

# Gemeinde Reichelsheim

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“

### Allgemeines / Ziel / Anlass

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat am 19.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes war es eine geordnete städtebauliche Entwicklung für einen gemischt genutzten Bereich im Südosten des Ortes Rohrbach sicherzustellen. Hier besteht neben Wohnnutzung ein Bauunternehmen mit Lagerhallen und Lagerplatz.

Mit dem Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, sowie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung, der Grünordnung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

### Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verlief wie folgt:

Aufstellungsbeschluss	19.12.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	24.07.2023 bis 25.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	17.07.2023 bis 25.08.2023
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	14.11.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	14.11.2023
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	01.12.2023
Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB	11.12.2023 bis 26.01.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11.12.2023 bis 26.01.2024
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung	29.02.2024
Satzungsbeschluss	29.02.2024
Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Rechtskraft	22.03.2024

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes.

Gegenstand und Inhalt der Umweltprüfung sind alle im BauGB aufgeführten Umweltbelange (Schutzgüter), also u.a. die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Sach- und Kulturgüter sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Sie erstreckt sich auf alle Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützt sich die Umweltprüfung auch auf den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichelsheim.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen erfolgte anhand von Auswertungen der aktuell verfügbaren Datengrundlagen. Eine Erfassung der Biotop-

und Nutzungstypen, sowie vegetationskundliche Erfassungen fanden am 30.05.2023 statt. Ferner erfolgte im Rahmen der Begehung der Flächen die Prüfung hinsichtlich geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG.

Auf die Erstellung vertiefender Gutachten zum Schallschutz und zum Artenschutz konnte aufgrund der vorgefundenen Situation verzichtet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht dargestellt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht erheblich nachteilig, da sich die Planung auf die Bestandssicherung beschränkt. Eine zusätzliche Versiegelung der Böden und damit auch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser wären schon im derzeitigen Zustand möglich. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aber durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und der vorgesehenen Versickerung minimiert werden.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurde jeweils zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplanes nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt.

Zum Vorentwurf gingen Hinweise in Bezug auf die angrenzenden Waldflächen ein (Hessisches Forstamt Michelstadt und Regierungspräsidium Darmstadt). Die Einwände konnten durch Klarstellung und Anpassung der Begründung ausgeräumt werden, innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Waldflächen.

In Bezug auf die Ausdehnung der festgesetzten Baufläche sowie der Zulässigkeit baulicher Anlagen ging eine Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises (Untere Bauaufsichtsbehörde) ein. Zudem wurde die Aufnahme einer verpflichtenden Nutzung von erneuerbaren Energien empfohlen. Die vorgebrachten Bedenken und Einwände wurden in die Abwägung einbezogen, an der Planung wurde jedoch festgehalten und diesbezüglich keine Änderungen vollzogen.

Von Seiten des Kreisausschusses des Odenwaldkreises (Fachbereich Landschaftspflege und Naturschutz sowie Untere Naturschutzbehörde) wurden Anregungen in Bezug auf die Ausgleichsflächen bzw. grünordnerischen Festsetzungen vorgebracht. Es erfolgten daraufhin Anpassungen in der Planzeichnung und der Begründung.

Hinweise in Bezug auf den Immissionsschutz ergingen von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde sowie von Hessen Mobil. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anpassungen an der Planung waren nicht erforderlich.

Aufgrund der von der Unteren Wasserbehörde sowie des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgebrachten Hinweise in Bezug auf den Grundwasserschutz erfolgten Anpassungen an den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung. Von der Durchführung einer Bedarfsermittlung zur Trinkwasserversorgung sowie einer Untersuchung der Grundwassersituation im Plangebiet wurde abgesehen, da es sich bei der Planung im Wesentlichen um eine Bestandssicherung handelt.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, in der Begründung und dem Umweltbericht wurden wie oben ausgeführt vorgenommen und verschiedene Hinweise in den Planunterlagen ergänzt.

Zum **Entwurf des Bebauungsplanes** gingen erneut Stellungnahmen ein, die sich inhaltlich aber weitgehend auf die bereits zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen bezogen und daher überwiegend bereits in der Abwägung berücksichtigt wurden. Von Seiten des Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. (Kreisgruppe Odenwald) wurden neue Einwände u.a. bzgl. der Flächeninanspruchnahme und der Berücksichtigung des Klimaschutzes vorgebracht. Da die Planung eine planungsrechtliche Sicherung vorhandenen Gebäudebestandes und genehmigter Nutzungen bzw. von Flächen mit Baurecht vorsieht, gab es keine neuen Flächeninanspruchnahmen und es waren auch keine klimarelevanten Veränderungen zu erwarten. Ferner

wurde auch die Vorlage eines Umweltberichtes gefordert. Da dem Entwurf aber bereits ein Umweltbericht beilag, war diese Anregung substanzlos. Es wurden auch Anregungen zu Festsetzungen vorgetragen. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen in die Abwägung einbezogen, die Ausführungen im Umweltbericht sowie in der Begründung aber als ausreichend erachtet.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde neu lediglich der Hinweis vorgetragen, die Abwasserverordnung, die kommunale Abwassersatzung und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten, was in die Begründung aufgenommen wurde.

Im Rahmen der **Öffentlichen Auslegung** zum Entwurf des Bebauungsplanes gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Änderungen am Entwurf waren nicht erforderlich.

### **Planungsalternativen**

Alternative Standorte und grundsätzliche Planungsalternativen sind nicht vorhanden, da die bestehenden Nutzungen gerade gesichert werden sollten. Es wurden aber Festsetzungen gewählt, die weitgehend nur der Bestandssicherung dienen. Bei Verzicht auf die Planung würde die bisherige Nutzung im Gebiet beibehalten werden.

Innerhalb der Planung gab es unterschiedliche Ansätze bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die Baugrenzen beschränken sich stark auf die Ausdehnung der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen und ermöglichen nur kleinere Erweiterungsmöglichkeiten. Auf großzügigere Baufenster wurden zum einen aus Gründen des Ortsbildes verzichtet, zum anderen sollte damit kein weiterer Konflikt mit der Baumfallzone des benachbarten Waldes erzeugt werden.

Aufgestellt  
Reichelsheim, den 22.03.2024

.....  
Stefan Lopinsky  
Bürgermeister