



**Bauleitplanung der Gemeinde Reichelsheim
Kernort**

**Begründung zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim
im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“**

Vorentwurf

Planstand 21.02.2019

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller**

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

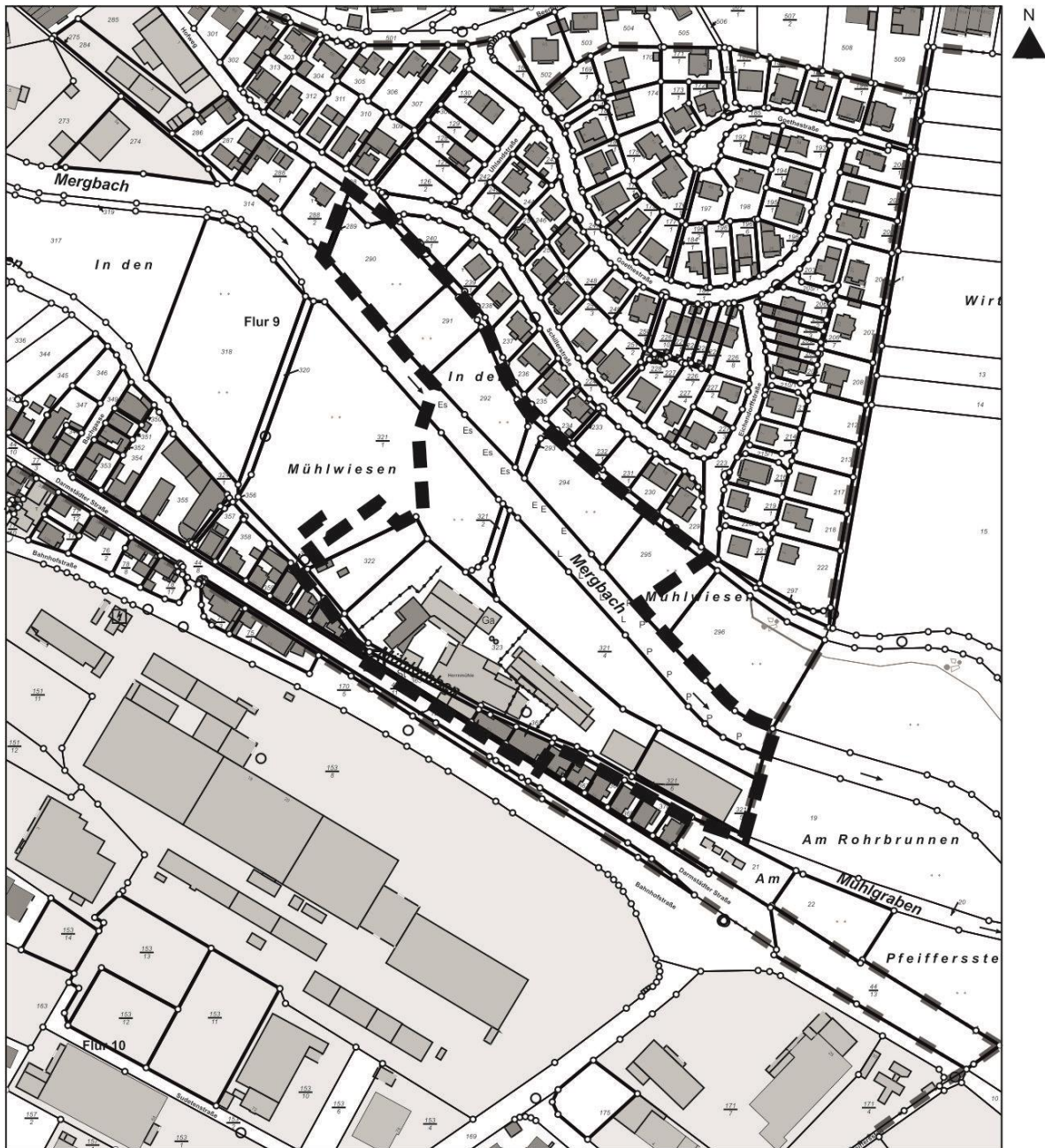
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

1 Vorbemerkungen	4
1.1 Planziel und Planerfordernis	4
1.2 Verfahren	7
1.3 Verfahrensstand	9
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes	9
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Südhessen 2010	11
1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	17
2 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz	18
2.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	18
2.2 Abwasserbeseitigung	19
2.3 Abflussregelung	19
2.4 Wasserschutzgebiete	20
2.5 Bodenschutz	20
3 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	21
3.1 Straßen- und Verkehrsflächen	21
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	21
3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	21
3.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	21
3.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	22
3.6 Brandschutz	22
4 Immissionsschutz	22
5 Denkmalschutz	23
6 Altlasten und Bergbau	23
8 Bodenordnung	23
9 Kosten	23

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



■ ■ ■ ■ Umgrenzung des Geltungsbereichs

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Im Bereich der östlichen Ortslage des Kernortes Reichelsheim soll der Bebauungsplan „Mergbach II“ einer 2. Änderung unterzogen werden.

Östlich der Herrnmühle sollen die Flurstücke 364 (Hausnr. 62) und 365 (Hausnr. 64) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim entlang der Darmstädter Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, da diese Flurstücke zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Herrnmühle genutzt werden sollen.

Im Westen der Herrnmühle soll im Bereich der Flurstücke 321/1 (Teilfl.) und 322 (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim eine Lagerhalle errichtet werden, die ebenfalls zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Herrnmühle dienen soll. Der betroffene Bereich soll in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die Erschließung dieser Erweiterungsfläche soll über den Wirtschaftsweg 321/2 erfolgen.

Im Rahmen dieser beiden o. a. relativ kleinräumlichen Erweiterungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mergbach II“ sollen diese beiden Erweiterungen entsprechend der angestrebten Funktionen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe als Mischgebiet festgesetzt werden und damit wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits existierende Mischgebiet (MI) um diese Flächen im Süden und Westen erweitert.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes kommt die Kommune der Zielsetzung des § 1a Abs. 1 Satz 2 BauGB nach, vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Neustrukturierung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken (hier die Flurstücke 364 (Hausnr. 62) und 365 (Hausnr. 64) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim). Für die Änderung des Bebauungsplanes zur Nachverdichtung der bestehenden Bebauung innerhalb von Vorranggebieten Siedlung Bestand des Regionalplanes Südhessen besteht damit ein öffentliches Interesse, um bisherige unbesiedelte Gebiete im Außenbereich zu schonen.

Planziel ist damit die Erweiterung des bereits bestehenden Mischgebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mergbach II“ im Westen und Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Während die Erweiterung des Mischgebietes im Süden (Flurstücke 364 (Hausnr. 62) und 365 (Hausnr. 64) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) zwei Flurstücke betrifft, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind, betrifft die Erweiterung des Mischgebietes im Westen jeweils Teilflächen der Flurstücke 321/1 und 322

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.

Der konkrete Standort im Süden stellt eine neue Nutzung bestehender Wohngebäude in bereits existierender Siedlungsstruktur dar und bildet damit eine geforderte Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Der konkrete Standort im Westen stellt eine an die bestehende Siedlungsstruktur unmittelbar anschließende Erweiterung dar. Der Standort für die hier durch die Bauleitplanung vorbereitete Errichtung einer Lagerhalle nutzt im dominierenden Teil einen bislang existierenden Garten und Grünland am Rande der Aue des Mergbaches. Der Standort wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Wasserbehörde des Odenwaldkreises intensiv abgestimmt. Weitere Alternativen für den Standort der beabsichtigten Errichtung der Lagerhalle wurden nach Diskussion verworfen.

So besteht im Norden und Osten der Siedlungsstruktur der Herrnmühle Überschwemmungsgebiet des Mergbaches, im Süden existiert das lineare FFH-Gebiet des Mühlgrabens und im Nordosten reicht das lineare FFH-Gebiet des Mergbaches bereits relativ nahe an das südöstlichste Gebäude der Herrnmühle von Norden heran.

Weitere in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Südwesten, Süden und Südosten sind durch die bestehende anschließende Siedlungsstruktur der Ortslage Reichelsheim sowie durch die unmittelbar südlich der Herrnmühle verlaufenden „Darmstädter Straße“ (B 38) verhindert, bzw. nicht verfügbar.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Errichtung der beabsichtigten Lagerhalle im Westen des Plangebietes sowie die neue Nutzung der bestehenden Wohngebäude im Süden des Plangebietes im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



Legende

--- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: natureg

Die raumordnerische Zulässigkeit des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.1-3, nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, **gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Die raumordnerische Zulässigkeit des Standortes der westlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe G3.4.2-6, nach der Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel in allen Städten und Gemeinden zulässig ist. Besondere Bedeutung hat die Herrnmühle in Reichelsheim als ortsansässiger Betrieb infolge deren historischen Bestandes seit 1513.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes existiert infolge des unmittelbaren Anschlusses an die „Darmstädter Straße“ (B 38). Die verkehrliche Erschließung des Standortes der westlichen Erweiterung des Mischgebietes soll über den bereits ausgebauten Wirtschaftsweg 321/2 erfolgen, der bis zu dem Standort der beabsichtigten Lagerhalle erweitert werden soll.

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der südwestlich und südlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Reichelsheim angeschlossen.

Die angestrebte Veränderung der städtebaulichen Festsetzungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit der Änderung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geändert (Parallelverfahren).

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Reichelsheim will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan „Mergbach II“ einer 2. Änderung unterziehen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche durchführen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt gem. § 5 BauGB für das Gebiet der Kommune die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar.

Innerhalb der konkreten Bauleitplanung möchte die Stadt Hungen den Bebauungsplan „Mergbach II“ einer 2. Änderung unterwerfen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Gem. § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim im Bereich der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auf Basis der Vereinbarkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen die Darstellungen und Festsetzungen in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs.

Nach dem Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige Auslegung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Vorentwurfes der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde die Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss: 29.01.2019 Bekanntmachung: 15.02.2019
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: 15.02.2019 Frist: 26.02.2019 bis einschl. 29.03.2019
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 25.02.2019 Frist: bis 29.03.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist:
Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindeblatt der Gemeinde Reichelsheim

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ (damit auch der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim) werden in der Gemarkung Reichelsheim wie folgt abgegrenzt:

Das Bebauungsplangebiet besteht

nördlich des Mergbaches von West nach Ost aus den Flurstücken 289, 290, 291, 292, 293 (Wegeparzelle), 294 und 295,

aus der Gewässerparzelle 314 des Mergbaches (Teilfl.),

südlich des Mergbaches und nördlich des Mühlgrabens von West nach Ost aus den Flurstücken 321/1 (Teilfl.), 322, 323, 321/2 (Wegeparzelle), 321/4, 321/6 und 321/5,

aus der Gewässerparzelle 324/1 des Mühlgrabens,

südlich des Mühlgrabens von West nach Ost aus den Flurstücken 363, 364 und 365.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Alle genannten Flurstücke liegen innerhalb der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim.

Von den o. a. Flurstücken

wurde im Bereich der westlichen Erweiterung des Geltungsbereiches eine weitere Teilfläche des Flurstückes 321/1 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim und es wurden im Bereich der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches die Flurstücke 364 und 365 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Bebauungsplangebiet wird nordwestlich durch das Flurstück 288/2 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim begrenzt. Westlich begrenzen die Flurstücke 314 (Gewässerparzelle des Mergbaches) (Teilfl.), 321/1 (Teilfl.) und 324/1 (Gewässerparzelle des Mühlgrabens) (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim das Plangebiet. Südwestlich wird das Bebauungsplangebiet durch die Flurstücke 360, 361, 362 und 44/11 (Straßenparzelle der B 38) (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim begrenzt. Südöstlich wird das Bebauungsplangebiet durch die Flurstücke 366, 367, 368, 369, 370 und 371 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim sowie der Gewässerparzelle 20 (Teilfl.) des Mühlgrabens der Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim begrenzt. Östlich begrenzen das Flurstück 19 der Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim, die weitere Gewässerparzelle des Mergbaches (Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim) und das Flurstück 296 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim das Planungsgebiet. Im Norden begrenzt die Wegeparzelle 298 (Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) des „Hofweges“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet liegt in der östlichen Ortslage des Kernortes Reichelsheim.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne externe Ausgleichsfläche): ca. 34.105 qm.

Davon wird im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (unter Einbezug der westlichen Erweiterung) folgende Flächengröße einer Änderung unterworfen: 2.299 qm.

Davon wird im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (unter Einbezug der südlichen Erweiterung) folgende Flächengröße einer Änderung unterworfen: 443 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Reichelsheim wurde im Planungsbereich für die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) sowohl im westlichen Änderungsgebiet als auch im südlichen Änderungsgebiet festgesetzt.

Im Nordwesten und Norden des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Im Westen schließt das Grünland der Aue des Mergbaches an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Hier existieren – in die Aue des Grünlandes integriert - die FFH-Gebiete des Mergbaches und des Mühlgrabens, die sich in linearer Form auf die unmittelbaren Gewässer (Gewässerparzellen) beziehen.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Im Südwesten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung - mit im weiteren Umgebungsbereich existierenden gewerblichen Nutzungen (KFZ.-Handel, gastronomische Betriebe) – an.

Im Süden grenzt die Bundesstraße 38 unmittelbar an das Plangebiet an. Anschließend folgt das Gewerbegebiet im Osten von Reichelsheim mit großflächigen Gewerbebetrieben.

Im Südosten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes schließt das Grünland der Aue des Mergbaches an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Hier existieren – in die Aue des Grünlandes integriert - die FFH-Gebiete des Mergbaches und des Mühlgrabens, die sich in linearer Form auf die unmittelbaren Gewässer (Gewässerparzellen) beziehen.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Südhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 zu beachten.

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.1-3, nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, **gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes der westlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe G3.4.2-6, nach der Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel in allen Städten und Gemeinden zulässig ist. Besondere Bedeutung hat die Herrnmühle in Reichelsheim als ortsansässiger Betrieb infolge deren historischen Bestandes seit 1513.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 3.4 Siedlungsstruktur das Ziel G3.4-7 auf Seite 28.

G3.4-7

Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden. Hierzu zählen auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 28 des Regionalplanes Südhessen 2010 u. a. damit, dass dem Ziel der sparsamen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke nur bei Nutzung aller Möglichkeiten einer sinnvollen baulichen Verdichtung entsprochen werden kann (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie Ziel des Regionalplanes Südhessen G3.4-4). Dies gilt für Maßnahmen des Umbaus und der Erneuerung im Siedlungsbestand, für die Umwidmung von Konversionsflächen, aber insbesondere auch für Neubaugebiete. Die weitere Entwicklung soll sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur ausrichten, um damit zugleich auch die bestmögliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Zielsetzung dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Das südliche Planungsgebiet liegt randlich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand des Kernortes Reichelsheim und enthält die besiedelten Teile des Plangebietes – abgesehen von der randlichen westlichen Erweiterungsfläche, die innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft des Regionalplan Südhessen 2010 liegt. So sind die südlichen Erweiterungsflächen (Flurstücke 364 und 365 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) bereits vollständig bebaut und sollen durch Umbau des Gebäudebestandes zu Maßnahmen der Innenentwicklung führen.

Die randliche westliche Erweiterungsfläche des Mischgebietes, die innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft des Regionalplan Südhessen 2010 liegt, umfasst für den Neubau einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle ca. 2.299 qm. Davon sind in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ bereits ca. 733 qm Fläche für die Erweiterung einer untergeordneten Bebauung der Herrnmühle festgesetzt gewesen (textl. Festsetzung: gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise untergeordnete, eingeschossige landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Heulager, Unterstände etc. im Sinne des § 35 BauGB in der Fläche für die Landwirtschaft zulässig, ohne Anrechnung auf die zulässige Geschossfläche). Die restlichen ca. 1.566 qm Fläche werden durch einen bestehenden Garten sowie intensiv genutztes Grünland dargestellt.

Insofern unterliegt das Planungsgebiet dem Ziel G10.1-11 auf Seite 144 des Regionalplanes Südhessen 2010.

G10.1-11

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen Vorranggebiete in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstungen oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 146 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o. a. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

Die im westlichen Erweiterungsbereich geplante landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle entspricht im Grunde einem privilegierte Außenbereichsvorhaben, da der Eigentümer der Herrnmühle u. a. einen landwirtschaftlichen Betrieb führt – allerdings dominieren Betriebsführungen des Handels mit landwirtschaftlichen und weiteren Produkten (Mühlenproduktionsartikel und weitere Artikel) die Betriebsausrichtung. Die geplante Lagerhalle soll vor allem auch zur Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen dienen – so u. a. auch zur Lagerung von Heu aus der Mahd des Grünlandes des hier im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten umgebenden „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ (also so u. a. auch zur Lagerung von Heu aus der Mahd des Grünlandes der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft in der unmittelbaren Umgebung der Herrnmühle innerhalb der Aue des Mergbaches. Die geplante Lagerhalle dient damit dem Offenhalten der Landschaft, um die Erzeugnisse „dieses Offenhaltens“ aufzunehmen. Weiterhin ist im Rahmen der Beanspruchung von 2.299 qm Fläche von einer Kleinflächigkeit auszugehen, so dass den o. a. geforderten Voraussetzungen des Zieles G10.1-11 des Regionalplanes Südhessen 2010 grundsätzlich entsprochen wird.

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes der westlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe G3.4.2-6, nach der Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel in allen Städten und Gemeinden zulässig ist. Besondere Bedeutung hat die Herrnmühle in Reichelsheim als ortsansässiger Betrieb in Folge deren historischen Bestandes seit 1513.

G3.4.2-6

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinde zulässig.

Die Gewässerparzellen der Gewässerverläufe von Mergbach und Mühlgraben sind als FFH-Gebietsteile des FFH-Gebietes „Oberläufe der Gersprenz“ festgesetzt und im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 4.5 Natur und Landschaft das Ziel Z4.5-3 auf Seite 90.

Z4.5-3

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. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 90/91 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass bei den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen im Vordergrund stehen. Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen für die Natura 2000-Gebiete sowie aus den NSG- und LSG-Verordnungen. Schutzgegenstand sind je Gebiet spezifische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften, Lebensräume Landschaftsstrukturen und Standortgegebenheiten (z. B. Wasser- und Nährstoffhaushalt, Nutzungsart und –intensität). Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet nicht den Ausschluss jeglicher anderer Ansprüche (im Sinne eines generellen Nutzungsverbot), sondern lediglich derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ die Gebiete des FFH-Gebietes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mergbach II“ nicht tangiert werden, sind die o. a. Zielsetzungen des Zieles Z4.5-3 für das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bzw. für die Gebietsteile des FFH-Gebietes „Oberläufe der Gersprenz“ von der Erweiterung des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ ist mit dem Ziel Z4.5-3 des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Das Tal des Mergbaches ist im von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ betroffenen Bereich im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 4.6 Klima das Ziel G4.6-3 auf Seite 92.

G4.6-3

Im Regionalplan sind die Kalt- und Frischluftentstehungsschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen vor Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesem Gebiet vermieden werden.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 92/93 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden. Hierzu gehören z. B. Bauverbote in den „Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald. Die klimatischen Wirkungen des Freiraums umfassen die Entstehung von Kaltluft auf i. d. R. offenen Standorten die weitgehend den Waldgebieten zuzuordnende Frischluftproduktion sowie den Kalt- und Frischlufttransport in Luftleitbahnen. Von besonderem überörtlichen Sicherheitsbedarf sind die Tal- und Talhanglagen, soweit sie im Wirkungszusammenhang mit bioklimatisch-lufthygienisch belasteten Räumen (vor allem überwärmte Ortslagen) liegen. Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ gegenüber Inanspruchnahme von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Um diese Art von Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- und Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder die Einrichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse).

Der Standort der im westlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes geplanten landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle befindet sich innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Die geplante Halle soll am südlichen Rand der Aue des Mergbaches errichtet werden, um die Beeinträchtigung des Talwindes des Mergbaches (also der Luftleitbahn) weitestmöglich zu reduzieren.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Weiterhin soll die Halle nicht traufständig, sondern giebelständig zum Talwind des Mergbaches ausgerichtet werden (also in Ost-West-Richtung), um auch durch diese Maßnahme eine Minimierung der beeinträchtigenden Wirkung der geplanten Halle auf den west-ost gerichteten Talwind des Mergbaches zu erreichen.

Zur konkreten Darstellung einer Beeinträchtigung der Luftleitbahn des Talwindes des Mergbaches durch die geplante Halle, bzw. zur Empfehlung von Minimierungsmaßnahmen dieser Beeinträchtigung der Luftleitbahn des Talwindes des Mergbaches ist derzeit ein Gutachten über die Horizontalen Luftaustauschverhältnisse im betroffenen Gebiet in der Erstellung, dessen Empfehlungen zu Minimierungsmaßnahmen dieser Beeinträchtigung der Luftleitbahn des Talwindes des Mergbaches in die Bauleitplanung aufgenommen werden sollen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist Überschwemmungsgebiet durch den Mergbach festgesetzt und im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 6.3 Hochwasserschutz das Ziel G6.3-3 und Z6.3-12 und auf Seite 123/124.

G6.3-3

In hochwassergefährdeten Bereichen sind die Nutzungen so zu gestalten, dass Hochwasserschäden möglichst verhindert oder zumindest minimiert werden. In diesem Sinne sind potentielle Überflutungsbereiche auch hinter den Deichen als gefährdet anzusehen. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in hochwassergefährdeten Bereichen soll vermieden werden; sofern dies nicht möglich ist, sollen die Gefährdungspotentiale möglichst gering gehalten werden.

Z6.3-12

In der Karte sind „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächeneinfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserschutz zu sichern (§ 78 Abs. 3 WHG).

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 124/125 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass in den „Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ – vorbehaltlich weitergehender wasserrechtlicher Anforderungen – insbesondere folgende Nutzungen unterbleiben sollen:

- Raumbedeutsame bauliche Anlagen,
- Wege- und Leitungstrassen, die durch die erdbaulichen Maßnahmen in das Gewässer- und Biotopsystem eingreifen,
- Bodenverdichtung und –versiegelung, -ablagerungen und –aufschüttungen
- Fremdenverkehrs- Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie
- die Anlage von wohnungsfernen Gärten.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ die Gebiete des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht tangiert werden, sind die o. a. Zielsetzungen des Zieles Z6.3-12 für das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bzw. für die Gebietsteile des Überschwemmungsgebietes des Mergbaches von der Erweiterung des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ ist mit dem Ziel Z6.3-12 des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Da die Erweiterung des Mischgebietes im Westen des Bebauungsplanes bis zur Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes reicht, soll in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Odenwaldkreises ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 78 WHG durchgeführt werden, um potentielle weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu prüfen bzw. vorzugeben.

Nach o. a. Prüfung der betroffenen Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes (damit auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim) grundsätzlich mit den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim im Bereich der westlichen Erweiterung des Geltungsbereiches als eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim im Bereich der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung soll die Planungsfläche der Erweiterung des Mischgebietes im Westen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt ist, um im Westen eine Lagerhalle zur Errichtung vorzubereiten, die an den bestehenden Betrieb der Herrnmühle angegliedert werden soll.

Die Erweiterung des Mischgebietes im Westen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ erfordert keine Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim, da diese Erweiterung des Mischgebietes des Bebauungsplanes bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.

2 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung des Flächennutzungsplanes) nicht maßgeblich berührt, da sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers bereits vollständig bestehen.

2.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG das Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde eingeleitet und dezentral (ortsnah) versickert werden, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die jeweilige Versickerungsmulde ist gemäß DWAA 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

2.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim erfolgen.

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in grobfugigem Pflaster zu erstellen, um im Bereich der Stellplätze ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll weitestgehend verwertet werden (als Brauchwasser). Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist (ggf. über einen Überlauf der Brauchwasserverwertung) in eine Versickerungsmulde einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Versickerungsmulde ist gemäß DWAA 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

2.3 Abflussregelung

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ die Gebiete des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im nördlichen Teil des Bebauungsplanes nicht tangiert werden, sind die o. a. Zielsetzungen des Zieles Z6.3-12 für das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bzw. für die Gebietsteile des Überschwemmungsgebietes des Mergbaches von der Erweiterung des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ ist mit dem Ziel Z6.3-12 des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Da die Erweiterung des Mischgebietes im Westen des Bebauungsplanes bis zur Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes reicht, soll in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Odenwaldkreises ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 78 WHG durchgeführt werden, um potentielle weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu prüfen bzw. vorzugeben.

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in grobfugigem Pflaster zu erstellen, um im Bereich der Stellplätze ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

2.5 Bodenschutz

Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A -Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.

Die im Zuge der Auskoffnung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten Fläche in aufgelockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.

Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann oder soll, ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.

Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zuflüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonst. Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffausstoß der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfeuchtung oder Durchnässung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zuflüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können.

Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten zu weitestgehend vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.

Bei Bauarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt, und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

3 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

3.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes existiert infolge des unmittelbaren Anschlusses an die „Darmstädter Straße“ (B 38). Die verkehrliche Erschließung des Standortes der westlichen Erweiterung des Mischgebietes soll über den bereits ausgebauten Wirtschaftsweg 321/2 erfolgen, der bis zu dem Standort der beabsichtigten Lagerhalle erweitert werden soll.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass dem Straßengelände keine Abwässer zugeleitet werden dürfen.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Planungsgebietes können ausreichend Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden. Die benötigten Stellplätze sind im Bereich der Grundstücksflächen der Baugrundstücke einzurichten – gemäß der Vorgabe der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichelsheim.

Öffentliche Stellplätze oder Stellplätze im öffentlichen Raum darzustellen und festzusetzen ist daher nicht notwendig.

3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Innerhalb der Ortslage Reichelsheim bestehen mehrere Anschlußmöglichkeiten für den ÖPNV im Busverkehr.

3.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim.

Die anfallenden Abwässer werden über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim erfolgen.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in grobfugigem Pflaster zu erstellen, um im Bereich der Stellplätze ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG das Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde eingeleitet und dezentral (ortsnah) versickert werden, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen. Die jeweilige Versickerungsmulde ist gemäß DWAA 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

3.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung sind die weiteren Medien Energie und Telekom bereits an die Erschließung der westlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Reichelsheim angeschlossen.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Leitungen von Telekom und Energie (insbesondere zu den Straßenbeleuchtungseinrichtungen) ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

3.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert. Der nächste Hydrant liegt in einer Entfernung von ca. 80 m südwestlich des Planungsgebietes in der „Darmstädter Straße“.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Brandschutzes wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführlich hingewiesen, bzw. deren Vorgaben festgesetzt.

4 Immissionsschutz

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

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungen des Mischgebietes im Süden und Westen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ auf die Luftqualität ist darzustellen, dass Geruchsmissionen, bzw. Belastungen der Luftqualität durch die geplante Nutzung nicht in relevanter Größe auftreten.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens zu vom Vorhaben ausgehenden Lärms ist darzustellen, dass Schallimmissionen durch die geplante Nutzung nicht in relevanter Größe auftreten.

5 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

6 Altlasten und Bergbau

Der Gemeinde Reichelsheim liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Der Gemeinde Reichelsheim liegen keine Erkenntnisse über Umgang des Bergbaus im Plangebiet vor.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Der Gemeinde Reichelsheim entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes (7. Änderung des Flächennutzungsplanes) im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes keine entsprechende Kosten.

Anlagen

Plan:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25000
- Plankarte der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim, M. = 1 : 5.000

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim

Aufgestellt:

Fronhausen, den 21.02.2019

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Reichelsheim, den.....

(Bürgermeister)

(Dienstsiegel der Kommune)