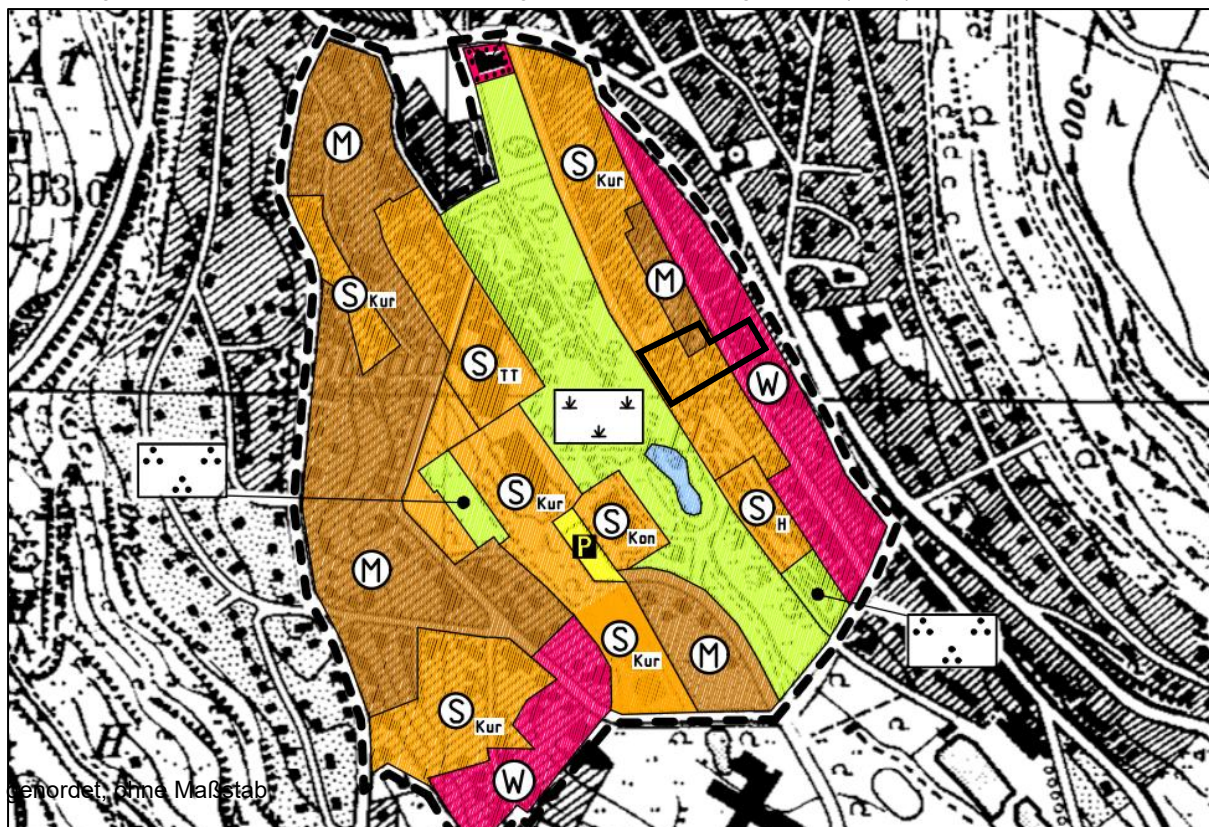
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Kernstadt, östlich des Kurparks. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Plangebietes umfasst in der Kernstadt Bad Orb die Flurstücke 3/2tlw. (*Kurparkstraße*), 4/1 (Fußwegeverbindung *Jahnstraße-Kurparkstraße*), 5tlw., 23 tlw. (jeweils *Jahnstraße*), 31/1, 32, 33, 34/1, 35, 36, 37, alle in der Flur 7, sowie die Flurstücke 7tlw. (*Jahnstraße*) und 208, jeweils in der Flur 67. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Bad Orb. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 9.450 m<sup>2</sup>. Das Gebiet grenzt im Südwesten an den Kurpark an und ist ansonsten überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Nordöstlich im weiteren Bereich der *Würzburger Straße* befindet sich darüber hinaus das Bildungszentrum von IG Metall. Ansonsten ist die Umgebung durch Wohnnutzungen geprägt, die durch Hotels und Senioreneinrichtungen ergänzt werden. Der Geltungsbereich ist bis auf das Flurstück 36 in der Flur 7 vollständig bebaut. Für das Vorhaben werden, bis auf zwei Gebäude, die aktuellen Gebäude durch die Neuplanung der ALEA-School ersetzt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Hausnummer 29 und das Gebäude Magarethenhof bleiben erhalten. Der südliche Bereich wird im Bestand durch die *Kurparkstraße* sowie zentral und nordöstlich durch die *Jahnstraße* erschlossen.



Abbildung 5: Ausschnitt der wirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes (2016)



### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet liegt der qualifizierte Bebauungsplan „Kurpark“ aus dem Jahr 2016 vor (siehe Abb.6). Dieser weist für den vorliegenden Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet aus. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Gästebeherbergung und Einrichtungen des Kurbetriebes. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, etc.)
2. Einrichtungen des Kurbetriebes und Kliniken
3. Behinderten- und Pflegeeinrichtungen
4. Anlagen für gesundheitliche Zwecke
5. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
8. Wohngebäude mit nicht mehr als 8 Wohnungen
9. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:

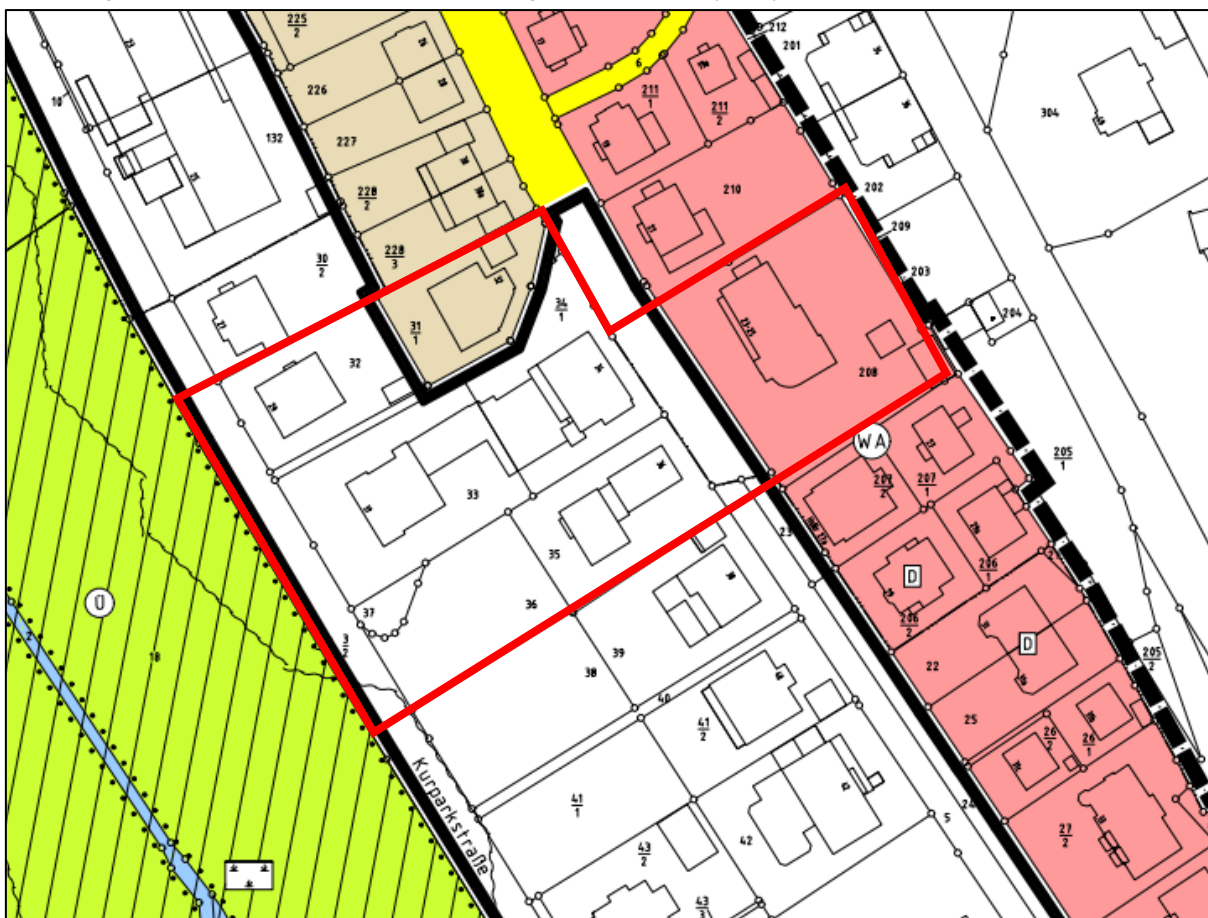
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Geschäftsgebäude

3. Wohngebäude mit mehr als 9 Wohnungen



Abbildung 7: Ausschnitt dem einfachen Bebauungsplan „Kurpark“ (2016)



genordet, ohne Maßstab

Daher sind für das Plangebiet die umgebende Bebauung sowie die vorherrschenden Nutzungen beachtlich, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung zu wahren und den vorhandenen Gebietscharakter beizubehalten. Die Integration einer Schulnutzung in die bestehenden Nutzungskategorien ist grundsätzlich zulässig, jedoch ist die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung aufgrund des Nutzungskonzeptes und der Architektur zwingend erforderlich.

Die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen erfolgt innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Bestandsgebäude sowie der Umgebungsbebauung für eine Nachverdichtung angepasst. Daher wurde für das Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ), maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse (in Teilbereichen) sowie eine maximale Oberkante aller Gebäude aufgenommen, die das Einfügen in die Umgebung des Plangebietes sichert und bauplanungsrechtlich die geplante Nutzungsänderung ermöglichen sollen. Auf die einzelnen Aspekte wird in den Kapiteln 4.1 und 4.2 näher eingegangen.

## 1.6 Innentwicklung und Bodenschutz

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

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch eine Nachverdichtung in einem Bereich ermöglicht wird, der bereits durch seine bestehenden und umliegende Bebauung eine städtebauliche Prägung aufweist, sowie bereits bebaute Bereiche sichert und auch hier für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne der Nachverdichtung vorbereitet.

Damit einhergehend erfolgt vorliegend eine neue städtebauliche vertretbare Ordnung im Innenbereich der Stadt Bad Orb, weshalb davon ausgegangen wird, dass das Ziel der Innenentwicklung hiermit als erfüllt gilt. Auf eine weitere Alternativendiskussion kann somit verzichtet werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	13.11.2024 Bekanntmachung: 02.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	05.05.2025 – 13.06.2025 Bekanntmachung: 02.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 29.04.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>24.09.2025</b>

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Gelnhäuser Neuen Zeitung.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche von 6.938m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel der Bebauungsplanänderung ist im Bereich der Kurparkstraße anstelle des ausgewiesenen Sondergebietes Kurgebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule (ALEA School) auszuweisen und eine Optimierung der bisherigen Planung durch Änderung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung vorzunehmen. Vorgabe für die Bebauungsplanänderung ist die Konzeption des Architektur- und Stadtplanungsbüro Planquadrat (siehe Abb.8), die in den polt. Gremien vorgestellt wurde.

Im Bereich der Kurparkstraße werden die zwei Gebäude (Hausnummer 29 und 31) im Bestand gesichert und die bisherigen Nutzungen weitergeführt (Bestandsschutz). Die übrigen Gebäude werden

niedergelegt und durch ein U-förmiges Schulgebäude mit Campus ersetzt. In den Gebäuden sollen („können“, weil die Planung eine Angebotsplanung darstellt) folgende Nutzungen untergebracht werden: Schule für die Sekundärstufe 1, Turnhalle, Mensa, Campus, Tiefgarage, Aula und eine Hausmeisterwohnung. Da das Gelände von Südwest nach Nordost deutlich ansteigt, wird die Architektur den Geländesprung aufnehmen und die einzelnen Gebäudekörper „geschachtelt“ entwickeln. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine sehr differenzierte Höhenfestsetzung, um mögliche Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden. In einer weiteren Ansicht ist der geplante Schachtel-/Stafelbau und die bestehenden Höhen der vorhandenen angrenzenden Gebäude zu erkennen (Abb. 9 und 10). Der gesamte Gebäudekomplex wird durch eine Tiefgarage unterbaut (ca. 60 Stellplätze für Sekundärstufen 1 und 2), so dass die Stellplatzthematik damit abgehandelt werden kann. Gleichzeitig wird in der Tiefgarage auch eine Hol-Bring-Zone (Schüler/Eltern) eingerichtet, um die Verkehrssituation in den beiden Straßen deutlich zu entlasten

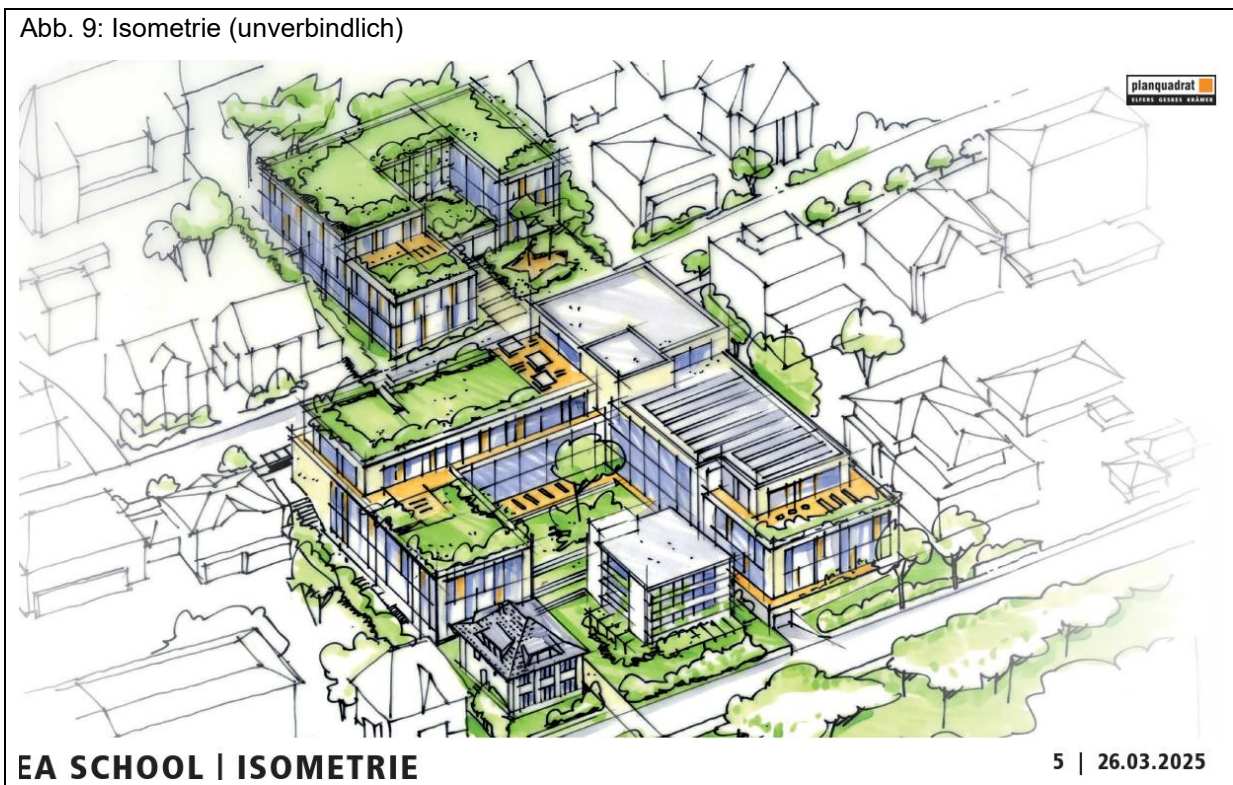
Die Dächer werden als Dachterrassen, mit Dachbegrünung oder mit Photovoltaikanlagen genutzt, entsprechende Festsetzungen sind auf der Plankarte festgelegt. Die Gebäudekubatur wird dann durch den Innenhof ergänzt, der als Campus gestaltet und genutzt wird.

Abb. 8: Konzeptansicht (unverbindlich)



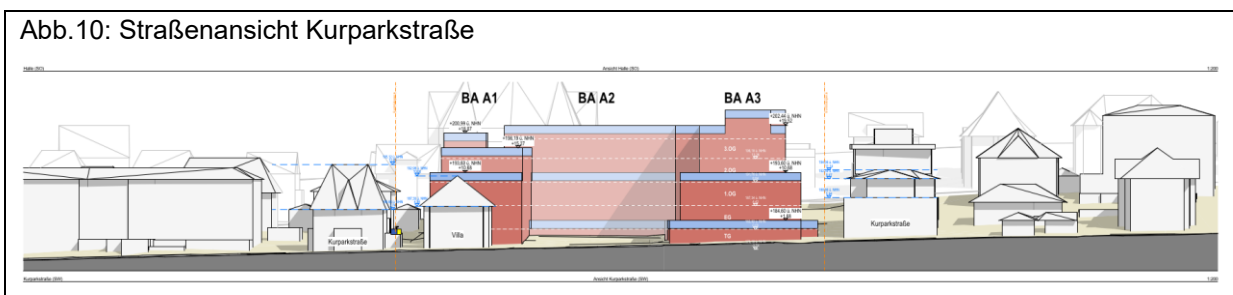
Quelle planquadrat Darmstadt/Frankfurt/Berlin, 26.03.2025

Abb. 9: Isometrie (unverbindlich)



Quelle planquadrat Darmstadt/Frankfurt/Berlin, 26.03.2025

Abb.10: Straßenansicht Kurparkstraße



Quelle planquadrat Darmstadt/Frankfurt/Berlin, 20.12.2024

Die Fläche im Bereich der *Jahnstraße* ist insgesamt deutlich kleiner, die Gebäudeanordnung erfolgt aber analog der in der Kurparkstraße. In den Gebäuden sollen („können“, weil die Planung eine Angebotsplanung darstellt) folgende Nutzungen untergebracht werden: Schule (Sekundärstufe 2), Turnhalle, Mensa, Campus, Aula und eine Hausmeisterwohnung. Unter diesem Gebäudekomplex ist aktuell keine Tiefgarage geplant.

Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Vorhaben optisch in die bestehenden Strukturen einzugliedern. Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

Im Rahmen der Innenbereichsüberplanung gilt es weitere mögliche städtebauliche Konfliktthemen vertiefend zu betrachten. Dies betrifft die Themenbereiche Immissionsschutz, Artenschutz und Verkehrsaufkommen. Hierzu wurden bereits im Vorfeld der Planungen entsprechende Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse in den weiteren Planungsprozess eingearbeitet werden. Bei der Thematik des Immissionsschutzes wird der Verkehrslärm sowie der durch die geplante Nutzung verursachte Lärm untersucht. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, um das durch die künftig mögliche Nutzung einer Schule verursachte Verkehrsaufkommen, auch im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz, beurteilen zu können. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung wurde eine Potentialbewertung möglicher im Plangebiet vorkommender Tierarten angefertigt, um mögliche Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG beurteilen bzw. ausschließen zu können. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden unter den entsprechenden Kapiteln in der Begründung aufgeführt.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet wird von den bestehenden Straßen *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* bereits vollständig erschlossen. Im Süden befindet sich die *Kurparkstraße*, welche die Flurstücke 32, 33 und 36 der Flur 7 in der Gemarkung Bad Orb erschließt. Die restlichen Flurstücke werden durch die *Jahnstraße* erschlossen. Beide Erschließungsstraßen wurde auf Höhe des Plangebietes mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um zum einen die gesicherte Erschließung nachweisen zu können, zum anderen um Bauplanungsrecht für mögliche Veränderungen im Straßenraum zu schaffen. Der Bebauungsplan macht jedoch keine Vorgaben über die differenzierte Aufteilung des Verkehrsraumes. Dies wird der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung überlassen. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten weder erforderlich noch vorgesehen.

Darüber hinaus befindet sich ein bestehender Fußgängerweg im Geltungsbereich, der die *Jahnstraße* und die *Kurparkstraße* verbindet. Dieser Weg wird durch die vorliegende Planung gesichert, aber verlagert an den nordwestlichen Geltungsbereichsrand. Die abschließende Ausgestaltung des Weges steht zum jetzigen Planungszeitpunktes noch nicht fest.

Weiter östlich des Plangebietes verläuft die *Würzburger Straße* (L 3199), welche eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen Jossgrund, Biebergemünd und Wächtersbach und somit an das überörtliche Netz darstellt. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Am Orbtal“, die von den Buslinien MKK 80, 82 und 83 angefahren wird. Hierüber besteht Anbindung an den Busbahnhof in Bad Orb sowie die Nachbarkommune Biebergemünd, sodass ggf. auch eine gute Erreichbarkeit für Schüler aus den angrenzenden Gemeinden geboten wird. Wichtig sind diese Aspekte insbesondere aufgrund der Planung einer Schule.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei der Sackgasse ist darauf zu achten, dass der sogenannten „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur

ungehinderten Nutzung ist ein lichter Wendeplatz-Durchmesser von mind. 16,0 m erforderlich. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrezufahrtswege zu verfügen.

Von der Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und Löschwasserentnahmeeinrichtungen im Zufahrtsbereich und dem 16 m Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen. Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Verkehrsberuhigte Bereiche

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.

### **3.1 Verkehrsuntersuchung**

Die zum Entwurf beauftragte Verkehrsuntersuchung sollte zum einen die Verkehrserschließung im Allgemeinen und das durch den Schulbetrieb verursachte Verkehrsaufkommen untersuchen.

Nachfolgend werden die Aufgabe, die Vorgehensweise und das Fazit aus dem Gutachten zitiert und aufgeführt. Das Gutachten selbst ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## **1 Aufgabe und Vorgehensweise**

Die Alea School gemeinnützige GmbH plant den Bau eines Schulcampus im Bereich der Kurparkstraße und Jahnstraße in Bad Orb. Hier soll zukünftig ein Gebäudeensemble entstehen, das Raum für etwa 600 Schülerinnen und Schüler (jeweils 2 Klassen der Klassenstufen 1 – 13) sowie voraussichtlich eine Akademie (1 Schuljahr à 3 Klassen) bietet. Die Hauptanbindung der Alea School soll für den Kfz-Verkehr über die Kurparkstraße erfolgen.

Das vorliegende Verkehrsgutachten soll klären, wie die Verkehrserschließung der Alea School erfolgen kann. Dabei wird insbesondere geprüft, inwiefern das zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen, das durch die Schule erzeugt wird, im umliegenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden kann. Ein wichtiger Aspekt ist hierbei die Organisation des zu erwartenden punktuell hohen Verkehrsaufkommens kurz vor Schulbeginn (Bringverkehr) und kurz nach Schulende (Holverkehr).

Grundlage sind neben einer Bestandsaufnahme, die Erhebung aktueller Verkehrsmengen im Quartier sowie der aktuelle Planungsstand und das Betriebskonzept der Alea School. Anhand dieser Datenbasis wird eine Verkehrsprognose für den Planungshorizont 2040 (Prognose-Nullfall) erstellt und diese Verkehrsmengen mit Prognoseverkehrsmengen der geplanten Alea School überlagert (Prognose-Planfall). Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet wird jeweils für den Bestand und die beiden Prognoseszenarien berechnet, um so die Veränderungen durch die geplante Maßnahme aufzeigen zu können. Anhand von Referenzquerschnitten werden Eingangswerte zur schalltechnischen Untersuchung für das Quartier ermittelt.

## 7 Fazit

Hinsichtlich Verkehrsablauf und Leistungsfähigkeit ist die geplante Alea School an diesem Standort bei der beschriebenen zeitlichen Staffelung von Schulbeginn und -ende möglich, mit dem Ausbau der Schulgröße sind jedoch zusätzliche, flankierende Maßnahmen zu ergreifen.

Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen beziehen sich aber nicht auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Insofern besteht hier auf dieser Planungsebene kein weiterer Handlungsbedarf. Der Hol-/Bringverkehr der Schüler erfolgt über die angedachte Tiefgaragenlösung, die im Kapitel 2 und 3 beschrieben ist.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Gelnhausen (13.06.2025)

### **Ausbau des Knotenpunktes 3**

Aus der VU geht hervor, dass der KP 3 (L 3199 / Ludwig-Schmank-Str.) im Prognosefall aufgrund der zu hohen Wartezeiten für den aus der Ludwig-Schmank-Str. linkseinbiegenden Verkehr nicht leistungsfähig wird. Daras ergibt sich die Notwendigkeit, den KP 3 mittels LSA auszustatten. Der im Bestand vorhandene FGÜ muss entfernt werden und der Fußverkehr zukünftig in die LSA integriert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die etwaige LSA durch die Verkehrsbehörde des Main-Kinzig-Kreises angeordnet werden muss. Der Verkehrsbehörde sind alle für die verkehrliche Anordnung notwendigen Unterlagen (Begründung, Signallageplan, VTU, Markierungs- und Beschilderungsplan etc.) einzureichen.

### **Querungsmöglichkeit im Bereich der Bushaltstelle**

Eine sichere Querung der Fahrbahn kann im Bestand ohne FSA erfolgen, sodass bis heute keine Querungsanlagen erforderlich waren. Mit der Inbetriebnahme des Schulstandortes wird die L 3199 zum Schulweg, was wiederum erhöhte Sicherheitsvorkehrungen erfordert, sodass die sichere Querung der L 3199 (FSA) vom Vorhabenträger gewährleistet werden muss.

Über die Betriebszeiten sowie weitere FSA-Eigenschaften soll im separaten Verfahren (Anordnung erfolgt durch Verkehrsbehörde MKK) entschieden werden. Hier gilt ebenfalls, dass alle erforderlichen Unterlagen für die etwaige Anordnung der FSA bei der Verkehrsbehörde MKK einzureichen sind.

### **Erneuerbare Energie**

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen, dass die Anlagen, die der Landesstraße 3199 und Kreisstraße 890 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (z.B.: PV-Anlagen).

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

Sollte auf der Landesstraße 3199 (Würzburger Str.) tatsächlich eine Signalisierung (LSA oder/und FSA) erforderlich werden, weise sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass diese durch die Verkehrsbehörde des Main-Kinzig-Kreises anzuordnen wäre. Hier empfiehlt es sich ebenfalls, vorab Hessen Mobil zu informieren. Z. B. wäre auch zu prüfen,

ob eine Signalisierung überhaupt baulich möglich wäre. Dies hängt von den örtlichen Begebenheiten ab und die Erfahrung zeigt, dass dies einiger Vorplanungszeit bedarf.

#### **4. Inhalt und Festsetzungen**

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

##### **4.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die ALEA School gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (ALEA School) zur Ausweisung. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs.3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz Schule regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Zusätzlich werden aber noch die unterschiedlichen Nutzungen, die zum geplanten Schulbetrieb gehören, differenziert aufgelistet und festgesetzt.

Die sind gemäß Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2:

Im Bereich der Fläche 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

Schule, Turnhalle, Mensa, Campus, Tiefgarage, Aula und Hausmeisterwohnungen.

Im Bereich der Fläche 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

Schule, Turnhalle, Mensa, Campus, Aula und Hausmeisterwohnungen.

Die Tiefgarage ist nur für den Bereich der *Kurparkstraße* aus erreichbar und vorgesehen und soll für beide Schulbereiche den Stellplatzbedarf abdecken (rd. 60 Stellplätze). Ansonsten ist das Raumprogramm als Angebotsplanung identisch, wobei die Mensa und Turnhalle zum Beispiel auch nur im Bereich der *Kurparkstraße* platziert werden soll. Für den Bereich der *Jahnstraße* steht das abschließende Gebäude und das Raumprogramm noch nicht abschließend fest, man möchte sich aber die Flexibilität der Nutzungsarten bewahren. So ist auch z.B. nur eine Hausmeisterwohnung angedacht.

Die bestehenden Wohnnutzungen in den Gebäuden *Kurparkstraße* 29 und 31 haben Bestandsschutz und sollen auch zunächst weiterhin bestehen bleiben.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung zur Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (Angabe über NHN) innerhalb des Plangebietes.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen, um die bereits vorhandenen Strukturen, geprägt überwiegend durch Wohnnutzung, an der *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* harmonisch weiterzuführen.

Um das geplanten und bestehenden Gebäude im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der lfd. Nr.1 bauplanungsrechtlich zu sichern, wird für den Bereich die Grundflächenzahl auf **GRZ = 0,9** festgesetzt. Diese liegt über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO, der zwar für eine Fläche für den Gemeinbedarf nicht vorgegeben wird, aber in den anderen Nutzungskategorien aufgeführt ist. Die Erhöhung des Wertes und auch die Ausnahmeregelung der textlichen Festsetzung 1.3.1 ist der Lage im Innenbereich und der Art der baulichen Nutzung geschuldet, entspricht aber den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a Abs.2 BauGB. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche 2 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend für die Fläche für den Gemeinbedarf 1 und 2 für die Grundflächenzahl bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 für Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und von baulichen Anlagen (Tiefgarage mit Zu- und Abfahrtsbereichen, Zisternen, etc.) unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig ist.

#### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

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

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird für den Bereich 2 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden Gebäude mit **Z = IV** vorgegeben. Ergänzend wird die Gesamthöhe festgelegt, damit sich der neue Baukörper in das Umfeld einfügt. Im Bereich 1 ist der Bestand und die Planung aufgrund der Geländelage sehr verschachtelt und unterschiedlich, so dass in diesem Bereich keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird. Die dem Gelände angepasste gestufte Bebauung wird mit konkreten Höhen über NHN geordnet. Die verschiedenen Höhen werden durch die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Perlchenschnur) abgegrenzt und differenziert.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Für die bauplanungsrechtliche Sicherung des vorliegenden Gebietes wird die derzeitige Gebäudehöhe des Bestandes und der angrenzenden Bebauung aufgegriffen, moderat geändert und neu eine maximale Oberkante der Gebäude festgesetzt. Hierdurch wird bei der Gestaltung des Gebäudes zusätzlicher Handlungsspielraum gegeben, bei gleichzeitiger Vorgabe des sich Einfügens. Als Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude wird festgelegt: Max. Wert über NHN gemäß Angaben in der Nutzungsschablone bzw. in der Planzeichnung (Angabe im jeweiligen Baufenster).

Die festgesetzte Oberkante der Gebäude kann durch erforderliche betriebstechnische Anlagen / Aufbauten sowie durch Photovoltaikanlagen um bis zu 3m überschritten werden. Im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen um bis zu 4,5m. Diese Elemente sind technisch erforderlich, prägen nicht maßgeblich die Dachlandschaft und können als städtebaulich vertretbar bewertet werden. Somit werden Rahmenbedingungen vorgegeben, wodurch das Vorhaben hinsichtlich der Lage am Kurpark und seiner Umgebung verträglich dimensioniert wird

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das vorliegende Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt. Stattdessen ergibt sich diese jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule mit der Nutzungsziffer 1 darf an die festgesetzten Baugrenzen zu den angrenzenden Grundstücken Flste. 30/2 und 228/3 (im Norden/Nordwesten des Geltungsbereiches) und Flste. 38/1 und 39 (im Süden/Südosten des Geltungsbereiches) mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandflächen nicht eingehalten werden. Die seitlichen Abstandflächen können hier 0,2 H betragen<sup>2</sup>.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule mit der Nutzungsziffer 2 darf an die festgesetzten Baugrenzen zu dem angrenzenden Grundstück Flst. 210 (im Norden/Nordwesten des Geltungsbereiches) und Flste. 207/1 und 207/2 (im Süden/Südosten des Geltungsbereiches) sowie Flste. 202, 203 und 205/1 (im Nordosten/Osten des Geltungsbereiches) mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandflächen nicht eingehalten werden. Die seitlichen Abstandflächen können hier ebenfalls 0,2 H betragen<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Nach jetzigem Planungsstand wird die Abstandsflächenreduzierung voraussichtlich nicht in Anspruch genommen.

<sup>3</sup> dito

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.4.1 sind Tiefgaragen, technischen Nebenanlagen, Garagen, und PKW-Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (unter Beachtung der landesrechtlichen Vorgaben (HBO etc.)). Die Darstellung der Tiefgarage ragt über die Baugrenzendarstellung hinaus und ist speziell in der Plankarte gekennzeichnet. Oberhalb der Tiefgarage ist die Nutzung der Fläche außerhalb des Gebäudekorpers des jeweiligen Hochbaus als Außenanlage ausdrücklich zulässig.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Durch die vorliegende Baugrenze werden die derzeitigen bestehenden Gebäude gesichert und zudem Erweiterungsmöglichkeiten für den Neubau gegeben.

#### **4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden, weshalb der Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorsieht.

Unter anderem sind laut der textlichen Festsetzung Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite von 2 cm zu errichten. Dies gilt nicht für die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Durch die Ermöglichung der Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Für diese Festsetzung gilt jedoch eine Ausnahme: Im Falle der Errichtung von Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen, dass diese aus Gründen der Betriebssicherheit versiegelt werden dürfen. Auch bei Zufahrten, Stellplätzen und Gehwegen, die mit Rollstühlen und Rollatoren befahren werden müssen, ist ebenfalls eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Die Bestimmung und der Nachweis erfolgen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, dem Freiflächen- und Entwässerungsplan und bei der Ausführung. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Ausnahme: Für die Flächen, die in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes liegen, ist ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen Behörde zu stellen. Für die Flächen, die in der Zone A des festgesetzten „Heilquellenschutzgebiet Bad Orb“ liegen ist die Verordnung zum Schutz der Heilquellen zu beachten. Im Heilquellenschutzgebiet bedarf es erst einer Genehmigung von Arbeiten, die sich auf den gewachsenen Boden auswirken, ab einer Tiefe größer 10 m.

Weiterhin wird aus umweltschützenden Gründen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 5m<sup>2</sup> sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Dabei sind sog. „hochwirksame“ Muster anzuwenden. Solche hochwirksamen Muster sind zum Beispiel vertikale 5 Millimeter breite Linien in einem Abstand von 10 Zentimetern oder horizontale Linien, die jedoch enger stehen müssen: 3 Millimeter breit bei 3 Zentimetern Abstand oder 5 Millimeter breit bei 5 Zentimeter Abstand.

Ökologische und naturschutzrechtliche Belange werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt und tragen somit zu einer positiven Auswirkung auf das vorherrschende Lokalklima bei.

Abb. 11: Beispiele einer Markierung durch ein „hochwirksames“ Muster gegen Vogelschlag



Quelle: BUND.net 2019 und Glasfolierung.at (o.J.)

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

#### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Absatz 5, § 1 Absatz 6 Satz 7, § 1a Absatz 5, § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)). In den vorliegenden Unterlagen werden Klimaschutz und Klimaanpassung eher allgemein behandelt. Festsetzungen in diesen Bereichen sind erforderlich, um bspw. dem Klimawandel entgegenzuwirken und die Energiewende voranzubringen. Es fehlen verbindliche Vorgaben zur Energieeffizienz der geplanten Gebäude. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Mindestens die Maßnahmen aus dem GEG sind umzusetzen. Wir empfehlen Maßnahmen, die über die Mindestanforderungen hinausgehen. Durch den Klimawandel wird es zu einer erhöhten Anzahl von Hitzetagen kommen. Gebäude sollten bspw. mit einer zentralen Lüftungsanlage mit integrierter Klimaanlage ausgestattet werden. Zur Erhöhung von Albedowerten sollten bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne vorgeschrieben werden.

Wir begrüßen die verbindliche Regelung zur Dachneigung, welche die Nutzung von Solarenergie ermöglicht. Wir empfehlen eine Mindestfläche für die Nutzung von Solarenergie in Kombination mit einer hohen Rate an Dachbegrünung. Dies ist auch hinsichtlich der durch den Klimawandel zunehmenden Starkregenereignisse sinnvoll. Da hierdurch wertvolle Retentionsflächen geschaffen werden können. Außerdem dienen Zisternen und Rückhalte mulden in Grünstreifen dem Wasserrückhalt und dem Kleinklima.

Klimaanpassungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Extremwetterereignissen auf die Bevölkerung sind ausdrücklich zu begrüßen. Dies betrifft z.B. die Festsetzung von Fassaden- oder Dachbegrünung. Zur Wahl von Fassaden- oder Dachbegrünung empfehlen wir das Online-Tool des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): „Stadtgrün im Klimawandel Online-Tool für Fachleute und Interessierte in Stadt und Land“ (2024) - Link: [www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel](http://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel). Wir empfehlen im Rahmen der

weiteren Ausgestaltung der Fläche, umfassende Verschattungsmaßnahmen der im Außenbereich befindlichen Aufenthalts-/Wartebereiche einzuplanen sowie Fahrrad- und PKW-Stellplätze im Außenbereich mit Solaranlagen zu überdachen und mit E-Ladesäulen auszustatten.

## **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachneigung, Dacheindeckung, der Gestaltung von Einfriedungen, Gestaltung von Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

### ***Dachgestaltung***

Für die Dächer sind Dachneigungen von 0°- 30° zulässig (TF 2.1.1). Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind bei den Neubauten fast ausschließlich Flachdächer vorgesehen, wobei extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig (TF 2.1.2).

Auf den Dächern der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Attika entspricht (2.1.3). Somit kann eine visuelle Beeinträchtigung der Fußgänger und Pkw-Fahrer entlang der Straßenzüge sowie der Nachbarschaft vermieden werden.

Im Bereich der Dachflächen sind Dachterrassen zulässig (TF 2.1.4). Zu dem Konzept der ALEA-School gehört auch die hohe Aufenthaltsqualität im Quartier sowie Möglichkeiten der Erholung oder von Urban Gardening zu schaffen.

### ***Werbeanlagen***

Grundsätzlich sind aufgrund der Nähe zum Kurpark Fremdwerbungen im Plangebiet ist unzulässig (TF 2.2.1). Auch Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig (TF 2.2.2).

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Erholungsraumes Kurpark durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Ortsbild weiterhin wahren zu können.

### ***Einfriedungen***

Im Bereich der Dachterrassen ist die Verwendung von Glasgeländer zur Absturzsicherung zulässig (TF 2.3.1). Die Vorgaben der Festsetzung 1.8.2 sind zu beachten (Gestaltung von Glasflächen). Weitere Aussagen zu möglichen Einfriedungen des Schulgeländes können zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht getätigt werden.

Infolgedessen trägt diese Festsetzung zur Eingriffsminimierung bzw. zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte zum Artenschutz bei.

### ***Außenwandgestaltung***

Garagen- und Carport- und Tiefgaragenwände, die oberhalb der Geländeoberfläche liegen sowie Wände von sonstigen Nebenanlagen sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (siehe Artenliste 3.1) zu begrünen oder in eine hochwertige Gesamtgestaltung architektonisch zu integrieren. Das bedeutet v.a. für den Bereich der Tiefgaragenwände, dass die Gestaltung der Wände des darüberliegenden Geschosses bis auf die Außenwand der Tiefgarage „heruntergezogen“ werden können, oder eben wenn dies nicht der Fall ist, entsprechend zu begrünen sind. Somit wird eine optische Beeinträchtigung für die Nachbarschaft und auf dem Schulgelände als solches vermieden und ansprechend architektonisch oder grünordnerisch gestaltet.

### ***Gestaltung der Grundstücksfreiflächen***

Um eine Mindestdurchgrünung des gesamten Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100% der der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Umfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet. Die bestehenden Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sowie Tongranulat sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand bzw. 0,50 cm bei Flachdächern). Die Verlegung von Kunstrasen gilt nicht als Begrünung. Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

Auch das Aufstellen einer oder mehrerer PV-Anlagen auf einer Rasenfläche, Beete oder Grundstücksfreifläche ist nicht zulässig, um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen. Im Bereich von Flachdächern, Dachterrassen oder Dachbegrünungen sind PV-Anlagen zulässig. Dächer von Nebenanlagen, Garten- und Gerätehütten, Terrassen sowie Balkonkraftwerke sind von der Festsetzung nicht berührt.

## **6. Wasserrechtliche Hinweise**

Als Hinweis für die Bauherren werden der § 55 Abs.2 WHG und § 37 Abs.4 HWG aufgeführt, die als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen sind: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (umweltschützende Belange) im **Anhang** verwiesen.

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB trifft im vorliegenden Fall zu, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, zumal die Bebauungsplanänderung auf bestehendem Baurecht beruht.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

Wir stimmen mit dem Ergebnis, dass keine CEF- Maßnahmen für freibrütende Vögel erforderlich sind, überein. Gleichwohl legen wir nahe, die entfernten Gehölze zu ersetzen.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, in dem auch die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aufgeführt sind.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO und für Abrissvorhaben). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **8.1 Hochwasserschutz**

#### **8.1.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG). Allerdings schließt das Gebiet an das Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet der Orb westlich der Kurparkstraße an. Für den Bereich der Tiefgarage könnten entsprechende Vorkehrungen gegen Hochwasserschutz erforderlich werden. Dies gilt es im Zusammenhang mit dem erforderlich Baugrundgutachten im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

#### **8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich minimal in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Die Fläche wurde nachrichtlich übernommen und in der Satzungskarte dargestellt. Allerdings schließt das Gebiet an das Hochwasserrisikogebiet der Orb westlich der Kurparkstraße an. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 8.1.1.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

Die Prüfung hat ergeben, dass die äußerste südwestliche Ecke des Flurstücks 36 im Risikogebiet nach HWRMP liegt.

### **8.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)**

Das Plangebiet stellt keine Neuausweisung dar und liegt außerhalb der Überschwemmungsgebietes.

## **8.2 Wasserversorgung**

### **8.2.1 Bedarfsermittlung**

Der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase ist bisher nicht quantifiziert. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung und umfangreiche Hotelnutzung) und der Lage des Gebietes im Innenbereich ist die Wasserversorgung des Plangebietes derzeit ausreichend und gewährleistet. Gem. der Trinkwasserbedarfs-Berechnung (IBK 13.08.2025) beträgt der

- Trinkwasserbedarf der Neubebauung  $V_s = 2,83 \text{ l/s}$
- Trinkwasserbedarf der Bestandsbebauung  $V_s = 5,97 \text{ l/s}$

Auf Grundlage der berechneten Trinkwasserbedarfe der bestehenden Bebauung und ihrer Nutzungen wird festgestellt, dass die zukünftigen Trinkwasserbedarfe der geplanten Schule inkl. der zu erhaltenen / umgenutzten Bestandsbebauung, geringer ausfallen werden als im aktuellen Bestand. Bei Fortbestand der vom Versorger bereitgestellten Trinkwassermengen, ist von einer mehr als ausreichenden / sichergestellten Wasserversorgung auszugehen. Da sich das Plangebiet in der Innerortslage befindet und die Wasserversorgungswerke der Planung grundsätzlich zugestimmt haben, kann davon ausgegangen werden, dass für die beabsichtigte Schulnutzung des Geländes ausreichend Wasser zur Verfügung steht (siehe oben). Die genaue Angabe des Wasserbedarfes (Trink- und Betriebswasser) kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden, sondern erst im Rahmen der nachfolgenden Ausarbeitung der Bauantragsunterlagen. Dies hat der Vorhabenträger nachgereicht, siehe oben. Zur Thematik des Löschwassers sind in der Begründung entsprechende Ausführungen aufgeführt, so dass hier im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Im Zuge der Ausarbeitung des Bauantrages ist die Ver- und Entsorgung der Planung entsprechend nachzuweisen, wobei die Stadt Bad Orb aufgrund der Örtlichkeiten davon ausgeht, dass beide Infrastrukturvorgaben durch die vorliegende Bauleitplanung erfüllt werden können. Die Wasserversorgung Bad Orb, die an dem Bauleitplanverfahren beteiligt worden ist, hat keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgetragen.

### **8.2.2 Wassersparnachweis**

Im Bebauungsplan sind Hinweise zur Brauchwassernutzung enthalten, sodass zum Wassersparen beigetragen wird.

### **8.2.3 Deckungsnachweis**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird Zuge der Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Kernstadt sowie aufgrund der bereits bestehenden Bebauung geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

### **8.2.4 Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Kernstadt sowie aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Leitung und Hausanschlüsse).

## **8.3 Grundwasserschutz**

### **8.3.1 Schutz des Grundwassers**

Durch die Festsetzung 1.9.1 zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Hofflächen in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, künftig eingeschränkt versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

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

Die Nutzung von Grundwasser zur Energiegewinnung, z. B. mit Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig (§ 8 WHG). Der Liegenschaftsbereich befindet sich in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebiet. Die Nutzung von Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden ist somit nicht gestattet.

Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

### **8.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Orb Brunnen im Autal, ID Nr. 435-003 (St.Anz. Nr. 1/2002, S. 122). Die Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss MKK Wasser- und Bodenschutz (13.06.2025):

Die Planfläche liegt in der Zone A des festgesetzten „Heilquellenschutzgebiet Bad Orb“ und in der Zone III des im Neufestsetzungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-137). Die geltende Verordnung zum Schutz der Heilquellen ist zu beachten. Im Heilquellenschutzgebiet bedarf es erst einer Genehmigung von Arbeiten, die sich auf den gewachsenen Boden auswirken, ab einer Tiefe größer 10 m.

Die entsprechend geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

#### Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Quantitativen Schutzzone A und B des Heilquellenschutzgebiets Bad Orb (St.Anz. 40/1952 vom 04.10.1952, S. 749ff). Die entsprechende Verordnung und die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung kann bei der zuständigen (Unteren) Wasserbehörde beantragt werden.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

### **8.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Durch die Festsetzung 1.9.1 zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Hofflächen in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, künftig eingeschränkt versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wurde nochmal ein Vergleich zwischen der bestehenden Versiegelung und der künftigen Versiegelung vorgenommen. Auf Grundlage der Gegenüberstellung der ermittelten Flächen des Gebäudebestands und dessen Freiflächen gegenüber den geplanten Flächen der Schule und Nebenanlagen ergeben sich folgende Flächenverhältnisse bezogen auf die Gesamt-Grundstücksfläche:

Flächen	Bestands-Nutzung	Geplante Schulnutzung
Versiegelt	25,60%	9% (ausgenommen begrünte Dachflächen)
Teilversiegelt (Wege)	33,33 %	46,70%
Grünflächen	41,07%	44,30 %

Hierzu erfolgte eine Bewertung des zuständigen Ing-Büro Schäfer GmbH (13.08.2025): Im Sinne der Regelwerke gilt für die qualitative Bewertung der Grundwasserneubildung und Versickerung die Summe der versiegelten Fläche als maßgeblich, nicht die Summe der überbauten Zonen. Aus ganzheitlicher Perspektive sind alle Prozesse des Bodenwasserhaushalts zu betrachten. Klimatische Wechselwirkungen, die aus dem „Weniger“ an offenen Versickerungsbereichen entstehen, werden ausgeglichen durch Verdunstungseffekte der extensiv/intensiv begrünten Dachflächen des Neubaus.

Im Rahmen der ganzheitlichen Betrachtung aller Prozesse (Verdunstung / Abfluss /Grundwasserbildung), wird mit dem Neubau der Schule auf Grund der Flächenanteile Extensiver sowie der wirksameren intensiven Begrünungen, eine Verbesserung des Bodenwasserhaushalts erreicht. (heute beträgt der Grünflächenanteil rd. 2.492m<sup>2</sup> (41%), künftig 2.690m<sup>2</sup> (44%), so dass nachgewiesen werden kann, dass eine Verminderung der Grundwasserneubildung nicht erfolgt und durch die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Errichtung eines Retentionsdaches kompensiert werden kann. Ziel der

vorliegenden Planung, der Freiflächengestaltungsplanung und der nachfolgenden Bauausführung ist es, sofern möglich, so viel wie möglich an Niederschlagswasser in den Örtlichkeiten dem Untergrund und Boden zuzuführen.

### **8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Durch die Festsetzung 1.9.1 zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze und Hofflächen in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, künftig eingeschränkt versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Bau-grundstückes möglich<sup>4</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

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

Aufgrund der geplanten Nutzung der zu errichtenden Schulgebäude ist die konkrete Brauchwassernutzung innerhalb des Gebäudekomplexes (z.B. für die Toilettenspülung) aus hygienischen Gründen nicht zulässig. Der Vorhabenträger hat sich jedoch mit dieser Thematik auseinandergesetzt und für Teilbereiche der Dachflächen ein Retentionsdach vorgesehen. Auch können auf dem Gelände Zisternen errichtet werden, um ein mögliches Brauchwasser für die Garten- und Grünflächengestaltung zur Verfügung zu stellen. Die Hinweise sind daher in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und im

---

<sup>4</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Zuge der nachfolgenden Planungen (Baugenehmigungsverfahren, Entwässerungsplan, Bauausführung, etc.) zu beachten.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Stand: Oktober 2024) sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

Zur Vermeidung erhöhter stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers sollte generell auf die Verwendung von Materialien und Bauprodukten geachtet werden, von denen möglichst geringe Emissionen ausgehen, die (potentiell) gewässer- oder umweltschädigend wirken (siehe auch DWA-A 102-1 bzw. Merkblätter des Umweltbundesamtes zur Verringerung des Biozideinsatzes an Fassaden). Die Festsetzung entsprechender Vorgaben ist zu prüfen.

### **8.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände. Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend ange raten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersitu ation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzris- oder Vernäs sungs schäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

### **8.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Hinweise vor.

### **8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Hinweise vor.

### **8.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Messstellen vor.

## **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **8.4.1 Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### **8.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Ca. 60 Meter westlich des vorliegenden Geltungsbereiches verläuft die Orb im Kurpark. Der vorliegende Bebauungsplan wird davon nicht betroffen.

### **8.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

## **8.5 Abwasserbeseitigung**

### **8.5.1 Gesicherte Erschließung**

Aufgrund der vorhandenen Abwasserkanäle im Bereich der *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* ist die Abwassererschließung im Grundsatz gesichert.

Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren hat die Stadt Bad Orb bzw. der Vorhabenträger überprüft, inwieweit die künftige Nutzung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird, einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung zugeführt werden kann. Hierzu hat die Stadt mitgeteilt, dass das Netz in der Kurparkstraße bereits ertüchtigt wurde (vor ca. 5-6 Jahren), so dass die Ableitung des Abwassers im vorhandenen Mischsystem gewährleistet ist. Auch der für die Abwasserentsorgung zuständige Eigenbetrieb der Stadt Bad Orb hat im Zuge der vorliegenden Planung keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Der Vorhabenträger hat zwei Ingenieurbüros beauftragt den Themenbereich zur prüfen:

Einleitung Schmutzwasser

Gemäß der Schmutzwasser-Berechnung (Ingenieurbüro J. Kleinbrahm) (IBK - 13.08.2025) beträgt der Gesamtschmutzwasserabfluss der Bestandsbebauung bei  $Q$  (l/s) = 19,90, im Vergleich dazu liegt der Gesamtschmutzwasserabfluss der Neubebauung bei  $Q$  (l/s) = 21,70.

Einleitung Niederschlagswasser

Gemäß der Niederschlag-Berechnung (Ingenieurbüro H. Schäfer) (IBS - 13.08.2025) beträgt der Gesamtniederschlag der Bestandsbebauung bei  $Q$  (l/s) = 122,80, der Gesamtniederschlag der Neubebauung bei  $Q$  (l/s) = 115,47.

Einleitung Summe SW + Niederschlag

Gemäß der Niederschlag-Berechnung (IBS + IBK 13.08.2025) beträgt der Gesamtniederschlag der Bestandsbebauung bei  $Q \text{ (l/s)} = 142,70$ , im Vergleich dazu liegt der Gesamtniederschlag der Neubebauung bei  $Q \text{ (l/s)} = 137,17$  (-4%).

Auf Grundlage der berechneten Abflussmengen für SW + Niederschlag der bestehenden Bebauung und ihrer Nutzungen wird festgestellt, dass die zukünftigen Abfluss- /Einleitungsmengen der geplanten Schule inkl. der zu erhaltenen / umgenutzten Bestandsbebauung, geringer ausfallen werden als im aktuellen Bestand.

Bei Fortbestand der Kapazitäten des öffentlichen Kanalnetzes, ist die Abwasserentsorgung sichergestellt. Die Einleitmengen sind vergleichbar oder ggf. niedriger als im aktuellen Bestand.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

Die Schmutzwasserableitung aus dem geplanten Baugebiet erfolgt über das bestehende Mischwassersystem, dabei ist sicherzustellen, dass die a.a.R.d.T. an den Entlastungsanlagen im Einzugsgebiet eingehalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über Teile der Mischgebietsflächen „F13“ und „F20“. Der beaufschlagte Sammler „S10“ fließt der Mischwasserentlastungsanlage „B10, Bahnhofsvorplatz“ zu. Bei dem Bauwerk „B10“ handelt es sich um einen Stauraumkanal mit untenliegender Entlastung (SKU). Für ein SKU gilt: An der entsprechenden Entlastungsanlage ist eine spezifische Schmutzfrachtlastung von weniger als 225 kg CSB/ha  $A_{red}$  zulässig. Laut SMUSI IST-2015 beträgt die spezifische Schmutzfrachtlastung für das „B10“ 75 kg OSB/ha  $A_{red}$  und liegt somit weit unter dem Grenzwert.

Es ist unwahrscheinlich, dass durch den geplanten Bau der ALEA-School der Grenzwert für das B10 überschritten wird. Eine Berücksichtigung der Bauleitplanung in der Prognoserechnung PLAN-2015 findet jedoch nicht statt.

### **8.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Zum aktuellen Planungszeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor. Im Zuge des Bauantrages werden die weiteren Anforderungen an die Abwasserbeseitigung näher bestimmt.

#### **8.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Aufgrund der vorhandenen Abwasserkanäle im Bereich der *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* ist die Abwassererschließung im Grundsatz gesichert. Die Leistungsfähigkeit wird derzeit geprüft.

#### **8.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Aufgrund der vorhandenen Abwasserkanäle im Bereich der *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* ist die Abwassererschließung (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) im Grundsatz gesichert. Aufgrund der geplanten Schulnutzung wird die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen derzeit geprüft.

#### **8.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Aufgrund der geplanten Schulnutzung ist die Verwertung von Niederschlagswasser nur sehr eingeschränkt möglich. Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte textliche Festsetzung 1.9.1 trägt zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### **8.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers**

Die im Bebauungsplan festgesetzte textliche Festsetzung 1.9.1 ermöglicht nur eingeschränkt eine Versickerung und trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### **8.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem**

Die Entwässerung sollte im Trennsystem erfolgen, jedoch müssen die Vorgaben der Abwassersysteme im Bereich der *Kurparkstraße* und *Jahnstraße* beachtet werden. Im weiteren Planungsprozess werden Angaben hierzu konkretisiert und ergänzt.

#### **8.5.2.6 Kosten und Zeitplan**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **8.6 Abflussregelung**

#### **8.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Es wird auch kein Niederschlagswasser in die in 65m Entfernung gelegene Orb eingeleitet.

#### **8.6.2 Hochwasserschutz**

Entfällt, da gemäß Regionalplan Südhessen 2010 sowie dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb keine Hinweise bzw. Darstellungen zu Überschwemmungsgebieten im Plangebiet zu entnehmen sind.

#### **8.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen**

Entfällt, siehe Ausführungen unter zu 8.6.1 und 8.6.2.

#### **8.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte textliche Festsetzung 1.9.1 trägt zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet kaum erfolgen.

#### **8.6.5 Starkregen**

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Die Starkregen-Hinweiskarte wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt.

Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1'1 km Kachel, siehe Abb. 12.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden (Abb. 13). Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Der Starkregenhinweis-Index wird im Bereich der vorliegenden Planung als hoch eingestuft, der Vulnerabilitätsindex wird für den gesamten Bereich als *nicht erhöht* eingestuft.

Abb. 12: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 04.04.2025)



Im Bereich des Plangebietes sind nur die Straßenzüge als Fließpfade angegeben, siehe Abb. 13.

### **8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

Abb. 13: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf 04.04.2025)



## 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

### *Altlasten*

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadt Bad Orb keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

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

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

Aufgrund der Optimierung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich wird den Vorgaben des Bodenschutz im Zuge der Planung indirekt Rechnung getragen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten.

Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m<sup>3</sup> und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

#### **Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums**

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.

- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten"
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz
- Leitfaden „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung"

#### Regierungspräsidium Darmstadt (13.06.2025)

##### **Vorsorgender Bodenschutz**

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG - gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- 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 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

##### **Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 — Bodenschutz mitzuteilen.

##### **Bauabfälle**

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter „<https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt>“ zu erhalten.

Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

### **Rohstoffsicherung**

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

### **Aktuelle Betriebe**

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.

### **Altbergbau/Bergwerkseigentum**

Das Plangebiet wird von dem auf Sole verliehenen, aufrechterhaltenen Bergwerkseigentum „Orb“ überdeckt. Die Bergbauberechtigung ist eingetragen im (Berg)Grundbuch des AG Gelnhausen. Band 2, Blatt 4. Eigentümer der Bergbauberechtigung ist die Firma „Kurdirektion Bad Orb Gesellschaft mbH“ mit der Anschrift Kurparkstr. 2, 63619 Bad Orb.

Innerhalb der Fläche dieser Bergbauberechtigung befindet sich der unter Bergaufsicht stehende Solegewinnungsbetrieb „Orb“, Eigentümer des Betriebs ist ebenfalls die Firma „Kurdirektion Bad Orb Gesellschaft mbH“ mit der Anschrift Kurparkstr. 2, 63619 Bad Orb. Der Betrieb liegt ca. 580 m entfernt nordnordwestlich vom Plangebiet und hat somit keine Bedeutung für das Planverfahren.

## **10. Kampfmittel**

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (02.06.2025)

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule (ALEA School) entsprechen den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes, sodass der Trennungsgrundsatz gewahrt wird und den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden

kann. Aufgrund des geplanten Schulbetriebes und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommens hat die Stadt Bad Orb eine Begutachtung in Auftrag gegeben<sup>5</sup>.

Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Gutachtens aufgeführt. Das gesamte Gutachten ist Teil der Begründung und als Anlage beigefügt.

## 6. Zusammenfassung

In diesem Gutachten wird die schalltechnische Beurteilung der 1. Änderung im Bereich zwischen "Kurparkstraße und Jahnstraße des Bebauungsplanes "Kurpark" vorgenommen. Lärmquellen sind die umliegenden Straßen.

Die Berechnungen zeigen für den Verkehrslärm, dass die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) der 16. BImSchV [4] eingehalten werden. Lediglich an den unmittelbar an den Straßen befindlichen Flächen werden die Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) am Tag und 2 dB(A) in der Nacht rechnerisch überschritten.

Weiterhin werden in diesem Gutachten die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche aus den berechneten Beurteilungspegel der gesamten Geräuscheinwirkungen (Straße- und Anlagengeräusche) zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden berechnet.

Die Zunahme des Straßenverkehrs durch das Plangebiet und die Auswirkungen auf die bestehenden Bebauungen außerhalb des Plangebietes werden betrachtet und rechnerisch ermittelt. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Zunahme des Verkehrs nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führt.

Die Anlagengeräusche sind im Hochbaugenehmigungsverfahren entsprechend den Regelungen der TA Lärm nachzuweisen. Dieses Gutachten kommt zu dem Schluss, dass ein Lärmkonflikt durch Anlagen im Sinne der TA Lärm nicht zu erwarten ist.

In der Konsequenz ist die textliche Festsetzung 1.7.1 mit in die Planung aufgenommen worden, die dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu beachten ist:

Es werden daher Flächen und Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO) festgesetzt:

*(1.7.1) Im Plangebiet sind entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen bei Errichtung und Änderung der Gebäude an Fassaden hinter denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 eingehalten werden.*

*Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die jeweils im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109-1:2018-01 und die jeweiligen Raumarten zugrunde zu legen.*

*Es ist mindestens der Lärmpegelbereich III zu erfüllen.*

*Die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen erforderliche bewertete gesamte Bauschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1:2018-01 abhängig von der Raumart für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich sind.*

*Das erforderliche bewertete gesamte Bauschalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,ges}$ ) der Fassade muss in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur*

---

<sup>5</sup> Gutachten Schallimmissionsschutz, Grebener Bauphysik GmbH, 28.02.2025

*Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (33) korrigiert werden.*

*Sollte zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung eine neuere Fassung der DIN 4109 baurechtlich eingeführt sein, ist der Nachweis nach der neuen Fassung zu führen.*

*Zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Räume von Wohnungen – Hausmeisterwohnung- und vergleichbaren schutzbedürftige Räume benötigen eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung, bei Überschreitung eines Beurteilungspegel im Zeitbereich Nacht von 45 dB(A).*

*In Decken und Seitenwänden innerhalb des Gebäudes der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist schallabsorbierend auszustatten. Die Schallabsorption muss einen bewerteten Schallabsorptionsgrad von  $a_w \geq 0,6$  nach DIN EN ISO 11654:1997-07 haben.*

*Die Regenrinnen der Tiefgaragen sind lärmarm auszubilden.*

*Wird im Rahmen der Hochbaugenehmigung der Nachweis erbracht, dass niedrigere schalltechnische Anforderungen erfüllt werden können, so kann eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden.*

Durch die vorliegenden Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulichen Konflikte (Lärmbeeinträchtigungen) durch die vorliegende Planung verursacht werden.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Gelnhausen (13.06.2025)

#### **Lärmschutz**

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3199 und der Kreisstraße 890 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Bad Orb hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Main-Kinzig-Kreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

#### **Lärmimmissionen**

Zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luft-Wärmepumpen und ähnlicher Geräte sollten die Hinweise des „LAI- Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) berücksichtigt werden.

#### **Lichtimmissionen**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Wirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende

Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus, ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden. Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 850 Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

### **Luftreinhaltung**

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen o.ä.) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

## **12. Denkmalschutz**

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

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

Das Plangebiet ist Teil der gem. § 2 (3) HDSchG geschützten Gesamtanlage Kurviertel nördlicher Teil. Diese ist geprägt durch zahlreiche Bauten der Gründerzeit und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum gleichfalls denkmalgeschützten Kurpark. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 (1) HDSchG.

Wir weisen deshalb darauf hin, dass sämtliche weiteren Planungen mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen sind. So haben sich Kubatur und äußere Gestalt der geplanten Gebäude in die gem. § 2 (3) HDSchG geschützte Gesamtanlage einzufügen. Wir empfehlen hier eine frühzeitige und enge Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

## **13. Vorgaben und Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen**

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises (13.06.2025)

### **Brandschutz**

Holzbauweisen

Vor Gebäudeaußenwänden deren Bekleidungen aus Holz oder Holzwerkstoffen hergestellt werden, müssen geeignete Flächen für die Feuerwehr vorgesehen werden, damit wirksame Löscharbeiten durchgeführt werden können (Hinweise hierzu sind der Fachempfehlung der AGBF „Wirksame Löscharbeiten an Holzfassaden“ zu entnehmen).

#### Hubrettungsfahrzeug

In der Kommune Bad Orb steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt 57.1 Gesundheit und Gefahrenabwehr (Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Barbarossastraße 16-24, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

#### Hydranten

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

#### Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten.

Anhand der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kurpark" der Stadt Bad Orb, Kernstadt wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

Maßgebliche Nutzungsart	MI
Grundflächenzahl	0,9
Zahl der Vollgeschosse	IV
Gefahr der Brandausbreitung	mittel
Ergebnis:	1600l/min

Erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschatz 96 m<sup>3</sup>/Stunde für die Dauer von min. 2 Stunden. Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 80 m besitzen. Die Einhaltung des Grundschatzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

#### Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen ist sicherzustellen.

#### Vodafone GmbH (12.06.2025)

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere Vorgangsnummer (OEG-29253) an. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn. Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/panauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

#### **14. Flächenbilanz**

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>9.439 m<sup>2</sup></b>
Fläche für den Gemeinbedarf 1	5.909 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf 2	2.025 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.504 m <sup>2</sup>

#### **15. Anlagen und Gutachten**

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 09/2025
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, April 2025
3. Gutachten Schallimmissionsschutz, Grebener Bauphysik GmbH, 28.02.2025
4. Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben ALEA School, R+T Verkehrsplanung, 29.01.2025

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 24-2927

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geogr. 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)