

# **1. Änderung des Bebauungsplanes "Hollenbacher Grube"** **Begründung zum Bebauungsplan**

Stand Januar 2026

## **1. Planungsanlass**

Die Freiwillige Feuerwehr im Ortsteil Hollenbach der Stadt Mühlhausen benötigt ein neues Feuerwehrfahrzeug. Das neue Fahrzeug, welches den aktuellen technischen Erfordernissen entspricht, kann im derzeitigen Feuerwehrgebäude nicht untergebracht werden. Ein Umbau des historischen Gebäudes, das zugleich das Dorfgemeinschaftshaus beherbergt, ist nicht möglich. Es ist deshalb erforderlich, eine Fahrzeughalle für das neue Fahrzeug zu bauen.

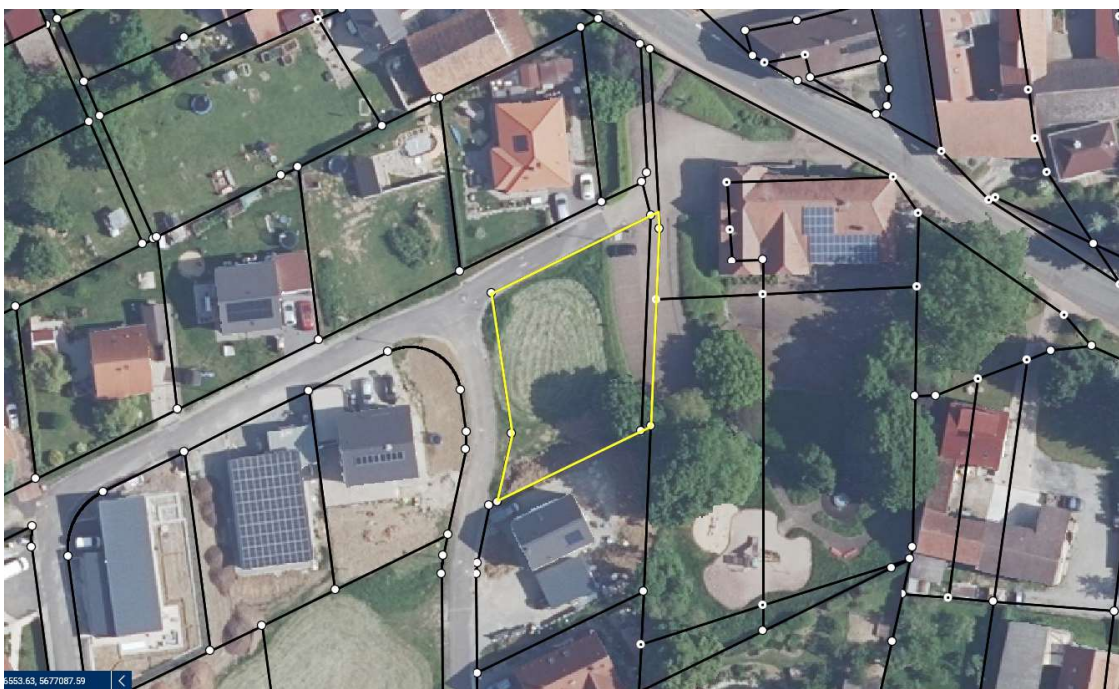
Das Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr Hollenbach zu schaffen.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

Die von der Planänderung betroffene Fläche liegt inmitten der bebauten Ortslage des Ortsteils. Die Fläche ist unbebaut. Es handelt sich lediglich um ein Flurstück in der Größe eines ortsüblichen Baugrundstücks (das Flurstück 175 in der Flur 4 der Gemarkung Hollenbach) sowie um eine schmale Wegeparzelle (Teilfläche vom Flurstück 182). Die Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zum Feuerwehrgebäude und grenzt unmittelbar an die Hofffläche, die dem Feuerwehrgebäude westlich vorgelagert ist.

Die für die Planänderung vorgesehene Fläche ist auf ihrer Nord-, West- und Südseite von Wohnbebauung umgeben. Bei allen benachbarten Wohnhäusern handelt es sich um Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einzelhäusern. Die bisherige und zugleich künftige Zufahrtsstraße zum Feuerwehrgebäude tangiert das Planänderungsgebiet an dessen West- und Nordseite.

Die zum Feuerwehrgebäude bzw. Dorfgemeinschaftshaus zugehörigen Pkw-Stellplätze und deren Zufahrt liegen auf der Ostseite des Planbereichs. Es ist anzumerken, dass die Stellplätze sich sogar teilweise auf den Flurstücken 175 und 182 befinden.



### **3. Planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Hollenbach hat am 07.09.1994 den Bebauungsplan „Hollenbacher Grube“ mit dem Ziel der Entwicklung eines Eigenheimstandortes als Satzung beschlossen. Der gesamte Bereich wurde deshalb als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In offener Bauweise sind Wohnhäuser in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Der hier für die Planänderung vorgesehene Bereich ist gänzlich Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Hollenbacher Grube“ enthält die Festsetzung, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig sind. Ebenso wurden alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO für unzulässig erklärt. Das betrifft: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Die explizite Ausweisung des gesamten Planbereiches als Wohngebiet einschließlich des Ausschlusses aller Ausnahmen hat zur Folge, dass die Errichtung der Fahrzeughalle für die Feuerwehr am geplanten Standort unzulässig ist. Der klar benannte Planungswille der damaligen Gemeinde, auch Anlagen für Verwaltungen (zu denen die Fahrzeughalle zu zählen ist) auszuscheiden, lässt auch keinen Spielraum für eine diesbezügliche Befreiung von den Planfestsetzungen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist unumgänglich.

Für den Ortsteil Hollenbach der Stadt Mühlhausen liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Die Durchführung der Baumaßnahme zur Schaffung der Unterstellmöglichkeiten für das neue Löschfahrzeug ist jedoch von großer Bedeutung. Die Fahrzeughalle ist technisch notwendig, um den aktuellen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz zu erfüllen. Aus diesem Grund soll die Planänderung als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan erfolgen. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans für den Ortsteil Hollenbach kann/soll nicht abgewartet werden.

### **4. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hollenbacher Grube“ wird das Ziel verfolgt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Errichtung einer Fahrzeughalle für die Freiwillige Feuerwehr Hollenbach zuzulassen.

Die von der Planänderung erfasste Fläche (in der Größe von ca. 800 m<sup>2</sup>) soll künftig gemeinnützigen Zwecken dienen. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. der Stadt. Es ist nicht mehr vorgesehen, die Fläche als Baugrundstück für ein Wohnhaus zu vermarkten.

Konkret ist vorgesehen, eine Fahrzeughalle für zwei Feuerwehrfahrzeuge zu errichten. Die geplante Halle hat eine Grundfläche von ca. 11 x 13 Meter. Es ist beabsichtigt, die Halle auf der bereits gepflasterten Fläche südwestlich des alten Feuerwehrgebäudes anzuordnen. Diese Fläche wird bislang für Pkw-Stellplätze und deren Zufahrt genutzt. Daraus folgt, dass die Fahrzeughalle zu ca. 50 Prozent im Geltungsbereich des B-Planes liegt (vgl. Lageplan).

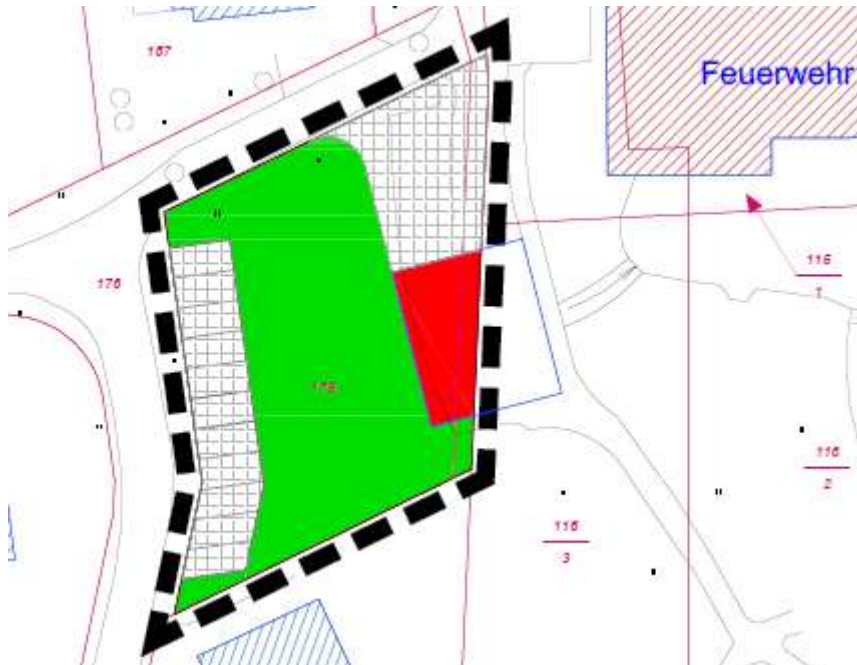
Die Unterbringung der Fahrzeuge in der neuen Fahrzeughalle schafft den Raum, um das derzeitige Feuerwehrgebäude umzubauen. Somit kann dann auch die geforderte Schwarz-Weiß-Trennung gewährleistet werden.

Beabsichtigt ist weiterhin, die notwendigen Pkw-Stellplätze am westlichen Rand des Planbereichs neu zu schaffen. Durch den Hallenneubau einschließlich der Zufahrt fallen diese am alten Standort weg.

Die verbleibende nicht bebaute bzw. befestigte Fläche macht mehr als die Hälfte des Planbereichs aus. Es ist vorgesehen, diese Fläche auch künftig als Grünfläche als gemähte Wiese

zu belassen. Die Wiese soll wie bisher den Kameraden der Feuerwehr als Übungsfläche zur Verfügung stehen.

Der folgende Lageplan zeigt die geplante Flächenaufteilung im Planbereich der 1. Änderung. Rot dargestellt ist der Teil der Fahrzeughalle, der im Geltungsbereich liegt. Grau schraffiert sind die gepflasterten Flächen der Zufahrt zur Halle sowie der Pkw-Stellplätze.



## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Entsprechend der beschriebenen Planungsabsicht wird der Geltungsbereich der 1. Änderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung bzw. Verwendungszweck wird „Feuerwehr“ festgelegt. Somit wird der Planbereich aus dem Allgemeinen Wohngebiet herausgelöst und für die öffentliche und gemeinnützige Verwendung bestimmt. Weitergehende Festsetzungen sind für das angestrebte Planungsziel nicht erforderlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hollenbacher Grube“ beinhaltet lediglich die Planzeichnung, die für den betreffenden Bereich die zeichnerischen Festsetzungen ändert. Die bisherigen textlichen Festsetzungen, welche auf die Gestaltung des Wohngebietes ausgerichtet sind, sollen im Änderungsbereich nicht mehr gelten.

## **6. Auswirkungen der Planung / Planänderung**

Wie beabsichtigt ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung der Fahrzeughalle und auch die Verlagerung der betroffenen Pkw-Stellplätze. Die sichere Unterbringung des neuen Fahrzeugs sowie eine Verbesserung der Bedingungen im bestehenden Feuerwehrgebäude resultieren daraus.

Völlig unverändert bleiben hingegen die sonstigen Abläufe bei der Freiwilligen Feuerwehr. Weder die Einsatzzeiten noch die Zahl der Fahrten ändern sich. Auch hinsichtlich der bisherigen Route für die ausrückenden oder einrückenden Fahrzeuge gibt es keine Unterschiede. Und auch der Übungsbetrieb ist in keiner Weise betroffen.

Zu der Zufahrt zur Feuerwehr Hollenbach ist anzumerken: Die Strecke führt mitten durch ein Wohngebiet. Dies ist die bestehende Situation. Die Prüfung im Rahmen dieser Bauleitplanung

hat ergeben, dass die Situation leider nicht verbessert werden kann. Die Lage des Feuerwehrgebäudes (mit Dorfgemeinschaftshaus) sowie der starke Höhensprung zwischen der Hauptstraße *An der Chaussee* und der Platzfläche westlich des Feuerwehrgebäudes lassen eine andere Zufahrt nicht zu.

Insofern ergeben sich auch für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten keine Veränderungen im Hinblick auf etwaige Störungen. Hierzu ist aber insbesondere festzustellen, dass der Standort der freiwilligen Feuerwehr in Hollenbach nach Größe und Ausstattung maßgeblich dem Brandschutz der näheren Umgebung – v.a. dem Ortsteil – dient. Er ist damit im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich.

Von der Planung gehen auch keine anderen negativen Auswirkungen auf die Umwelt aus. So bedeutet die Änderung des Planes im Hinblick auf die zulässige Überbauung und Versiegelung der Grundstücksflächen keinesfalls eine Verschlechterung. Die betreffende Fläche war bislang als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der B-Plan setzt im WA eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Entsprechend § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die sich ergebende zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. um 50 % überschritten werden. Daraus folgt, dass die Baugrundstücke im Wohngebiet insgesamt zu 60 % überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die angestrebte Nutzung der Gemeinbedarfsfläche führt zu einem geringeren Überbauungs- und Versiegelungsgrad. Innerhalb des Geltungsbereichs (809 m<sup>2</sup>) sind die Fläche der Fahrzeughalle (72 m<sup>2</sup>), die Zufahrt zur Halle (140 m<sup>2</sup>) sowie neue Pkw-Stellplätze (137 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Die Wiese als notwendige Übungsfläche der Feuerwehr (460 m<sup>2</sup>) bleibt unversiegelte Fläche. Somit ist ein Überbauungsgrad/Versiegelungsgrad von 43 % zu erwarten.

Von einer teilweisen Bepflanzung der Fläche kann ausgegangen werden. Der Planbereich bietet dafür ein Potential: z.B. im Randbereich an der Grenze zum südlichen Grundstücksnachbar oder entlang der Stellplätze. Der Planbereich insgesamt steht im räumlichen Zusammenhang mit der angrenzenden ebenfalls öffentlichen (parkartig gestalteten) Grünfläche (mit Spielplatz) südlich des Dorfgemeinschaftshauses. Die künftige Gemeinbedarfsfläche soll in die grünordnerische Gestaltung und Pflege der vorhandenen öffentlichen Flächen einbezogen werden. Dies liegt im gemeindlichen Interesse. Festsetzungen im Bebauungsplan braucht es hierfür nicht.

## **7. Auswahl des Bebauungsplanverfahrens**

Bei der vorliegenden Planung zur Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich bzw. das betreffende Grundstück liegt inmitten der Ortslage und war bereits als Bauland einzustufen. Der Geltungsbereich der Planänderung ist mit 809 m<sup>2</sup> sehr klein und liegt weit unter der Schwelle von 20000 m<sup>2</sup>.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Ebenso wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen (nach § 50 BImSchG) zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Es wird deshalb für die Planänderung des Bebauungsplanes „Hollenbacher Grube“ das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13 a BauGB angewendet. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.