

**Protokoll**

Nr. 05/2023

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses  
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 09.11.2023  
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 20:40 Uhr

**TAGESORDNUNG:****1. Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“**

- Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf
- Billigung und Auslegungsbeschluss des Entwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**2. Bebauungsplan RH 19 „In der Stried“**

- Beschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes RH 19.2 „In der Stried“ für den Geltungsbereich der geplanten Änderung
- Beschluss über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH 19.7 „In der Stried“ für den Geltungsbereich

**3. Bebauungsplan RH 45 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Gersprenz“**

- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes RH 45 „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Gersprenz“ mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren auf den im Anhang zu diesem Beschluss dargestellten Geltungsbereich zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage

An der Sitzung haben teilgenommen:

**Ausschussmitglieder:**

1.	Thomas Hartmann, Vorsitzender	
2.	Thomas Kriegbaum	
3.	Thomas Pieschel	i.V. für Marko Schmidt
4.	Gerhard Volk	
5.	Kurt Friedrich	
6.	Siegfried Freihaut	
7.	Martin Hünlich	- entschuldigt -

**Gemeindevertretung:**

1.	Vorsitzender Jürgen Göttmann	- entschuldigt -
2.	Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger

**Gemeindevorstand:**

1. Beigeordneter	Dr. Robert Müller	ab 19:25 Uhr i.V. für Bgm. Lopinsky
Beigeordnete	Wilma Lieb	ab 19:30 Uhr

**Verwaltung:**

Bauamtsleitung	Dipl. Ing. (FH) Monika Hänsel
----------------	-------------------------------

**Schriftführer/in:**

Verwaltungsangestellte	Silke Weimar
------------------------	--------------

Der Ausschussvorsitzende Thomas Hartmann eröffnet die Bauausschusssitzung und stellt die fristgerechte Einladung sowie Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest. Er begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Mitarbeiter der Verwaltung und Gäste, insbesondere Herrn Knepper zu TOP 3.

Herr Heinz Kaffenberger stellt einen Antrag zur Tagesordnung:

Aufgrund der zu geringen Vorbereitungszeit der CDU-RWG Fraktion wird beantragt den Tagesordnungspunkt 3 – Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes RH 45 Freiflächen-Photovoltaikanlage Gersprenz nur als Informationsvorlage zu behandeln und nicht über den Beschlussvorschlag zu beschließen.

Über den Antrag wurde mit folgendem Ergebnis abgestimmt:

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	0	0

**TOP 1****Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“**

- **Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf**
- **Billigung und Auslegungsbeschluss des Entwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Vorsitzende Herr Hartmann bittet um Korrektur des Textes zur Beschlussfassung. Hier muss es heißen - die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim - anstatt Rohrbach.

Frau Hänsel erläutert und informiert über eingegangene Stellungnahmen nach der Offenlegung des Vorentwurfes. Es sind keine Stellungnahmen mit grundsätzlich zurückweisenden Einwendungen eingegangen. Aufgrund der im Vorfeld des Vorentwurfes erstellten Vermessung des Geltungsbereichs konnten Stellungnahmen von Hessen Forst und des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich der Darstellung von Waldflächen und der Vorrangflächen für Landwirtschaft richtiggestellt und abgewogen werden. Einige Stellungnahmen berücksichtigten die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Bestandssicherung der Gebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich nicht. Auch konnte

der Forderung zur Festsetzung einer PV-Pflicht durch die Bauaufsicht aufgrund der Beschattung des Geltungsbereiches nicht entsprochen werden. Darüber hinaus wurden einige Stellungnahmen sehr allgemein gehalten und waren nicht auf die in der Begründung beschriebene Zielsetzung des Bauleitverfahrens abgestellt.

**Empfehlende Beschlussfassung** zum Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf. Billigung und Auslegungsbeschluss des Entwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

**Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ entsprechend des Vorschlags des Büros Grosser-Seeger & Partner vom 20.09.2023 zu beschließen und den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ mit Stand vom 25.09.2023 zu billigen. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem vorgelegten Entwurf die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend durchzuführen.**

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	0	0

## TOP 2

### **Bebauungsplan RH 19 „In der Stried“**

- **Beschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes RH 19.2 „In der Stried“ für den Geltungsbereich der geplanten Änderung**
- **Beschluss über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH 19.7 „In der Stried“ für den Geltungsbereich**

Nach Benennung des Tagesordnungspunktes durch den Ausschussvorsitzenden erläutert Frau Hänsel den Antrag der RATISBONA Projektentwicklung GmbH.

Die Änderung der Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> auf 950 m<sup>2</sup> (großer Lebensmittelmarkt) lässt sich nur durch die Änderung des Bebauungsplanes RH 19.2 „In der Stried“ realisieren. Davon nicht betroffen ist die Fläche neben dem Nettomarkt - im Plan rosa gekennzeichnet. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim weist bereits eine Sonderfläche aus.

Der Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und der Firma Carl Freudenberg KG aus dem Jahr 2004 stellt inhaltlich kein Hindernis für die geplante Änderung des Bebauungsplanes dar, da dieser nur auf das Grundstück in der Gemarkung Reichelsheim, Flur 10, Flurstück 153/3 (heute Autohaus, Firma Lannert, Rossmann, Firma Twardoch) bezogen war.

Die Frage nach einer fußläufigen Verbindung zum EDEKA-Markt ist noch offen und auch die Optimierung der Zufahrt wird im Rahmen des Planverfahrens geklärt.

**Empfehlende Beschlussfassung** über den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes RH 19.2 „In der Stried“ und des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH 19.7 „In der Stried“.

**Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

- a) **die Teilaufhebung des Bebauungsplanes RH 19.2 „In der Stried“ für den Geltungsbereich der geplanten Änderung**

**b) die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes RH 19 „In der Stried“ mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan RH 19.7 „In der Stried“ für den Geltungsbereich zu beschließen.**

**Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.**

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	0	0

### TOP 3

**Information zum Bebauungsplan RH 45 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Gersprenz“  
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes RH 45 „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Gersprenz“ mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren auf den im Anhang zu diesem Beschluss dargestellten Geltungsbereich zur Errichtung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage.**

Nach Verlesung des Tagesordnungspunktes erteilt Herr Hartmann dem Vertreter der Firma Ksolar Projekte GmbH, Herrn Knepper, das Wort zwecks Vorstellung des Projekts und der antragstellenden Gesellschaft.

Herr Knepper erläutert anhand der, den Ausschussmitgliedern vorliegenden, Projektskizze den gewählten Standort der geplanten Anlage hinsichtlich Lage, Sichtbarkeit, angestrebten Kapazitäten und Leistungsfähigkeit. Darüber hinaus weist er auf die mögliche Einbindung der Gemeinde und die Entwicklung von Informationstafeln und Lehrpfaden im Bereich der Anlage hin.

Fragen bezüglich Standort der geplanten Netzeinspeisung und ggf. Batterieanlagen zur Energiespeicherung beantwortet Herr Knepper dahingehend, dass Netzvoranfragen durch die Netzbetreiber nur pauschal beantwortet werden und Abfragen erst nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zu konkreten Ergebnissen führen. Eine Speicherung ist zunächst nicht vorgesehen, diese ist nur attraktiv, wenn eine Batterie für die Endverbraucher Vorort angestrebt werden kann.

Ziel sollte es sein, die erzeugte Energie weitestgehend regional zu verbrauchen, eventuell auch von Interesse für Supermärkte oder Gewerbebetriebe.

Regelungen zur Gemeindebeteiligung sowie Informationstafeln zur Visualisierung und die Gestaltung von Lehrpfaden sollten in dem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Nach den Erläuterungen zur Projektskizze nimmt Herr Kaffenberger Bezug auf den Kriterienkatalog der Gemeinde. Er hinterfragt die Biodiversität auf den Flächen (angestrebte Blühstreifen), Geräuschentwicklung der Transformatoren, blendfreie Module und die künftige Betreibung der Anlage. Auch hier kann Herr Knepper den Ausschussmitgliedern versichern, dass mit dem angestrebten Projekt den Forderungen der Gemeinde nach Prüfung Rechnung getragen werden soll.

Die anwesenden Ausschussmitglieder begrüßen grundsätzlich ein weiteres Projekt im Zuge der Energiewende.

Zum Abschluss der Ausschusssitzung übergibt Frau Hänsel eine Liste der Aktivitäten und Maßnahmen der Gemeinde im Rahmen des Projektes Klimakommune Reichelsheim.

Diese Liste sollte gemäß der GVV vom 24.11.2022 erstellt werden und deren aktueller Inhalt wurde heute im Bauausschuss behandelt bzw. vorgestellt. Sie wird durch das Bauamt fortgeführt und mit weiteren Angaben zu den einzelnen Maßnahmen aufbereitet.

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung um 20:40 Uhr.

Der Vorsitzende



(Thomas Hartmann)

Der Schriftführer



(Silke Weimar)

