



# GEMEINDE REICHELSCHEIM

Teilbereichsbezogene Änderung  
des Flächennutzungsplans im  
Bereich des VEP „Erweiterung  
Kelterei Krämer“

Begründung

Entwurf

Dezember 2018

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)

[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0    mail@infrapro.de

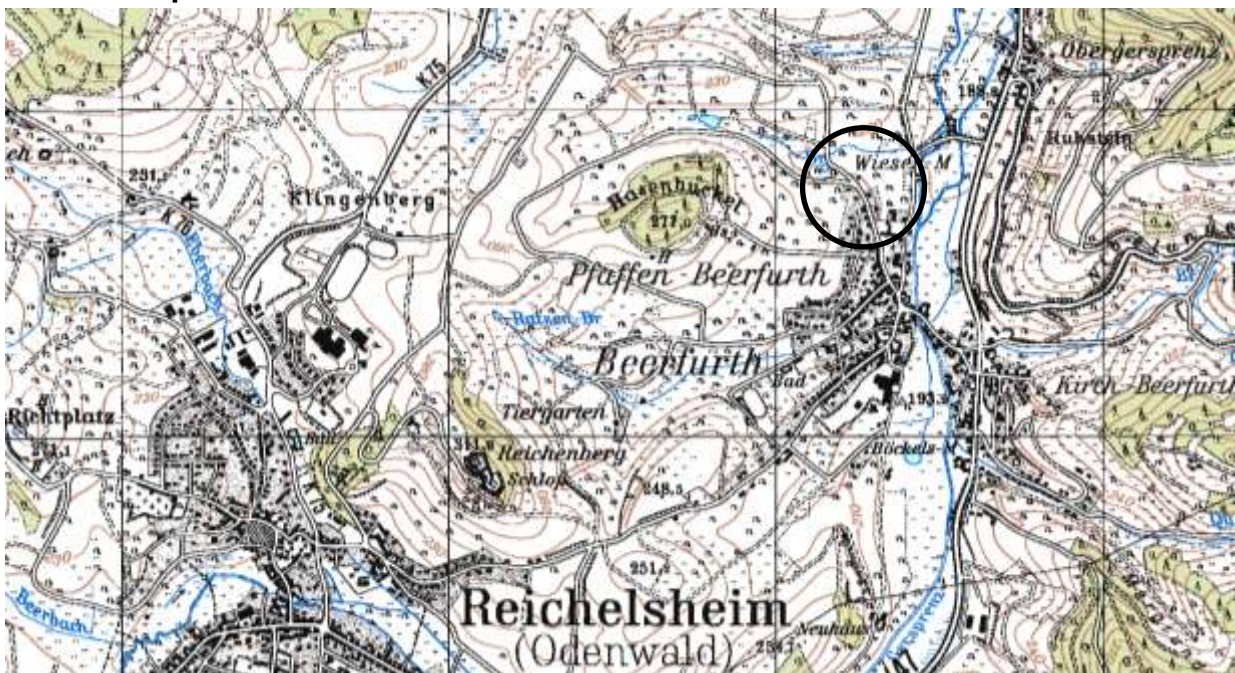
Fax: 06251 - 584 783 1    www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche Prägung des Plangebietes und dessen Umfeld	8
1.4	Standortbegründung/Prüfung von Standortvarianten	11
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>15</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 2010	15
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	18
2.3	Aufstellungsverfahren	21
2.3.1	Verfahrenswahl	21
2.3.2	Verfahrensdurchführung	21
2.3.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	22
<b>3.</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>24</b>
3.1	Erschließungsanlagen	24
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	24
3.1.2	Verkehrsanlagen	24
3.2	Umweltschützende Belange	26
3.2.1	Umweltprüfung	26
3.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	26
3.2.3	Artenschutz	27
3.2.4	Bodenschutz	28
3.2.5	Altlasten	30
3.2.6	Denkmalschutz	30
3.2.7	Immissionsschutz	31
3.2.8	Energiewende und Klimaschutz	33
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	33
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	33
3.3.2	Wasserschutzgebiete	35

<b>4.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN UND SONSTIGER PLANINHALTE</b>	<b>36</b>
4.1	Darstellungen des Flächennutzungsplans	36
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
4.1.2	Grünflächen und Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	36
4.2	Nachrichtliche Übernahme	37
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>37</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	37
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	37
5.3	Flächenbilanz	38
<b>6.</b>	<b>WEITERE BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG SOWIE ANLAGEN</b>	<b>38</b>

## Übersichtsplan



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;  
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



# 1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

## 1.1 Anlass und Planungserfordernis

### Ausgangssituation

Die Kelterei Krämer GmbH ist ein regional verwurzelter Familienbetrieb. Seit Ihrer Gründung im Jahre 1928 befindet sie sich inzwischen in dritter Generation in Familienbesitz.

Im Betrieb wird das traditionelle Handwerk des Herstellens von Apfelsaft und Apfelwein aus den heimischen Streuobstwiesen ausgeübt. Eine starke Ortsverbundenheit ergibt sich daher aus der langjährigen Arbeit mit den Menschen, Landwirten und Apfelleferanten der Umgebung.

Der Apfelwein „Beerfurther Schoppen“ ist ein über die Region Odenwald hinaus bekanntes und beliebtes Produkt, das durch seine Regionalverbundenheit indirekt auch ein positives Marketing für den Odenwald ausübt.

Aktuell produziert die Kelterei Krämer an zwei Standorten:

1. In der Crumbacher Straße 6 „Ortsmitte“ befinden sich Büro, die Flaschenabfüllung, die Kommissionierung des gesamten Warenausgangs, ein Getränkeshop mit dem Verkauf der Säfte und des Weins sowie untergeordnete Lagerflächen
2. In der Crumbacher Str. 26 „Ortsrand“ sind Apfelannahme, Presse und Lager für die Saft- und Weintanks sowie das Dosen- und Flaschenlager.

Zwischen den beiden Standorten liegt eine Wegstrecke von ca. 500 m. Zur Flaschenabfüllung müssen Saft oder Wein vom Standort „Ortsrand“ Crumbacher Straße 26 umständlich in einen mobilen Tank gepumpt, in die Ortsmitte transportiert und dort anschließend wieder in einen Tank zur nachfolgenden Abfüllung befördert werden. Ebenso müssen die zur Kommissionierung fehlenden Waren – Dosen und Flaschen – in die Crumbacher Straße 6 transportiert werden. Verbunden mit dem Transport sind hoher Zeitaufwand und die entsprechenden Emissionen durch die Fahrzeuge. Auch die Abfüllung in der Ortsmitte ist mit Emissionen verbunden.

Die Kelterei Krämer ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Mit der Herstellung von Apfelwein und Apfelsaft nur noch aus hochwertigem Direktsaft und Investitionen in moderne Technik werden qualitativ hochwertige regionale Produkte hergestellt. Verbunden mit geschicktem Marketing gelang es hierdurch der Kelterei, ihre Marktanteile ständig zu vergrößern.

Mit der Produkt-Initiative „Bembel with care“ werden zudem über eine Produktlinie, die auf ganz neue Käuferschichten ausgelegt ist, junge Menschen sowohl aus der Region als auch überregional für das Traditionsprodukt Apfelwein gewonnen. Diese Aktivitäten sollen weiter ausgebaut werden, so dass auch in Zukunft mit einem Wachstum in Höhe von fünf bis 15 Prozent pro Jahr realistisch gerechnet werden kann. Die Rohstoffe für die Produktion des Apfelweins und der Fruchtsäfte werden zu ca. 2/3 aus der Region bezogen.



Die bestehenden Betriebsgebäude bieten bereits heute nicht mehr genügend Produktionskapazitäten und Lagerflächen. Daher sind einige Produktionsschritte ausgelagert, so wird z.B. ein Teil, die Abfüllung der Dosen, durch ein Unternehmen in Österreich geleistet.

Die Kommissionierung des Warenausgangs ist kaum noch im laufenden Produktionsbetrieb zu leisten – in der Apfelsaison ist ein reibungsloser Betriebsablauf nur unter größtem planerischem Aufwand zu bewerkstelligen.

Um die Qualität der Produkte zu sichern, sind aufgrund der Direktsaftverarbeitung große Lagermengen notwendig. Zusätzliche Lagerflächen sind derzeit verteilt auf mehrere angemietete Tanklager. Diese liegen teilweise in bis zu 150 km Entfernung. Ein weiteres Lager von Flaschen und Dosen ist in einer nahegelegenen Lagerhalle angemietet.

## **Die Planung**

Durch die geplante Erweiterung der Kelterei Krämer mit Produktions- und Lagergebäude am Ortsrand *Bei der Landwehr* soll eine zukünftig zwingend notwendige Vergrößerung der Kelterei ermöglicht werden. So können auch bei prognostiziertem Wachstum die Betriebsabläufe aufrecht erhalten und darüber hinaus deutlich verbessert werden. Mit der Erweiterung besteht zudem die Möglichkeit, aktuell ausgelagerte Produktionsschritte und Lagerflächen wieder in den Betrieb nach Beerfurth zurück zu verlegen. Dies wäre mit der Schaffung von 10 bis 15 neuen Arbeitsplätzen verbunden. Somit wird die Planungsabsicht zur Erweiterung der Kelterei Krämer auch aus den Gesichtspunkten der öffentlichen Belange begrüßt. Denn der Odenwald ist einer der strukturschwächeren Landkreise in Hessen. Die Kelterei bietet nicht nur Arbeits- und Ausbildungsplätze sondern ist auch ein wertvoller Werbeträger für die Region. Durch die geplante Expansion können weitere Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen generiert werden, was auch zur Sicherung von kommunalen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindergärten und Schulen beitragen kann. Im Rahmen des Abwägungsprozesses zur Bauleitplanung sind diese Gesichtspunkte von großer Bedeutung. Zudem würde sich die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Kelterei durch die zukünftig wegfallenden Wegestrecken zwischen ausgelagerten Prozessen und dem Zuhause der Kelterei in Beerfurth deutlich verbessern.

Für das Erweiterungsgebiet *Bei der Landwehr* jenseits des Gewässers ohne Namen existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan und die Erweiterungsfläche ist dem sog. Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Erweiterungsfläche derzeit als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Das Areal ist zurzeit ausgewiesene Grünfläche und wird als Weidefläche, bzw. für Streuobstanbau und als Ackerfläche genutzt. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Planvorhabens ist somit ein förmliches Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dazugehöriger teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanung wurde im November 2017 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim einstimmig gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange



wurde für die Planwerke des Flächennutzungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) parallel durchgeführt.

Im Süden an die Erweiterungsfläche *Bei der Landwehr* grenzt ein durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Crumbacher Strasse“ festgesetztes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO an. Hier ist die Kelterei Krämer mit ihren Bestandsgebäuden und den Prozessen der Apfelannahme, Presse und Lager für die Saft- und Weintanks sowie einem das Dosen- und Flaschenlager ansässig. Ein geringfügiger Teil der Bestandsbebauung wurde nun in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Kelterei Krämer“ sowie die vorliegende teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans integriert, da eine Verbindung der Betriebshöfe Bestand und Erweiterung angestrebt wird. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigte die Errichtung eines Verbindungsbaus, der als Wegeverbindung und als Leitungstrasse zwischen Bestandsbebauung und Neubauvorhaben dienen sollte. Hiervon hat der Vorhabenträger inzwischen abgesehen.

Die geplante bauliche Maßnahme ist mit dem Ausbau der Crumbacher Straße verbunden, welche bereits heute in die Bundesstraße 38 mündet. Die Anliegerstraße ist mit den Brücken über die Gersprenz und den Mühlgraben ist zurzeit für LKW-Verkehr nicht ausgebaut und wird aufgrund des schlechten baulichen Zustands selbst von Pkws nur selten benutzt. Der Ausbau und die Instandsetzung der Crumbacher Straße sollen im Rahmen eines PPP-Projekts, gemeinsam mit der Gemeinde Reichelsheim mit der Kelterei Krämer, erfolgen. Mit dem Ausbau der Crumbacher Straße wäre die Verkehrsandienung der Kelterei mit der eigenen LKW-Flotte, den anliefernden Speditionen und den privaten Getränkeshopkunden gesichert und bräuchte dann nicht mehr über die Ortsmitte erfolgen. So könnte dann gleichzeitig die Ortsmitte der Gemeinde Beerfurth von Emissionen und Verkehr entlastet werden. Zudem erhielte der Ortskern von Beerfurth, welcher derzeit von der B38 nur über die Brückenstraße erreichbar ist, eine zweite schwerlasttaugliche Erschließung, die unabhängig funktioniert, auch wenn der Marktplatz aufgrund von Festlichkeiten unter anderen beim Weihnachtsmarkt und zur Kerb gesperrt ist. Die Ausbaumaßnahme wurde bereits mit den Fachbehörden Hessen Mobil, Untere Verkehrsbehörde und Polizei abgestimmt. Die Crumbacher Straße wird auch mit Umsetzung der Planungsabsicht eine Anliegerstraße bleiben, so dass Zusatzverkehr lediglich vom Kelteretrieb ausgehen wird.

Die geplante Betriebserweiterung ist Teil eines mittelfristigen Gesamtkonzepts der Kelterei, das den Odenwaldkreis in seiner Entwicklung als ländliche Region im Allgemeinen und dessen Streuobstwiesen-Vielfalt im Besonderen erhalten und stärken soll. Mit dem Neubau der geplanten Produktions- und Lagerhalle ist beabsichtigt, einen Apfelgarten mit Lehrpfad rund um den Neubau anzulegen. Der Apfelgarten soll speziell odenwaldtypische, altbewährte Apfelsorten wie z.B. Goldparmäne, Brettacher oder Bohnapfel wieder in das Bewusstsein der Öffentlichkeit und der Landwirtschaft rücken. Dies wiederum ist ein Schritt für die, von der Kelterei angestrebte, Kooperation mit den Landwirten aus der Region, die über einen von der Kelterei initiierten Vertragsanbau Planungssicherheit zum Anbau von Äpfeln zur Wein- und Saftgewinnung erhalten. Der Erwerbssobstanbau im Bereich des Wirtschaftsobstes soll gefördert werden.

Es ist das Ziel, die wirtschaftliche Kapazität in der Region zu nutzen, dort zu erhalten und zu fördern und hierdurch die Wertschöpfung der Region zu steigern. Damit könnten die beste-



henden Bestände der Streuobstwiesen im Odenwaldkreis gesichert, aber ebenso auch neue Streuobstwiesen initiiert und geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren ist jedoch, nicht nur aufgrund der generellen gesetzlichen Anforderungen an ein solches Aufstellungsverfahren, sondern insbesondere aufgrund der Sensibilität des Plangebietes sowie der Komplexität der Vorhabenplanung als sehr umfangreich zu beschreiben. So sind insbesondere die Belange des Natur- und Gewässerschutzes gründlich zu untersuchen und in die Vorhabenplanung einzubinden. Da diese verantwortungsvolle Vorgehensweise seine Zeit braucht, hat sich die Gemeinde Reichelsheim im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung dafür ausgesprochen, die beiden Planverfahren zum Flächennutzungsplan und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan voneinander zu trennen und zunächst die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren voranzutreiben. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) sehr viel detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu treffen hat, als dies beim Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) der Fall ist. Der Flächennutzungsplan stellt zunächst auf vorbereitender Ebene die beabsichtigte Bodennutzung, in diesem Fall gewerbliche Baufläche, als Entwicklungsgrundlage für den Bebauungsplan dar. Die konkrete bauliche Zulässigkeit wird dann im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Mit der Trennung der Planverfahren wird somit das Ziel verfolgt, die Baufläche planungsrechtlich vorzubereiten und parallel hierzu die Detailplanung für das Vorhaben zu erarbeiten und aufeinander abzustimmen.

Mit dem vorliegenden Schriftstück wird demnach die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet, auch wenn regelmäßig Bezug auf die Vorhabenplanung genommen wird.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Pfaffen-Beerfurth, welche zusammen mit der Gemarkung Kirch-Beerfurth den Ortsteil Beerfurth bildet. Der von etwa 1.120 Einwohnern bewohnte Ortsteil liegt nordöstlich der Kerngemeinde Reichelsheim an der Bundesstraße 38, welche die Verbindung nach Norden in Richtung Darmstadt und Dieburg und nach Süden über die Kerngemeinde Reichelsheim in Richtung Weinheim und Mannheim darstellt.

Im Norden des Ortsteils Beerfurth soll zukünftig die Erweiterung der Kelterei Krämer an den dort vorhanden gewerblichen Gebäudebestand des bebauten Ortsteils anknüpfen. Die Kelterei wird sich in nördliche Richtung in den derzeitigen Außenbereich entwickeln. Der Planstandort befindet sich zudem an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Fränkisch-Crumbach. Die Gemarkungsgrenze verläuft unmittelbar entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Flächennutzungsplans.

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich des Plangebietes durch:

- Feldwegeparzellen mit angrenzenden Flächen der freien Flur, welche sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden (teilweise Streuobstwiese), im Norden und im Osten,
- Streuobstbestand im Westen
- und die vorhandene Ortsbebauung (Bestandsgebäude der Kelterei und Wohnbebauung) im Süden bzw. Südwesten.

Nicht in den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden der Bereich der Crumbacher Straße sowie der Abschnitt der der B 38, welche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen wurden. Begründet wird dies damit, dass gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen sind. Beides trifft für die Crumbacher Straße nicht zu. Die B 38, wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie in der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde bereits als Verkehrsfläche dargestellt. Eine Änderung an diesem Darstellungsgehalt erfolgt somit nicht.

Der räumliche Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfaffen-Beerfurth, Flur 4, Nr. 28, 29, 31 tlw., 33, 34 tlw. und 44/3 tlw. und ist in der nachfolgenden Abbildung (rot) gekennzeichnet.





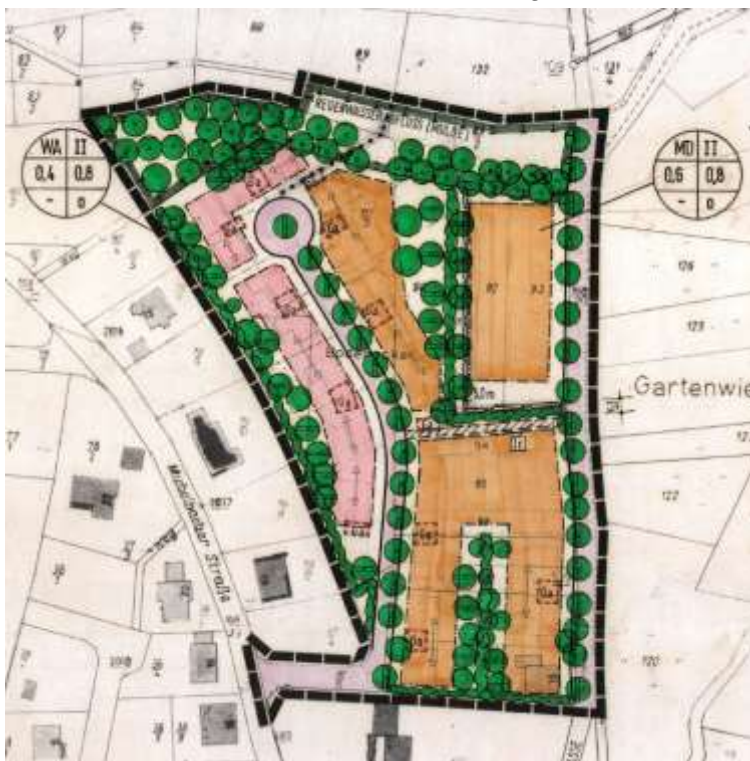
Abbildung 1: Übersichtskarte – Luftbildauszug mit Eintragung der Grenzen für den voraussichtlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz) und der FNP-Änderung (rot) (Luftbild Quelle: Georeferenzierte Orthofotos, Gemeinde Reichelsheim, 2012)

### 1.3 Städtebauliche Prägung des Plangebietes und dessen Umfeld

Die Fläche, welche zur Erweiterung der Kelterei benötigt wird, ist derzeit frei von baulichen Anlagen und ist teilbereichsbezogen in die Nutzungen Grünland, Weidefläche, Streuobstbau und als Ackerfläche untergliedert. Zudem durchquert ein Gewässer ohne Namen das Plangebiet, welches zeitweise Wasser führt. Südlich des Gewässers ohne Namen schließt die Kelterei Krämer mit ihren Bestandsgebäuden und dem Betriebshof an. Ein geringfügiger Teil der Bestandsbebauung (Getränkelager) wurde in den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung einbezogen, da der derzeitige Betriebsstandort aufrecht erhalten werden soll und eine Verbindung der betriebshöhe miteinander vorgesehen ist. Detailliertere Informationen zur Beschaffenheit des Plangebietes - vor allem der Erweiterungsfläche - sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Nach Norden und Westen setzt sich Offenland fort, welches überwiegend durch Streuobstbestände geprägt ist. Nach Osten setzt sich zunächst Grünland fort. Etwa 100 Meter Luftlinie östlich der Erweiterungsfläche befindet sich die „Wiesenmühle“ mit ihren Bestandsgebäuden. Die Wiesenmühle stellt zugleich die einzige Bebauung entlang der Crumbacher Straße, welche im Zuge der Erweiterung der Kelterei Krämer ausgebaut werden soll, zwischen Planstandort und dem Anschluss an die B 38 dar.

Neben den Bestandsgebäuden und dem Betriebshof der Kelterei, die im Südosten an den Plangeltungsbereich anschließen, befinden sich im Südwesten der Erweiterungsfläche Wohnbaugrundstücke, welche über die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Bodenacker“ erschlossen werden. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes ergeben sich aus dem Bebauungsplan SRH-36 „Crumbacher Straße“ mit Rechtskraft Dezember 1999. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der bestehenden Kelterei sowie den westlich angrenzenden Bereich, wo sich heute die Wohnbebauung wiederfindet, ein Dorfgebiet (MD) mit einer maximal zulässigen GRZ=0,6 und GFZ=0,8 bei zulässigen zwei Vollgeschossen in der offenen Bauweise fest. Der westliche Abschnitt des Bebauungsplans setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die GRZ wurde im WA mit dem maximal zulässigen Wert von GRZ=0,4 festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen entsprechen denen des Dorfgebietes. Das Gebiet ist inzwischen fast vollständig bebaut.



**Abbildung 2:** Rechtswirksamer Bebauungsplan SRH-36 „Crumbacher Straße“ mit Rechtskraft Dezember 1999

(Quelle: Gemeindeverwaltung Reichelsheim)

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der § 50 BImSchG eine Abstufung zwischen unterschiedlichen Gebietstypen einfordert (der sog. Trennungsgrundsatz). Demnach wäre zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem festzusetzenden Gewerbegebiet ein Mischgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet zwischenzuschalten. Wesentliche Bereiche des WA grenzen jedoch nicht an die geplante Erweiterungsfläche der Kelterei Krämer, überwiegend grenzt hier das Dorfgebiet an. Zudem sichert die Entscheidung für das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im konkreten Planfall ab, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt bzw. eingehalten werden. Aus Gründen des Lärmschutzes wurde der Abstand zwischen



Wohnbebauung und Vorhabenplanung im Zuge der Entwurfsplanung nochmals vergrößert. Zudem wurden nach Süden - zur bestehenden Wohnbebauung - hin aus Gründen des Lärmschutzes lediglich Lagerflächen, die Werkstatt mit geschlossenen Fassadenfronten, Büros und Mitarbeiteraufenthaltsräume vorgesehen. Der Betriebshof und der östliche Gebäudeflügel mit Kommissionierung, Abfüllung, Saftmischung, Apfelwäsche- und presse sowie Silos sind von der Wohnbebauung abgewandt. Zudem bietet das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Vorteil, eine Lärmprognose auf Basis einer bauphysikalischen Beurteilung zu treffen, da die geplanten Bauteile feststehen bzw. zwischen Schallgutachter und Vorhabenträger abgestimmt werden können. Diese Vorgehensweise ist erfolgt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens beim bestimmungsgemäßen Betrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten sind. Weitergehende Informationen zur schalltechnischen Untersuchung befinden sich im Kapitel 3.2.7 der vorliegenden Begründung. In diesem Fall liefert das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und es ergeben sich hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes keine zusätzlichen Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen. Hierzu wird jedoch primär auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen, da auch nur hier Festsetzung getroffen werden können, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Strukturell ist der Planbereich im Süden an die bestehende Ortslage angebunden. Auch aufgrund bereits bestehender Wegeverbindungen kann die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches in das vorhandene Siedlungsgefüge integriert werden. Auf den Bau zusätzlicher Erschließungsstraßen kann verzichtet werden; es wird ausschließlich ein Ausbau notwendig. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den anzulegenden Betriebshof.



#### **1.4 Standortbegründung/Prüfung von Standortvarianten**

Die im Rahmen des Umweltberichts verankerte Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten dient dazu, die für die Realisierung des Planvorhabens in Frage kommenden Standorte hinsichtlich der Umweltauswirkungen aufzuzeigen, zu analysieren und die Standortalternativen-diskussion in bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Gleichzeitig sind auch städtebauliche und sonstige Kriterien im Abwägungsprozess zu berücksichtigen. Die Intensität, wie die Alternativen zu prüfen sind, legt das Baugesetzbuch nicht fest, sondern übergibt dies in den Verantwortungsbereich der jeweils plangebenden Gemeinde.

Wie erwähnt geht es bei der Alternativenprüfung darum, den zur Umsetzung der geplanten Maßnahme geeigneten Standort zu finden. Somit ist der Flächennutzungsplan das geeignete Instrument die räumlichen Standortalternativen im Gemeindegebiet zu untersuchen. Die Standortprüfung ist hier ausschließlich auf Flächen anzuwenden, welche sich im jeweiligen Gemeindegebiet, und somit in dem Gebiet befinden, in dem die Gemeinde ihre Planungshoheit ausüben kann.

Grundsätzlich gilt auch für ein Vorhaben, wie die Errichtung / Erweiterung einer Kelterei, der Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Reichelsheim sind jedoch stark begrenzt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Planungsabsicht um ein Vorhaben mit erheblichem Platzbedarf handelt. Die Vorhabenplanung sieht eine Grundfläche für das Gebäude und den Betriebshof von ca. 13.000 m<sup>2</sup> vor. Bei dieser Planung wurde davon ausgegangen, dass die Kelterei am Ist-Standort erweitern wird und die derzeit bestehenden baulichen Anlagen auch weiterhin genutzt und betrieben werden können. Im Falle der Errichtung der Kelterei an einer anderen Stelle - welche wohl mit der zusätzlichen Verlagerung der Bestandsanlagen in die neue Baufläche verbunden wäre - vergrößert sich die, für baulichen Anlagen benötigte, Grundfläche entsprechend. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung des gewerblichen Betriebs der Kelterei im Innenbereich regelmäßig mit den hier anzutreffenden baulichen Nutzungen nicht verträglich wäre. Auf den Belang des Immissionsschutzes wird hingewiesen. Im Innenbereich der Gemeinde Reichelsheim kommen für die Umsetzung der Planungsabsicht somit zunächst gewerbliche Bauflächen in Frage.

Für die Standortalternativenprüfung wurden im Wesentlichen folgende Planwerke und Grundlagen herangezogen:

- Aktueller Planstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim; Planstand April 2018,
- Aktueller Planstand des Landschaftsplanes der Gemeinde Reichelsheim; Planstand April 2018,
- Regionalplan Südhessen 2010
- Luftbildauszüge
- Ortsbesichtigung.

Die Alternativenprüfung ergab, dass im Flächennutzungsplan keine im Innenbereich liegenden gewerblichen Bauflächen dargestellt werden, die in der für die Umsetzung des Planvorhabens benötigten Größe unbebaut oder ungenutzt (gewerblicher Leerstand) sind. Somit wurde sich



auf Flächen konzentriert, die sich zwar im Außenbereich befinden, jedoch einen räumlichen Bezug zum Innenbereich bzw. der bebauten Siedlungslage haben.

Die Gemeinde Reichelsheim hat nachfolgend dargestellte Untersuchungsflächen auf ihre Eignung für die Umsetzung der Planungsabsicht untersucht.



**Abbildung 3:** Lage der geprüften Auswahlflächen für die Errichtung der Kelterei Krämer in der Gemeinde Reichelsheim

Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis DE/BKG (©2009), Google) mit Eintragung der geprüften Auswahlflächen.

Dabei wurden v.a. Kriterien wie die Betrachtung der übergeordneten Planaussagen (Regionalplan), die Flächengröße, die naturräumlichen Faktoren (Geländetopografie, Oberflächen-gewässer, Flächennutzung, Biotop- und Artenschutz), die Verkehrsanbindung für An- und





Abfahrt, die Lage und das städtebauliche Umfeld sowie die Flächenverfügbarkeit zugrunde gelegt.

Zu jeder der sechs untersuchten Flächen wurde ein detaillierter Steckbrief angefertigt. Die Ergebnisse der einzelnen im Steckbrief untersuchten Aspekte dienten dabei zur Abwägung, welche Fläche zur Umsetzung des Planungsvorhabens geeignet bzw. nicht geeignet ist.

Die Alternativenprüfung wurde nach dem Prinzip der Abschichtung durchgeführt. So ergaben sich bei der Erstellung bzw. der Analyse der Steckbriefe für drei der insgesamt sechs untersuchten Flächen Kriterien, die hier als „K.O.-Kriterien“ beschrieben werden sollen. Bei den Kriterien handelte es sich also um Kriterien die aufgrund ihrer Tragweite dazu führten, dass die Flächen keiner weitergehenden Betrachtung zugeführt wurden.

Hierbei handelt es sich um die Untersuchungsflächen Nr. 2, 5 und 6. Das „Aus“ für die jeweiligen Flächen als Planstandort wird stichpunktartig wie folgt begründet; Details sind den Steckbriefen zu entnehmen:

- Fläche 2: Die Fläche ist eigentumsrechtlich nicht verfügbar → langjährige Pachtverträge
- Fläche 5: Die Fläche ist mit ihren 6.500 m<sup>2</sup> deutlich zu klein für die Umsetzung des Planvorhabens. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert
- Fläche 6: Kompensationsfläche in Umsetzung. Eine Zweckentfremdung ist nicht gewünscht.

In die engere Auswahl wurden demnach die Untersuchungsflächen Nr. 1, 3 und 4 einbezogen. Die Untersuchungsflächen Nr. 3 und 4 stellen sich in vielen Belangen ähnlich dar. Die Flächen bieten für die Planungsabsicht „Errichtung einer Kelterei“ wohl ausreichend Platz. Mit Berücksichtigung der entlang der B 38 einzuhaltenden Bauverbotszone von 20 m und der wohl notwendigen zusätzlichen Verlagerung der Bestandsnutzung (derzeitige Betriebsstätte) in die Untersuchungsfläche, muss die Grundstücksgröße allerdings relativiert werden. Durch die Lage an der B 38 wäre zwar der Zulieferverkehr gesichert, die Erschließung jedoch noch nicht. Eine Zufahrt von der Bundesstraße zur neuen Betriebsstätte würde der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger Hessen Mobil bedürfen. Die Zustimmung ist derzeit zumindest fraglich. Ungeklärt ist bislang die Verfügbarkeit der Flächen Nr. 3 und 4, denn die Flächen befinden sich weder im Eigentum des Vorhabenträgers noch der Gemeinde Reichelsheim. Beide Flächen werden gemäß Regionalplan als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen und befinden sich in der Nähe von Streuobstwiesen. Zudem kommen die schwierigen topografischen Verhältnisse. Insbesondere die Untersuchungsfläche Nr. 4 steigt in Richtung Osten um etwa 20 m an. Eine bauliche Umsetzung hätte hier nicht nur erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sondern auch auf das klimarelevante Potential. Im Landschaftsplan (LAP) ist ein Teil der Fläche als potentielle Luftleit- und Sammelbahn benannt.

Auch die Untersuchungsfläche Nr. 1, welche in den vorherigen Kapiteln bereits umfangreich beschrieben wurde und für die ebenfalls ein Steckbrief angefertigt wurde, bietet zur Umsetzung der Planungsabsicht Vor- und Nachteile. Als Vorteile der Fläche sind v. a. die ausreichende Größe der Fläche und insbesondere die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Grundstücke zu nennen. Der Vorhabenträger hat bereits Vorverträge zum Ankauf der Grundstücke mit den derzeitigen Eigentümern abgeschlossen. Mit Umbau und Ausbau der Crumbacher Straße, welche auf eine bestehende Einmündung in die B 38 zurückgreift, kann der

Schwerlastverkehr die Kelterei erreichen, ohne zuvor durch die Ortschaft zu fahren. Die Verkehrsplanung wurde mit den hierfür verantwortlichen Behörden (Hessen Mobil, Untere Verkehrsbehörde und Verkehrspolizei) abgestimmt. Eine Einigung über den Ausbau der Crumbacher Straße und die Einmündung zur B 38 konnte erzielt werden. Die Umsetzung der Planungsabsicht stellt – wie anderenorts auch – jedoch auch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Insbesondere würden bei der Entscheidung für die Untersuchungsfläche Nr. 1 nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope sowie im Bereich der Crumbacher Straße das Überschwemmungsgebiet der Gersprenz betroffen sein. Auch ist der Gewässerschutz von der Planvariante betroffen, die topografischen Verhältnisse sind zu beachten. Es ist jedoch festzustellen, dass die im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchten Flächenoptionen ausnahmslos in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft lagen. Zu Untersuchungsfläche 1, welche sich in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft befindet, wurden jedoch umweltbezogene Fachgutachten erstellt, die die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Untersuchungsfläche betrachten. Das Artenschutzgutachten hatte zum Ergebnis, dass es sich bei dem Kulturlandschaftsausschnitt nördlich der Ortslage von Beerfurth um einen hochwertigen, von Streuobstwiesen geprägten Bereich handelt, der für die Erweiterung der Kelterei untersuchte Bereich jedoch keine vergleichbare Bedeutung im Naturhaushalt erreicht. Die Wertigkeit der Fläche ist zudem aufgrund eines kleinflächigen Wechsels mit intensivgenutzten Ackerflächen sowie des Pflegezustands und dem teilweise stark überalterten Baumbestand beeinträchtigt. Die Untersuchungsfläche nimmt zudem aufgrund seiner Lage am östlichen Randbereich des Vorranggebietes Natur und Landschaft keine besondere Bedeutung als verbindendes Element für den Verbund von Biotopen im räumlichen Zusammenhang ein.

Nach einer detaillierten Prüfung der Untersuchungsflächen hat sich die Plangeberin für die Umsetzung der Planungsabsicht auf Untersuchungsfläche 1 ausgesprochen. Neben den bereits aufgeführten Vorteilen der Fläche wurde der Aspekt der Möglichkeit zur Erweiterung der Kelterei in unmittelbaren Nachbarschaft zur derzeitigen Betriebsstätte sehr hoch gewichtet. Erkannt wurde nämlich folgender Konfliktpunkt: Würde sich für eine andere Fläche ausgesprochen werden, müsste die Flächeninanspruchnahme deutlich größer ausfallen, als dies bei Untersuchungsfläche Nr. 1 der Fall wäre. Denn dann müssten zusätzlich zu der bisherigen Vorhabenplanung auch die in der derzeitigen Betriebsstätte angesiedelten Nutzungen und Prozesse in die Vorhabenfläche umgesiedelt werden. Hiermit verbunden wären eine erhebliche Mehrversiegelung und damit auch ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Zudem würde am derzeitigen Betriebsstandort in Beerfurth ein großer gewerblicher Leerstand entstehen, welcher zu vermeiden ist. Aus Gründen einer objektiven Betrachtung soll jedoch auch darauf hingewiesen werden, dass auch die Möglichkeit bestünde, die geplante Erweiterung auf einer anderen Untersuchungsfläche umzusetzen und den bestehenden Betrieb in der Crumbacher Straße weiter aufrecht zu erhalten. Dies würde jedoch zu einem weiteren „Auseinanderreißen“ der Betriebsstandorte führen, was zusätzliche Fahrverbindungen zwischen den Betriebsstandorten bedeuten und erschwerte Betriebsabläufe bewirken würde.

Gem. dem Abwägungsgebot darf sich die Gemeinde bei der Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des ande-



ren Belangs entschieden. Diese Gewichtung der Belange / Kriterien ist als wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit zu bewerten.

Über die Sensibilität des ausgewählten Plangebietes ist sich die Plangeberin bewusst. So wurden bereits ein Schallgutachten, ein Klimagutachten, ein Bodengutachten und ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Alle Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Planung, unter Berücksichtigung gewisser Rahmenbedingungen, umsetzbar ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zu den jeweiligen berührten Belangen verbindliche Festsetzungen getroffen, die zu einer Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Natur und Landschaft führen werden.

Nicht unerwähnt bleiben soll auch, dass der Vorhabenträger die Sichtung von Alternativstandorten bis jenseits der Gesamtmarkung Reichelsheim ausgeweitet hat. So wurden Flächen in den Gemeinden/Städten Brensbach, Reinheim, Fränkisch-Crumbach, Mühlthal, Nieder-Ramstadt, Ober-Ramstadt sowie Groß-Bieberau betrachtet. Allerdings sprachen auch hier die Themen topografische Verhältnisse, bestehenden Festsetzungen von Bebauungsplänen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit oder auch, dass bereits andere Getränkebetriebe in den untersuchten Gemeinden (z.B. Brensbach) angesiedelt sind, gegen die untersuchten Standorte. Letztendlich überzeugte den Vorhabenträger damit auch außerhalb Reichelsheims keine Untersuchungsfläche, für die es sich lohnen würde das „Auseinanderreisen“ der Betriebsstandorte in Kauf zu nehmen.

## 2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist den Bereich der Bestandbebauung als „Vorranggebiet Siedlung“ aus. Die Ergänzungsfläche *Bei der Landwehr* wird hingegen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die **„Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“** dienen i. S. d. RPS/RegFNP 2010 vordergründig der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft, primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen ferner Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind nach RPS/ RegFNP 2010 in den Vorbehaltsgebieten auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Grün- und Brachflächen, z. B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Wenngleich die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind nach den Vorgaben des Regionalplanes in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für Industrie- und Gewer-

begebiete ebenfalls möglich (siehe Zielsetzung des Kapitel 3.4.2-4 des RPS/RegFNP 2010), wenn der Regionalplan keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ ausweist. Den Kommunen soll somit ein Handlungs- und Gestaltungsspielraum für lokale und fachliche Planungen gegeben werden. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist für die Gemarkung keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ aus. In diesem Sinne kann die vorliegende Bauleitplanung als vereinbar mit den Zielsetzungen des Regionalplanes betrachtet werden, dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ist darüber hinaus Teil eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“. In Vorbehaltsgebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich somit um Grundsätze der Raumordnung.

„**Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen**“ sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Die Notwendigkeit zur Beanspruchung der Planfläche, und somit auch des Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ergibt sich aus dem Planungsanlass i. V. m. mit dem Alternativenvergleich, welcher aufzeigt, dass keine geeigneten Alternativstandorte in Reichelsheim zur Verfügung stehen. Um dem Belang des Klimaschutzes jedoch gerecht zu werden, wurde das Fachbüro iMA aus Freiburg mit der Erarbeitung einer fachgutachterlichen Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung beauftragt. Dem Gutachten wurde die Vorhabenplanung zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung in den Abendstunden den Kaltluftabfluss aus dem Seitental des Gersprenztals beeinträchtigt, die Kaltluftmächtigkeit aber rasch ansteigt und der Gebäudekomplex dann überströmt wird. Ein Kaltluftstau wird durch die Zäsur zwischen Siedlungsbestand und Planung verhindert. Im weiteren Verlauf der Nacht setzt sich ein relativ mächtiger Talabwind aus südlichen Richtungen durch. Auswirkungen auf diese Kaltluftsituation und auf benachbarte Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten. Durch die Versiegelung und Bebauung geht Kaltluftproduktionsfläche verloren. Gemessen an den Kaltlufteinzugsflächen des Gersprenztales sind diese Verluste vernachlässigbar. Dennoch werden im Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen (Planungsempfehlungen), womit unerwünschte klimatische Auswirkungen verhindert werden können. Die verbindliche Bauleitplanung wird sich verantwortungsvoll mit dem Planungsempfehlungen auseinandersetzen. Zudem werden die Planungsempfehlungen in der Vorhabenplanung berücksichtigt. Das Gutachten ist als Anlage zum Flächennutzungsplan zu führen.

Auch mit dem im Regionalplan dargestellten „**Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz**“ wurde sich auseinandergesetzt. Die Darstellung ist wohl mit der Lage des Plangebietes in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III zu begründen. Grundwasser ist als eine natürliche Lebensgrundlage der Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen und nachhaltig zu sichern. Die Bauleitplanung hat aufzuzeigen, dass Maßnahmen ergriffen werden, um die Einleitung von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden oder zu begrenzen. Hierdurch

soll eine Verschlechterung des Grundwasserzustands verhindert werden. Zusätzlich trifft auch die Trinkwasserschutzgebietsverordnung Aussagen zu Maßnahmen und Verboten innerhalb des Plangeltungsbereichs. Bei der Ausführung der Feldarbeiten wurde Grundwasser in verschiedenen Tiefen festgestellt. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der im Erweiterungsgebiet vorhandenen Decklehmschichten ist eine potentielle Grundwassergefährdung als gering zu bezeichnen. Der Brunnen „Ober-Gersprenz“, welcher ca. 400 m nördlich des Plangebietes liegt, ist seit ca. 15 Jahren nicht mehr im Betrieb - eine mögliche Gefährdung des Brunnens ist damit auszuschließen. Das Gutachten liefert verschiedene Gründungsvarianten, welche auch die Belange des Grundwasserschutzes berücksichtigen. In den anzufertigenden Genehmigungsunterlagen ist aufzuzeigen, dass es mit Umsetzung der Planung zu keiner Schädigung des Grundwassers kommt. Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden verbindliche Festsetzungen getroffen, die dem Schutz des Grundwassers dienen und die Trinkwasserschutzgebietsverordnung berücksichtigen. Der qualitative Schutz des Grundwassers kann demnach mit Umsetzung der Planung gewährleistet werden.

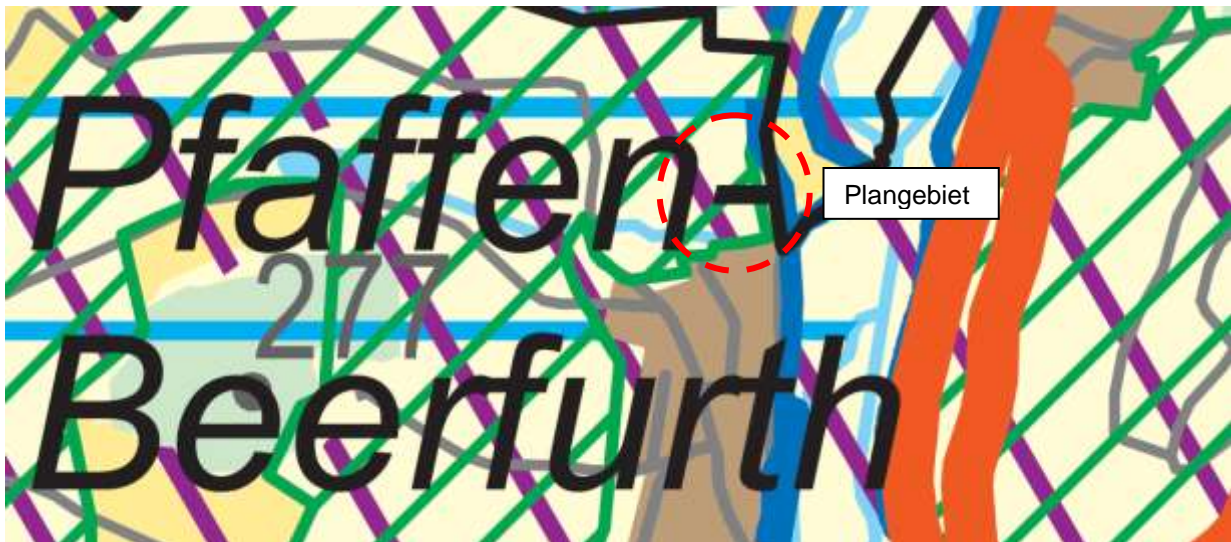
Zusätzlich wird die Regionalplandarstellung „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ von der Darstellung eines „**Vorranggebiets für Natur und Landschaft**“ überlagert. Bei Vorranggebieten handelt es sich um Ziele der Raumordnung. In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Der Schutzgegenstand sind die Tier- und Pflanzenarten der extensiv bewirtschafteten Streuobst-, Feucht- und Mähwiesenflächen. Das für die Bauleitplanung erstellte Artenschutzgutachten hatte zum Ergebnis, dass es sich bei dem gesamten Kulturlandschaftsausschnitt nördlich der Ortslage von Beerfurth um einen hochwertigen, von Streuobstwiesen geprägten Bereich handelt, der für die Erweiterung der Kelterei vorgesehene Bereich jedoch keine vergleichbare Bedeutung im Naturhaushalt erreicht. Die Wertigkeit dieser Flächen ist zudem aufgrund eines kleinflächigen Wechsels mit intensiv genutzten Ackerflächen sowie des Pflegezustands und dem teilweise stark überalterten Baumbestand beeinträchtigt. Mit der Lage des Plangebiets am östlichen Randbereich des Vorranggebietes angrenzend an die Gersprenzaue ist dessen Bedeutung für den Verbund von Biotopen im räumlichen Zusammenhang als weniger bedeutsam zu beurteilen. Im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuzeigenden Ausgleichskonzeption sind Maßnahmen im direkten Umfeld des Plangebiets vorgesehen, die den Eingriff sowohl im Sinne des Arten und Biotopschutzes als auch des Biotopverbundes funktional kompensieren. Diese Maßnahmen wurden der Unteren Naturschutzbehörde, sowie der Unteren Wasserbehörde und dem Gewässerverband bereits vorgestellt. Die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme des Plangebietes ist der zuvor dargestellten Standortdiskussion zu entnehmen. In der Gemeinde Reichelsheim wurde keine Fläche gefunden, welche sich besser für die Umsetzung der Planungsabsicht anbietet. Zudem lagen die im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchten Flächenoptionen ausnahmslos in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft oder Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Somit bliebe nur die Null-Variante. Also die Frage, was denn geschehe, wenn die Gemeinde der Kelterei Krämer keine Entwicklungsfläche planungsrechtlich vorbereiten würde. Dies hätte wohl zur Folge, dass das regionalbedeutsame Unternehmen – unter Inkaufnahme erheblicher



betrieblicher Einbußen – die Gemeinde Reichelsheim und ggf. auch den Odenwaldkreis verlassen würde. Die in der Begründung bereits herausgestellten öffentlichen Belange (wie Arbeitsplatzverlust, Verlust der Abgabemöglichkeit für Obstbauern, gewerbliche Leerstände etc.) wären hierdurch sehr negativ berührt.

Das Vorhaben kann daher - abweichend von der Darstellung im Regionalplan Südhessen - gem. § 1 Absatz 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010  
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim aus dem Jahr 1977 stellt die Ergänzungsfläche *Bei der Landwehr* als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stimmen damit nicht mit der Planungsabsicht „Erweiterung der Kelterei Krämer“ überein.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Kelterei Krämer“ daher eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen erforderlich. Mit der Änderung wird für den Betriebsstandort fortan die Darstellung „Gewerbliche Baufläche (G)“ gewählt. Die Darstellung gewerbliche Baufläche wurde jedoch nur für den Bereich getroffen, der tatsächlich baulich überplant wird. In diesem Bereich soll die neue Halle und der Betriebs Hof der errichtet werden. Außer im Osten des Plangeltungsbereich trifft der Flächennutzungsplan, angrenzende an die gewerbliche Baufläche, die Darstellung Grünfläche. Die Vorhabenplanung sieht für diesen Bereich eine Eingrünung der Gewerbefläche vor. Im Süden der gewerblichen Baufläche wurde die Darstellung der Grünfläche zudem von der Darstellung einer Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses überlagert. In diesem Bereich verläuft ein Gewässer ohne Namen mit seinem gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen durch die Planfläche.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Verlegung des Gewässers ohne Namen in nördliche Richtung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft wird. Das Gewässer wird jedoch auch weiterhin in der dargestellten Fläche für die Wasserwirtschaft liegen. Im Südosten der Fläche für die Wasserwirtschaft wurde ein geringfügiger Bereich der Bestandsbebauung (Betrieb der Kelterei Krämer) mit in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Die dort vorzufindende Nutzung soll beibehalten werden, jedoch stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan auch für diesen Bereich – entgegen der tatsächlichen Nutzung – Fläche für die Landwirtschaft dar. Die der Begründung einleitend zu entnehmen war, soll die Bestandsbebauung mit der Erweiterungsfläche verbunden werden. Da ein Gewässer die Bestandsbebauung von der Erweiterungsfläche trennt, wird die Errichtung eines befahrbaren Brückenbauwerkes (Betriebsbrücke) am östlichen Rand des Geltungsbereichs notwendig. Dieses darf sich innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft befinden, bedarf jedoch der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die konkrete Lage der Brücke dargestellt und es wird eine verbindliche Festsetzung getroffen. Die Planunterlagen sind so auszuarbeiten, dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Dem erstellten Bodengutachten ist zu entnehmen, dass die Planfläche vernässungsgefährdet ist. Das Plangebiet wurde daher bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich; Gefahr der Staunässebildung)“.

Das Änderungsverfahren sollte vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen sein um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden. Auch aus diesem Grund hat sich die Plangeberin dafür ausgesprochen, das Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu trennen.



**Abbildung 5:** Auszug dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim

Quelle: Gemeindeverwaltung Reichelsheim

Zusätzlich sei darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim (Gesamtgemarkung) sich derzeit in der Fortschreibung befindet. Die Fortschreibung ist jedoch noch nicht abgeschlossen und liegt dem Regierungspräsidium Darmstadt auch noch nicht zur Einholung der notwendigen Genehmigung vor. Die Erweiterungsfläche *Bei der Landwehr* wird in der Entwurfsfassung noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung der Fortschreibung des Gesamt-FNP noch nicht gefasst war.



**Abbildung 6:** Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans; Entwurfsstand: Mai 2016

Quelle: Gemeindeverwaltung Reichelsheim, Entwurfsverfasser: Büro für Stadt- und Landschaftsplanung KRIEGSMANN / BANZ-JOCHUM, Darmstadt





## 2.3 Aufstellungsverfahren

### 2.3.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des sich in Aufstellung befindenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Kelterei Krämer“ wird im herkömmlichen zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

### 2.3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

**30.11.2017:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

**22.12.2017** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse.

**02.01.2018** bis einschließlich **02.02.2018** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

**02.11.2017** Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis **12.12.2017** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Zusätzlich fand innerhalb dieses Zeitraums am 27.11.2017 ein Scoping-Termin statt.

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom \_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ geprüft und beschlossen.

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Beschlussfassung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.

- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Ortsübliche Bekanntmachung des o. g. Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_: Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Unterrichtung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich von der Planungsabsicht unterrichtet und mit Fristsetzung bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ zur Stellungnahme aufgefordert.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ geprüft und beschlossen.
- \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Endgültige Beschlussfassung (Feststellungsbeschluss) über die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim.

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt und ergänzt.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen, erst danach kann die Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

### **2.3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)



Im Zuge der o. g. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Hieraus ergaben sich folgende Anpassungen / Ergänzungen:

Planteil Flächennutzungsplan:

- Der räumliche Geltungsbereich wurde im Westen geringfügig angepasst (verkleinert). Grund waren eigentumsrechtliche Verhältnisse.
- Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung dargestellte Ausgleichsfläche im Nordwesten des Gewässers, sowie das Gewässer ohne Namen an sich, werden nicht mehr dargestellt. Hierfür erfolgt die Darstellung einer Grünfläche, innerhalb derer sich das Gewässer befindet. Gemäß Kommentierung zum Baugesetzbuch muss innerhalb einer dargestellten Grünfläche ein Gewässer nicht gesondert dargestellt werden. Um den Gewässerrandstreifen und die Möglichkeit einer Gewässerverlegung planungsrechtlich zu berücksichtigen, wurde die Grünfläche von der Darstellung „Fläche für die Wasserwirtschaft ...“ überlagert. Diese Fläche erstreckt sich durchgängig der Breite des Geltungsbereiches und in einer Tiefe des gesetzlich geregelten Gewässerrandstreifens - nördlich des Gewässers (Außenbereich) in einer Breite von 0 m, südlich (Innenbereich) in einer Breite von 5 m. Hierdurch wird den wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist eine Verlegung des Gewässers zulässig. Aussagen hierzu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die im Bebauungsplan bislang benannten Maßnahmen für die interne Ausgleichsfläche (Gewässerrandstreifen) sind hiervon nicht berührt.
- Auch im Norden und im Westen – angrenzend der dargestellte gewerbliche Baufläche – wurde gem. Vorhabenplanung die Darstellung „Grünfläche“ gewählt.
- Das Plangebiet wurde als „vernässungsgefährdet“ gekennzeichnet.

Begründung:

- Die Ergebnisse der Alternativenprüfung wurden aufgezeigt.
- Es findet eine vertiefende Auseinandersetzung mit den regionalplanerischen Belangen statt.
- Die Aussagen zum Gewässerrandstreifen, der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sowie innerhalb des Überschwemmungsbereiches (nur Geltungsbereich B-Plan) wurden ergänzt.
- Die positiv durch die Planung berührten öffentlichen Belange wurden erläutert.
- Die geplante Erschließung des Plangebietes wurde ergänzend aufgezeigt sowie Aussagen aufgenommen, warum die Verkehrsflächen nicht in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. .
- Aussagen aus dem Bodengutachten, dem Klimagutachten, dem Immissionsschutzgutachten sowie dem Klimagutachten wurden aufgenommen.

- Es wurde darauf hingewiesen, dass der zuvor angedachte Verbindungsbau entfällt.

Das Kapitel 2.4.3 zu Anpassungen des Planinhalts wird im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

### **3. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Erschließungsanlagen**

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches ist über die bestehende Crumbacher Straße bereits vorgegeben und gesichert. Zur besseren Andienung der Kelterei - vor allem mit dem Schwerlastverkehr - soll die Verbindung der Crumbacher Straße, abgehend von der bestehenden Kelterei, bis zur B38 ausgebaut werden. Der Streckenabschnitt der Crumbacher Straße sowie der B38 im Einmündungsbereich zur Crumbacher Straße wurde in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen um die notwendigen Baumaßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Detailliertere Ausführungen ergeben sich aus Kapitel 3.1.2 „Verkehrsanlagen“.

Die geplante interne Baugebieterschließung wird über den privaten Betriebshof erfolgen. Die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist somit nicht notwendig.

##### **3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Kanal, Wasser, Strom, und Telekommunikationsinfrastruktur befindet sich bereits in der Crumbacher Straße. Ein bedarfsorientierter Ausbau der Leitungen ist möglich. Der Ausbau der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes wird auf Ebene des Bebauungsplanes beschrieben. Ein Erschließungsplan und entsprechende textliche Festsetzungen werden somit integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Reichelsheim stellt zur Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungsleitungen öffentliche Straßenverkehrsflächen kostenfrei zur Verfügung.

##### **3.1.2 Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche Crumbacher Straße gegeben. Die innere Erschließung des Plangebietes verläuft über den Betriebshof. Die im Osten angrenzende Feldwegeparzelle mit der Bezeichnung „Beerfurther Weg“ wurde nicht mit den Geltungsbereich aufgenommen und wird zur Erschließung der Erweiterungsfläche auch nicht benötigt. Mit dem Straßenanschluss an die B38, über die auszubauende Crumbacher Straße, sieht die Planung die verkehrliche Abwicklung des Baugebietes nach Osten hin vor. Der Zubringerweg mit Brücken über die Gersprenz und den Mühlgraben ist zurzeit nicht für LKW-Verkehr ausgebaut und wird aufgrund des schlechten baulichen Zustands selbst von Pkws nur selten benutzt.

Mit dem Ausbau der Crumbacher Straße wäre die Verkehrsandienung der Kelterei mit der eigenen LKW-Flotte, den anliefernden Speditionen und den privaten Getränkeshopkunden gesichert und bräuchte dann nicht mehr über die Ortsmitte erfolgen. So könnte dann gleichzeitig die Ortsmitte der Gemeinde Beerfurth von Emissionen und Verkehr entlastet werden. Zudem erhielte der Ortskern von Beerfurth, welcher derzeit von der B38 nur über die Brückenstraße erreichbar ist, eine zweite schwerlasttaugliche Erschließung, die unabhängig funktioniert, auch wenn der Marktplatz aufgrund von Festlichkeiten unter anderen beim Weihnachtsmarkt und zur Kerb gesperrt ist.

Auch der Streckenabschnitt der B38, im Einmündungsbereich zur Crumbacher Straße, wurde mit in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen um notwendige Baumaßnahmen in diesem Bereich zu sichern. Die konkrete Erschließungsplanung - im Wesentlichen der Ausbau des Einmündungsbereichs - wurde mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil, der Unteren Verkehrsbehörde des Odenwaldkreises sowie dem Polizeipräsidium Südhessen abgestimmt. Es wurde sich darauf geeinigt, dass auf der B 38 eine Linksabbiegespur errichtet wird. Dies ist jedoch möglich, ohne dass die Straßenverkehrsfläche angebaut werden muss. Der Ausbau findet komplett innerhalb der bestehenden Parzelle der B 38 statt. Die Crumbacher Straße soll hingegen in einigen Abschnitten verbreitert werden um die Straße für den LKW-Verkehr befahrbar zu machen. Auch wurden in der Straßenplanung Ausweichbuchten vorgesehen, so dass die Kraftfahrzeuge sich problemlos begegnen können. Auf der Wegestrecke befinden sich drei Brückenbauwerke. Während die Brücke, welche sich zwischen Gersprenz und B 38 befindet, erhalten werden kann und wohl lediglich eine neue Betonplatte erhalten wird, wird die „Gersprenzbrücke“ durch einen Neubau ersetzt. Auch die Brücke, welche sich auf dem Straßenabschnitt zwischen Gersprenz und Planstandort Kelterei befindet, ist zu erneuern, denn die Fundamente sind wohl nicht ausreichend tragfähig. Für die konkrete Baumaßnahme an den Brücken wurde bereits ein Statiker beauftragt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich der überwiegende Teil der auszubauenden Crumbacher Straße innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gersprenz befindet. Bei der Ausbauplanung der Crumbacher Straße wurde die Verwaltung / der Deich, welcher die im Außenbereich liegende Wiesenmühle schützen soll, berücksichtigt, um so wenig Retentionsraum wie möglich in Anspruch zu nehmen. Die Straßenplanung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert erläutert, dargestellt und es findet eine konkrete Auseinandersetzung mit der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie den sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen statt.

Der Bereich der Crumbacher Straße sowie der Abschnitt der der B 38, welcher vom Ausbau betroffen ist, wurde jedoch nicht in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Somit liegt der Geltungsbereich auch nicht im festgesetzten Überschwemmungsbereich der Gersprenz. Begründet wird dies damit, dass gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Flächennutzungsplan nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen sind. Beides trifft für die Crumbacher Straße nicht zu. Die B 38, wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie in der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde bereits als Verkehrsfläche dargestellt. Eine Änderung an diesem Darstellungsgehalt erfolgt somit nicht.



## **3.2 Umweltschützende Belange**

### **3.2.1 Umweltprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach den Maßgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes gegeben. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

### **3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung**

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im vorhandenen Zustand und im Planzustand. Der Bewertung der Nutzungstypen im Bestandsplan liegt die Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 zugrunde.

Eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Die überschlägige naturschutzrechtliche Bilanz ergab, dass ein kompletter Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht möglich. Für den darüber hinausgehenden Kompensationsbedarf werden ergänzend zu den im Bebauungsplan zu treffenden landschaftsplanerischen Festsetzungen Ausgleichsflächen bestimmt.

Das Plangebiet der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung beinhaltet Flächen, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG unterliegen. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Kelterei Krämer“ wird die Gemeinde Reichelsheim bei der Unteren Naturschutzbehörde, Odenwaldkreis einen Antrag nach § 30 (4) BNatSchG stellen.

### 3.2.3 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

1. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
2. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
3. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes wurde bereits vorgenommen und die Ergebnisse in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dargestellt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind auch Inhalt des Umweltberichtes, werden jedoch auch hier nachträglich zusammenfassend dargestellt.

#### Ergebnis der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Das Artenschutzrecht regelt den allgemeinen Schutz von wild lebenden Pflanzen- und Tierarten nach den §§ 39 und 40 BNatSchG, sowie den besonderen Artenschutz nach den §§ 44 BNatSchG von wild lebenden Tieren und Pflanzen der besonders und der streng geschützten Arten.

Faunistisch bedeutsam ist vor allem der vorhabenbedingte Verlust des von Streuobstwiesen geprägten Bereichs, der in erster Linie für Avifauna, Tagfalter sowie Fledermäuse relevant ist. Alle anderen betrachteten Gruppen (Fische, Heuschrecken, Käfer, Benthos) beherbergen keine streng geschützten Arten.

Die besonders geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet (§ 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG). An einem Baum innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Nest der besonders geschützten Roten Waldameise (*Formica rufa*). Alle Ameisen genießen als wild lebende Tiere einen sogenannten Mindestschutz, der nach §





39 BNatSchG geregelt ist. Für die Bauleitplanung sind die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG (sog. Zugriffsverbote) relevant. Zur Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

Anhand der Konfliktanalyse zeigt sich, dass in erster Linie eine Betroffenheit bei höhlenbrütenden Vögeln und Baumhöhlen bewohnenden Fledermäusen im Zuge der Rodung bestehen könnte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass keine konkreten Quartier-Nachweise im geplanten Erweiterungsbereich der Kelterei bestehen. Für Steinkauz und Wendehals kommt es zum Verlust potenzieller Nahrungshabitate, so dass hier entsprechende Flächen im Zuge von vorlaufenden Ersatzmaßnahmen zu entwickeln sind.

Baubedingt ist eine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Zauneidechse und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie des Bibers im erweiterten Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nicht restlos auszuschließen. Hier werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplanes verbindlich festzusetzen sind.

Aufgrund der zunächst verfahrensparellen Bauleitplanung liegen aus dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag bereits die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vor, die hier zur Orientierung aufgeführt werden. Werden diese umgesetzt, kann eine Schädigung oder erhebliche Störung von europäischen Vogelarten und/oder Arten des Anhang IV der FFH-RL vermieden werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **3.2.4 Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung zur vorliegenden Bauleitplanung wurde eine Baugrunderkundung (Vorerkundung) erstellt. Durch diese Vorerkundung sollen Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit in der Baufläche und der Crumbacher Straße getroffen werden. An charakteristischen Bodenproben wurden bodenphysikalische Laborversuche durchgeführt, um dem Tragwerksplaner berechnungsrelevante Bodenkennwerte / Homogenbereiche benennen zu können. Des Weiteren wurde eine Grundwasserprobe nach betonangreifenden Inhaltsstoffen chemisch-analytisch untersucht und es wurde die Durchlässigkeit des Bodens anhand von in-situ-Versickerungsversuchen bestimmt.

Die Aussagen und Ergebnisse der Baugrunderkundung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

### **Bodenschichtung / -beschaffenheit**

Vertiefende Untersuchungen der o.g. Baugrunderkundung ergaben, dass unter ca. 10 - 20 cm mächtigem, durchwurzelteten Oberboden bzw. aufgelockertem Ackerboden ein Gemenge aus tonigem Schluff und Feinsand in wechselnder Zusammensetzung ansteht, das hangseitig als Löß- / Hanglehm zu bezeichnen. Am Tiefpunkt des Baugeländes im Bereich des namenlosen Fließgewässers weist der Boden organische Beimengungen auf. Die größtenteils bindigen Deckschichten reichen örtlich bis 5,60 m unter Geländeoberfläche (GOF), andernorts nur bis 2,60 m unter GOF. In der Tiefe folgt steiniger, teils kiesiger Sand mit schluffigen Zwischenlagen. Die Löß- und lößähnlichen sowie schluffigen Böden im Plangebiet sind witterungs- und setzungsempfindlich. Der Boden verliert bei mechanischer und dynamischer Beanspruchung und geringer Änderung des Wassergehaltes seine Strukturbeständigkeit und neigt zum „Verschlammten“.

Die Auswertung der in-situ-Versickerungsversuche hat die beiden Durchlässigkeitsbeiwerte (kf) von kf-Wert [m/s]  $8,7 \times 10^{-7}$  und kf-Wert [m/s]  $2,1 \times 10^{-4}$  ergeben.

Nach DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ gelten die Decklehme als nur gering wasserdurchlässig und sind somit für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Die kiesigen Sande hingegen eignen sich zur Versickerung von Oberflächenwasser.

### **Grundwasser**

Bei Ausführung der Feldarbeiten (04.04 u. 05.04.2018) wurde Grundwasser in verschiedenen Tiefen festgestellt. Im Bereich des Hanggeländes weist das Stau- und Schichtenwasser ein Gefälle in südliche bzw. südöstliche Richtung, also zum namenlosen Bach hin, auf. Am Tiefpunkt der Baufläche ist der Boden bis zur Geländeoberfläche vollständig wassergesättigt (oberflächige Pfützen!) – analog ist der Bemessungswasserstand als geländegleich, zzgl. einer Sicherheitsbeaufschlagung von ca. 20 cm anzunehmen. Aufgrund der erhöhten Lage der Projektfläche ist nach langanhaltenden Niederschlägen mit vermehrtem Andrang von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Im Bereich der Gersprenz-Niederung wurde das Grundwasser annähernd in Höhe des Bachwasserspiegels festgestellt. Zwischen Grundwasser und Wasserspiegel des Mühlbaches besteht jedoch keine bzw. nur untergeordnete Korrespondenz. Nach den Hochwassergefahren- und -risikokarten [U 5, U 6] ist bei einem Extrem-Hochwasserereignis (HQ100) mit einer Überschwemmung der Niederung bis 200 cm Wassertiefe zu rechnen.

### **3.2.5 Altlasten**

Gemäß § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung von Belastungen gilt hierbei das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Geht die Plangeberin etwaigen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadenersatz.

Der Plangeberin liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten im Plangebiet vor. Auch aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dennoch darauf hingewiesen werden, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Die im Zuge der Bauleitplanung erstellte abfalltechnische Beurteilung zeigt jedoch auf, dass die Grenzwerte für PAK bei den durchgeführten Asphaltproben aus der Straßendecke in der Crumbacher Straße lagebezogen teilweise überschritten werden. Der Straßenasphalt wird der Verwertungsklasse B/C zugeordnet.

### **3.2.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema im nachgelagerten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

### 3.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund des Planvorhabens zur Erweiterung der Kelterei kommt es insgesamt zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft. Es ist allerdings festzustellen, dass das Plangebiet im Norden, im Osten und auch im Westen an die freie Flur anschließt. Wohnbebauung befindet sich im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet. Der Abstand zwischen Wohnbebauung und Hallenbauwerk wurde im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung noch einmal vergrößert. Wie dem Grundrissplan - welcher Teil der verbindlichen Bauleitplanung ist - zu entnehmen ist, befinden sich in diesem Bereich des Planvorhabens lediglich Lagerflächen mit geschlossenen Fassadenfronten bzw. Büros und Mitarbeiteraufenthaltsräume. Emissionen sind vor allem im Bereich des Betriebshofes und des östlichen Gebäudeflügels (Kommissionierung, Abfüllung, Saftmischung, Apfelwäsche und -presse sowie Silos) zu erwarten. Diese Bereiche befinden sich jedoch von der Wohnbebauung abgerückt. Zudem sieht die Vorhabenplanung eine bauliche Verbindung vom Bestandsgebäude zum Neubau in Form eines Stegs über das Gewässer ohne Namen vor, welches der Wegeverbindung aber auch dem Schallschutz dienen soll.

Die Lärmimmissionsprognose kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### Sachverhalt

Durch die geplante Erweiterung der Kelterei kommt es zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft. Im Norden, Osten und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Flur. Die Wohnbebauung innerhalb des o. g. Bebauungsplanes SRH-36 „Crumbacher Straße“ befindet sich im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet. Aus Gründen des Lärmschutzes sind in diesem Bereich lediglich Lagerflächen sowie die Werkstatt mit geschlossenen Fassadenfronten, Büros und Mitarbeiteraufenthaltsräume vorgesehen. Der Betriebshof und der östliche Gebäudeflügel mit Kommissionierung, Abfüllung, Saftmischung, Apfelwäsche und -presse sowie den Silos sind von der o. g. Wohnbebauung abgewandt. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Osten liegt im Außenbereich in Höhe der Brücke über die Gersprenz.

Zur Prognose und Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Nachbarschaft wurde daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Aufgrund der Lärmvorbelastung aus dem Bestandsbetrieb der Kelterei Krämer muss gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ die Zusatzbelastung aus dem Betriebsgelände des geplanten Vorhabens um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ liegen. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und es ergeben sich hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes durch das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen. Dieses Verfahren wurde bereits im Zuge der Errichtung der an das geplante Vorhaben südlich angrenzenden Kühllagerhalle der Kelterei Krämer mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Darüber hinaus ist der geplante Ausbau des gemeindeeigenen Zubringerwegs "Crumbacher

Straße" zur Bundesstraße B 38 im Hinblick auf die hiervon betroffene, östlich gelegene Wohnbebauung an der Gersprenz im Außenbereich gemäß 16. BImSchV /2/ zu ermitteln und zu beurteilen.

## **Ergebnisse**

### Gewerbelärm

Im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens sind beim bestimmungsgemäßen Betrieb die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kapitel 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und es ergeben sich hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes durch das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist bei der Bauausführung des geplanten Betriebsgebäudes zu beachten:

- Resultierendes Gesamt-Schalldämm-Maß im betriebsfertig eingebauten Zustand von Außenbauteilen der in Tabelle 4.5 der schalltechnischen Untersuchung genannten Bereiche  $R_{w,res} \geq 25$  dB.
- Außenfenster der in Tabelle 4.5 der schalltechnischen Untersuchung genannten Bereiche festverglast.
- Der maximal zulässige immissionswirksame Gesamt-Schalleistungspegel am Ort der in voranstehender Abbildung dargestellten Schallquelle "Technik Dach" von relevant ins Freie Schall abstrahlenden Haustechnik-Anlagen beträgt tags und nachts:

$$LWA \leq 75 \text{ dB(A).}$$

"Immissionswirksam" bedeutet, dass beim Nachweis der Einhaltung dieses Wertes im Zuge der Ausführungsplanung der tatsächliche Standort der Anlagen sowie die Abschirmung durch z. B. Gebäude oder Lärmschutzkulissen berücksichtigt werden können. Die Anlagengeräusche dürfen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig sein.

### Ausbau Crumbacher Straße

Zwar führt der anlagenbedingte Verkehr auf der Crumbacher Straße tags zu einer Pegelerhöhung um mehr als 3 dB(A), jedoch ist durch den Gesamtbeurteilungspegel "Analyse + Prognose 'Kelterei' + Prognose 2030" von aufgerundet **tags 62 dB(A)** der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ für Außenbereiche von tags 64 dB(A) an der anliegenden Wohnbebauung eingehalten. Somit entsteht durch den geplanten Ausbau der Crumbacher Straße kein Anspruch auf Lärmvorsorge gemäß 16. BImSchV /2/.

Auf Ebene des nachgelagerten Bebauungsplans wird detaillierter auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen und es werden verbindliche Festsetzungen getroffen, welche den Lärmschutz gewährleisten.



### **3.2.8 Energiewende und Klimaschutz**

Um dem Belang des Klimaschutzes gerecht zu werden, wurde das Fachbüro iMA aus Freiburg mit der Erarbeitung einer fachgutachterlichen Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung beauftragt. Dem Gutachten wurde die Vorhabenplanung zur Erweiterung der Kelterei Krämer zugrunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung in den Abendstunden den Kaltluftabfluss aus dem Seitental des Gersprenztals beeinträchtigt, die Kaltluftmächtigkeit aber rasch ansteigt und der Gebäudekomplex dann überströmt wird. Ein Kaltluftstau wird durch die Zäsur zwischen Siedlungsbestand und Planung verhindert. Im weiteren Verlauf der Nacht setzt sich ein relativ mächtiger Talabwind aus südlichen Richtungen durch. Auswirkungen auf diese Kaltluftsituation und auf benachbarte Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten. Durch die Versiegelung und Bebauung geht Kaltluftproduktionsfläche verloren. Gemessen an den Kaltlufteinzugsflächen des Gersprenztales sind diese Verluste vernachlässigbar. Dennoch werden im Gutachten Maßnahmen vorgeschlagen (Planungsempfehlungen), womit unerwünschte klimatische Auswirkungen verhindert werden können. Die verbindliche Bauleitplanung wird sich verantwortungsvoll mit dem Planungsempfehlungen auseinandersetzen. Zudem werden die Planungsempfehlungen in der Vorhabenplanung berücksichtigt. Das Gutachten ist als Anlage zum Flächennutzungsplan zu führen.

### **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

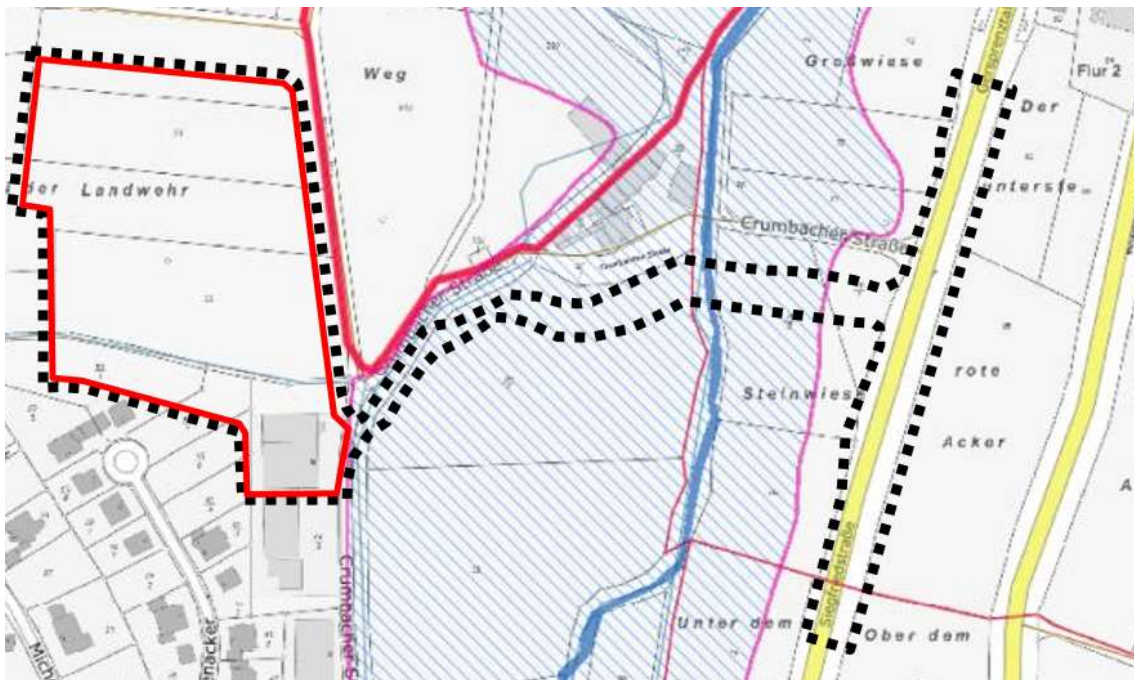
Als Oberflächengewässer quert ein schmales Gewässer ohne Namen, welches östlich des Geltungsbereichs in einen Zufluss der Gersprenz mündet, das Plangebiet an seiner südlichen Grenze. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist entlang eines jeden Gewässers ein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen (§ 38 (1) WHG). Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich (hier: nördlich des Gewässers) zehn Meter und im Innenbereich (hier: südlich des Gewässers) fünf Meter breit. Im Gewässerrandstreifen zu Fließgewässern gelten besondere Schutzvorschriften nach § 23 HWG. Dabei ist nach § 23 Absatz 2 HWG die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten. Die Errichtung einer baulichen Anlage innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens bedarf der Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Das Gewässer ohne Namen stellt, aufgrund seiner Querung des Plangebietes, eine Grenze zwischen den Grundstücken da. Zur Realisierung der geplanten Wegeverbindung ist ein befahrbares Brückenbauwerk (Betriebsbrücke) zu errichten. Gemäß § 22 i. V. m. 23 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf das Brückenbauwerk der Genehmigung durch die

Untere Wasserbehörde. Die Genehmigung ist rechtzeitig einzuholen. Die Betriebsbrücke wird zur Umsetzung des Planvorhabens notwendig. Zum einen dient die Brücke dazu, dass die Betriebshöfe miteinander verbunden sind, ohne dass bspw. mit dem Gabelstapler die öffentliche Straßenverkehrsfläche befahren werden muss (innerbetrieblicher Verkehr). Notwendig wird die Überführung jedoch, da der LKW, welcher von der B 38 über die Crumbacher Straße kommt, die Kurve auf die Erweiterungsfläche ansonsten nicht ausfahren könnte.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Gewässer ohne Namen sowie der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen durch die Darstellung einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ gesichert. Die Wasserfläche befindet sich innerhalb der dargestellten Grünfläche, denn Wasserflächen können auch Teile von Grünflächen sein. Sie können als solche dargestellt werden, insofern bedarf es einer besonderen Darstellung als Wasserfläche nicht (vgl. Ernst-Zinkahn -Bielenberg; Kommentar zum BauGB, Band 1, I. Kapitel, 1. Teil Bauleitplanung.)

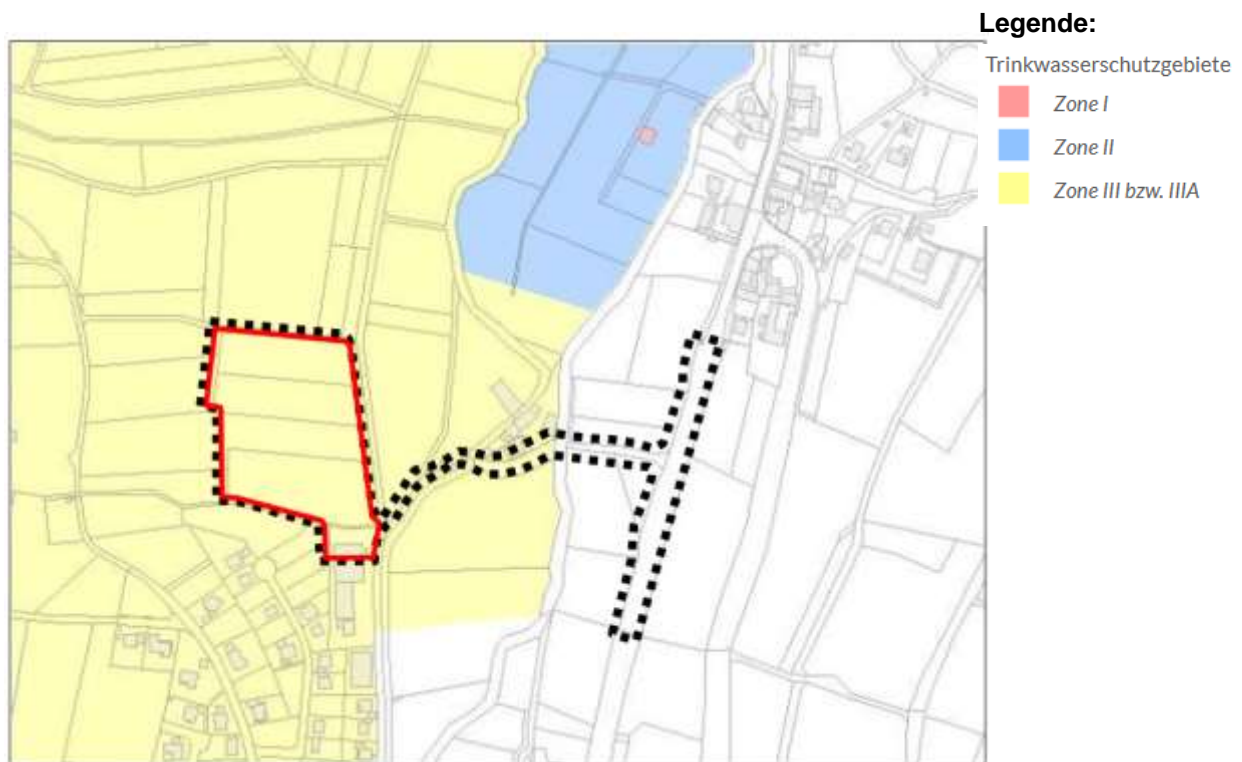
Weitere Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht. Weiter östlich fließt, wie bereits erwähnt, die Gersprenz und quert den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausbau der Erschließungsstraße liegt im Auebereich Gersprenz und deren nach WHG § 76 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (StAnz. 7/2002 s.778) sowie innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes, das nach der Gefahrenkarte (Blatt Nr.11) des Hochwasserrisikomanagementplans Gersprenz (HWRMP) für diesen Bereich aufgezeigt ist.



**Abbildung 7:** Überschwemmungsgebiete nach WHG §76 (hier: blau schraffiert) mit Darstellung des Plangeltungsbereichs (Quelle: Geoportal Hessen / HLUNG). Geltungsbereich Bebauungsplan (schwarze Strichlinie), Geltungsbereich Bebauungsplan (rote Linie).

### 3.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 10. Januar 1983 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Reichelsheim für den Ortsteil Gersprenz (StAnz. 6/1983 S. 451). Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten. Ergänzend ist auch das DVGW Arbeitsblatt W101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu berücksichtigen.



**Abbildung 8:** Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes der Zone III

Quelle: Geoportal Hessen / HLUNG)

## 4. Begründung der Darstellungen und sonstiger Planinhalte

Die Änderung des Flächennutzungsplans enthält Darstellungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Darstellungskatalog im § 5 Abs.2 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen Darstellungen finden sich in der Planzeichnung wieder.

### 4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung / der Planungsabsicht wird der Planbereich großflächig als „**Gewerbliche Baufläche**“ (**G**) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Die Fläche wurde so dimensioniert, dass sie der überbauten Fläche gemäß Vorhabenplanung entspricht. Auch im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches erfolgt die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“. In diesem Bereich ist bereits heute ein Teil der Kelterei Krämer angesiedelt, so dass hier bereits eine gewerbliche Nutzung stattfindet und langfristig planungsrechtlich gesichert werden soll.

#### 4.1.2 Grünflächen und Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Norden, Westen und Süden des Plangebietes erfolgt die Darstellung „**Grünfläche**“ i. S. d. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Die Grünfläche dient der Eingrünung der Gewerbefläche / des gewerblichen Betriebs, welcher zukünftig den äußeren bebauten Ortsrand abbildet. Im Norden und im Westen ist geplant einen Apfelpfad anzulegen bzw. die zu erhaltenden Bäume auch zu sichern. Auch innerhalb der im Süden dargestellten Grünfläche werden auf Bebauungsebene Pflanzmaßnahmen getroffen. Insbesondere soll hierdurch eine optische Trennung zwischen dem Gewerbebetrieb und der im Südwesten vorhandenen Wohnbebauung erreicht werden. Im Bereich der im Süden dargestellten Grünfläche fließt zudem ein Gewässer ohne Namen. In der Entwurfsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird geprüft, ob das Gewässer ohne Namen geringfügig nach Norden verlegt wird und mäandertförmig ausgebildet wird. Überlagert wird der südliche Bereich der Grünfläche von einer „**Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**“. Die berücksichtigt den gesetzlich geregelten Gewässerrandstreifen (Außenbereich 10 Meter, Innenbereich 5 Meter. Der Gewässerrandstreifen ist standortgerecht, im Hinblick auf seine Funktion, zu bewirtschaften und zu pflegen. Das Gewässer muss für die Unterhaltungspflichten jederzeit zugänglich sein.



Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens soll ein befahrbareres Brückenbauwerk errichtet werden, welches den derzeitigen Betriebshof mit dem Betriebshof der Erweiterungsplanung verbindet und am östlichen Rand der Fläche für die Wasserwirtschaft liegen wird. Eine konkrete Festsetzung hierzu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Gemäß § 22 i. V. m. 23 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) bedarf das Brückenbauwerk der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde, die gesondert von der vorliegenden Bauleitplanung einzuholen ist.

#### **4.2 Nachrichtliche Übernahme**

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurde der gesamte räumliche Geltungsbereich im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)“ gekennzeichnet. Bauherren sind selbst dafür verantwortlich, sich genaue Kenntnis über die Untergrundbeschaffenheit und die örtlichen Grundwasserstände vor Planungs- und Baubeginn zu verschaffen. Das der Bauleitplanung beiliegende Bodengutachten gibt Gründungsempfehlungen.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund sind ausgeschlossen.

### **5. Auswirkungen der Bauleitplanung**

#### **5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Mit der Umsetzung der Planungsabsicht ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Flächennutzungsplan keine parzellenbezogenen Aussagen trifft und auch der Festsetzungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

#### **5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Haushaltswirksame Kosten entstehen für Gemeinde Reichelsheim durch die Durchführung des Aufstellungsverfahrens. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, wo u.a. die Übernahme von Kosten geregelt wird.





### 5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Gewerbliche Bauflächen (gesamt)	ca. 14.731 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 4.641 m <sup>2</sup>
<u>Fläche für die Wasserwirtschaft (überlagert Grünfläche)</u>	ca. 1.639 m <sup>2</sup>
Fläche Geltungsbereich	ca. 19.372 m <sup>2</sup>

## 6. Weitere Bestandteile der Bauleitplanung sowie Anlagen

Der Begründung sind der Planteil zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Umweltbericht mit Bestandskarte beigelegt.

Weitere Anlagen:

- [1] Steckbriefe zur Standortbegründung/Prüfung von Standortvarianten
- [2] Planungsgruppe Natur und Umwelt (PGNU): Ökologische Erfassung und Artenschutzfachliche Konfliktanalyse „Erweiterung Kelterei Krämer“ in Reichelsheim-Beerfurth Stand: 30.11.2016
- [3] Planungsgruppe Natur und Umwelt (PGNU): Artenschutzfachlicher Fachbeitrag „Erweiterung Kelterei Krämer“ in Reichelsheim-Beerfurth, Stand: 15.10.2018
- [4] AninA GmbH & Co. KG (Dipl.- Ing. Stirmlinger) Darmstadt 19.04.2018: Erkundung des Baugrundes (Vorerkundung) / 1. Geotechnischer Bericht
- [5] Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 5. Oktober 2018: Fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Kelterei Krämer“ in Reichelsheim
- [6] Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 3. Dezember 2018: Schallimmissionsprognose - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Kelterei Krämer“ mit teilbereichsbezogener Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Beerfurth der Gemeinde Reichelsheim

aufgestellt:

Lorsch, den 03.12.2018

i.A. M.Eng. Sebastian Mack