

Protokoll

Nr. 02/2020

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 27.10.2020
im Kultursaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1,
64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 20:15 Uhr

**1. Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und 1. Änderung
des Flächennutzungsplans**
Offenlegungsbeschluss

2. Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gumpen“
Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

3. Bebauungsplan „Mergbach II“ 2. Änderung
a.) Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss
b.) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“
Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss

4. Bebauungsplan „Am Fuchsstein“ 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss

5. Bebauungsplan „Rodensteiner Straße“
Aufhebungsbeschluss

**6. Flurbereinigungsverfahren Mossautal-Ober-Mossau (F894) und Reichelsheim-
Unter-Ostern (VF 1488)**
Gemeindegrenzänderung zwischen der Gemeinde Mossautal und der Gemeinde
Reichelsheim

An der Sitzung haben teilgenommen:

folgende **Ausschussmitglieder**:

1.	Thomas Hartmann	
2.	Kirsten Krämer	
3.	Siegfried Freihaut	
4.	Petra Mallig	Stellv. für Thomas Pfeifer
5.	Manfred Gerbig	
6.	Klara Dentler	Stellv. für Kerstin Schultz
7.	Gerhard Volk	

von der **Gemeindevertretung**:

1.	Fraktionsvorsitzender	Heinz Kaffenberger
2.	Fraktionsvorsitzende	Kirsten Krämer

vom **Gemeindevorstand:**

1.	Bürgermeister	Stefan Lopinsky
2.	Beigeordnete	Wilma Lieb
3.	Beigeordneter	Harald Kaffenberger

sonstige Teilnehmer/innen:

Planungsbüro gutschker-dongus (Top. 2)	Frau Müller
Planungsbüro Müller (Top. 3)	Herr Müller

Schriftführer:

Verwaltungsfachwirt	Marcus Krippner
---------------------	-----------------

Der Vorsitzende Thomas Hartmann stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und begrüßte alle Teilnehmer und Gäste.

Anschließend teilte er mit, dass für den Tagesordnungspunkt 3 geänderte Beschlussvorschläge als Tischvorlage ausgeteilt wurden.

Weiter schlug er vor, die Tagesordnung um folgenden Punkt zu erweitern:

6. Flurbereinigungsverfahren Mossautal-Ober-Mossau (F894) und Reichelsheim Unter-Ostern (VF 1488)

Gemeindegrenzänderung zwischen der Gemeinde Mossautal und der Gemeinde Reichelsheim

Der Bauausschuss stimmte hier einstimmig zu.

Daraufhin konnte in die Tagesordnung eingestiegen werden.

1. Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und 1. Änderung des Flächennutzungsplans
Offenlegungsbeschluss

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim am 27.08.2020 wurde bereits über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Vorschläge des Büros Grosser-Seeger & Partner beschlossen und der Entwurf zum Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Büro Grosser-Seeger & Partner mit Stand vom 17.08.2020 gebilligt sowie deren öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zwischenzeit fanden noch weitere Abstimmungen mit der Unteren sowie Oberen Immissionschutzbehörde bzgl. des Gutachtens zur Geruchsimmisionsprognose statt. Im Ergebnis wurde die Baugrenze entlang der nordöstlichen Grenze nun doch etwas zurückgenommen. Der Immissionswert gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL), der für Wohn- bzw. Mischgebiete bei 10% der Jahresstunden liegt, wurde hier überschritten. Durch die Rücknahme der Baugrenze wird der Abstand zum Emittenten vergrößert und die Immissionswerte gemäß GIRL nun eingehalten. Im Gegenzug wurde die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nach Süden sowie Westen vergrößert und die Zulässigkeit von bis zu

zwei Vollgeschossen festgesetzt, um die Umsetzung des Kita-Gebäudes mit entsprechendem Raumbedarf ermöglichen zu können.

Da die Baugrenze bis an die westliche Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 319 gerückt ist und um die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, wird das angrenzende Flurstück Nr. 317 neu in den Geltungsbereich miteinbezogen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie die Ausgleichsflächen werden entsprechend angepasst und auch hier der Geltungsbereich entsprechend des Ausgleichsbedarfs etwas erweitert. Aufgrund der vorgenannten Punkte bedarf es einer Erweiterung der Geltungsbereiche.

Zum geänderten Entwurf muss ein erneuter Offenlegungsbeschluss gefasst werden, da sich die Beschlüsse vom 27.08.2020 auf andere Entwurfsstände bezogen.

Nachdem anhand des Bebauungsplanes (Entwurf) alle Fragen beantwortet wurden, wurde folgender empfehlender Beschluss für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Erweiterung der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes RH 41 sowie der 1. Änderung des FNP/LP um das Flurstück Nr. 317 sowie Teile des Flurstückes Nr. 322, Flur 4, Gmkg. Reichelsheim, gemäß beiliegendem Lageplan.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim genehmigt die vorliegenden Entwürfe zum Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Büro Grosser-Seeger & Partner mit Stand vom 06.07.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den vorgelegten Entwürfen die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan RH 41 „Kindertagesstätte In der Aue“ durchzuführen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

2. Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gumpen“

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) beabsichtigt die ABO Wind AG in der Gemeinde Reichelsheim im Ortsteil Gumpen, Landkreis Odenwaldkreis, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten.

Die Gemeinde Reichelsheim möchte in Gumpen zur Förderung der erneuerbaren Energien die Eignungsfläche planungsrechtlich sichern und beabsichtigt deshalb einen Bebauungsplan, der zur Realisierung einer entsprechenden Anlage durch die ABO Wind AG erforderlich ist, aufzustellen.

Um einen wirtschaftlichen Betrieb der geplanten PV-Anlage zu gewährleisten, ist eine Anlagenleistung von ca. 3,8 MWp geplant. Der gesamte durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird voraussichtlich in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz gefördert. Mit Ablauf der vertraglichen Bindungen ist der Rückbau der Photovoltaikanlagen vorgesehen. Anschließend können die Flächen wieder ackerbaulich

genutzt bzw. als solche entwickelt werden. Die überplante Fläche beträgt inkl. Abstandsflächen ca. 6,2 ha.

Laut des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020 sind nach dem Leitbild „Klimawandel und Energiewende gestalten“ im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und der Energiewende Photovoltaikanlagen für die Gewinnung Erneuerbarer Energien verstärkt zu errichten. Auch der Regionalplan Südhessen 2010 geht auf diese Thematik ein und macht deutlich, dass die dezentrale und zentrale Gewinnung von solarer Strahlungsenergie zu fördern ist.

Da Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht privilegiert sind, ist für ihre Errichtung ein Bebauungsplan notwendig. Mit dem Bebauungsplan soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Hierfür soll ein formeller Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und im Anschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes muss im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Änderung wird bei der Gemeinde Reichelsheim beantragt.

Das betreffende Gebiet liegt innerhalb des Gemeindegebietes Reichelsheim, Ortsteil Gumpen, westlich des Siedlungskörpers. Die Fläche liegt vollständig auf landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Fläche wird über Pachtverträge gesichert.

Anschließend wurden Fragen durch Frau Müller vom Planungsbüro beantwortet und folgender empfehlende Beschluss für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt für den im Entwurf dargestellten Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Beachtung des § 25 der Gemeindeordnung Hessen in der Fassung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), die Aufstellung des Bebauungsplanes „PVA Gumpen“. Der im Entwurf dargestellte Geltungsbereich ist damit Teil der Beschlussfassung.

Durch den Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarenergie ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Flurstücks Nr. **21**, umfasst dieses jedoch nicht vollständig. Es grenzt an die Flurstücknummern **20** (Norden), **28** (Süden), **21** (Osten und Westen).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt weiterhin, dass der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden soll.

Die Gemeinde Reichelsheim wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

3. Bebauungsplan „Mergbach II“ 2. Änderung

a.) Änderung des Flächennutzungsplanes Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss

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, bzw. des Fachmarktes der Herrnmühle genutzt werden sollen (mit einer geplanten Erweiterung des Fachmarktes der Herrnmühle bis zum Flurstück 364 (Hausnr. 62, Darmstädter Straße)). Dabei wird eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Überbauung des Mühlgrabens angestrebt.

Im Westen der Herrnmühle soll im Bereich des Flurstückes 321/1 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.

Weiterhin sollen im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes in unmittelbarem Anschluss an die Wendeanlage des Hofweges 7 Stellplätze angelegt werden, die als Stellflächen für Bezugspersonen der Herrnmühle dienen sollen.

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. 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.

Herr Müller vom Planungsbüro Müller hat anhand des Bebauungsplanes (Entwurf) den Sachverhalt ausführlich erläutert und Fragen hierzu beantwortet.

Der Bauausschuss bittet vor der nächsten Sitzung zu diesem Thema um eine Ortsbesichtigung im Rahmen einer Bauausschusssitzung mit Erläuterung des Bauvorhabens.

Anschließend wurde folgender empfehlender Beschluss für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen nach den Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Hinweise und abwägungsfähigen Sachverhalte werden gemäß der beigefügten Anlage 7 Änderung des Flächennutzungsplanes vom 12.10.2020 beschlossen, die Anlage wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Weiterhin wird beschlossen, den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

3. Bebauungsplan „Mergbach II“ 2. Änderung

b.) 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“
Abwägungs- und Offenlegungsbeschluss

Auch hier stand Herr Müller vom Planungsbüro für Fragen zur Verfügung. Im Übrigen entspricht der Sachverhalt dem Tagesordnungspunkt 3 a.).

Anschließend wurde folgender empfehlender Beschluss für die Gemeindevertretung gefasst:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen nach den Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Hinweise und abwägungsfähigen Sachverhalte werden gemäß der beigefügten Anlage 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ vom 12.10.2020 beschlossen, die Anlage wird Bestandteil dieses Beschlusses.

Weiterhin wird beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

4. Bebauungsplan „Am Fuchsstein“ 1. Änderung Aufstellungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Am Fuchsstein“ ist seit Juli 2006 rechtsverbindlich. Der tatsächlich erstellte Straßenverlauf stimmt jedoch nicht mit der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche überein, sodass sich der Abstand des festgesetzten Baufensters zur Straße verringert bzw. nicht mehr als ausreichend zu erachten ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die öffentliche Verkehrsfläche an den tatsächlichen Straßenverlauf angepasst sowie das Baufenster im entsprechenden Abstand zur Straße festgesetzt werden, soweit dies hinsichtlich der Baumfallzone möglich ist. Die Erschließung bleibt grundsätzlich erhalten. Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich nicht, sodass keine Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Änderung kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Bauausschuss fasste hierzu folgenden empfehlenden Beschluss für die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „**Am Fuchsstein**“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

5. Bebauungsplan „Rodensteiner Straße“ Aufhebungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rodensteiner Straße“ wurde am 20.03.2017 gefasst. Im Anschluss gab es hierzu mehrere Gespräche mit den übergeordneten Behörden sowie den verschiedenen gutachterlichen Büros und einer Rechtsberatung.

In diesem Zusammenhang hat sich ergeben, dass für das Vorhaben sehr ausführliche und kostenintensive Gutachten erforderlich sind, diese müssten im vollen Umfang vom Antragsteller übernommen werden. Bei den Vorgesprächen war trotzdem offen, ob überhaupt eine Bauleitplanung zustande kommen kann.

Der Antragsteller hat somit am 03.06.2020 darum gebeten das Bauleitverfahren einzustellen. Sowie alle Rechnungen beim Bauamt eingegangen sind, werden diese dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

Weiterhin wird ein Aufhebungsbeschluss benötigt um das Verfahren formell zu beenden.

Der Bauausschuss fasste hierzu folgenden empfehlenden Beschluss für die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt die Aufhebung des Bauleitverfahrens des Bebauungsplanes „**Rodensteiner Straße**“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB.

Der Aufhebungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

6. Flurbereinigungsverfahren Mossautal-Ober-Mossau (F894) und Reichelsheim Unter-Ostern (VF 1488)

Gemeindegrenzänderung zwischen der Gemeinde Mossautal und der Gemeinde Reichelsheim

Die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Ober-Mossau, Unter-Ostern und Rohrbach entlang des bezeichneten Grenzwegs entspricht nicht dem örtlichen Verlauf des Weges, sodass es zweckmäßig erscheint, die Gemarkungsgrenze in diesem Bereich zu verlegen.

Wie an Hand der beiliegenden Gebietskarten zu erkennen, soll die Gemarkungs- bzw. Gemeindegrenze in Zukunft eindeutig entlang der linken Wegeseite des Waldweges vom „Steinernen Tisch“ Richtung „Schlagbaum“ verlaufen. Die westliche Grenze der neuen Wegeparzelle ist damit gleichzeitig Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Ober-Mossau, Unter-Ostern und Rohrbach sowie Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Mossautal und der Gemeinde Reichelsheim. Der Weg kann somit vollständig in der Gemarkung Ober-Mossautal abgebildet werden; und wird nicht mehr von der Gemeindegrenze abgeschnitten. Die übrigen Kleinst-Flächen werden den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen.

Die Flächenänderungen, die im geringfügigen Rahmen anfallen, werden im Flurbereinigungsplan festgesetzt und nach der Rechtskraft im Grundbuch gewahrt.

Nach § 58 Absatz 2 können „Gemeindegrenzen durch den Flurbereinigungsplan geändert werden, soweit es wegen der Flurbereinigung zweckmäßig ist. Ist die Änderung von Gemeinde- oder Kreisgrenzen beabsichtigt, so ist die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde rechtzeitig zu verständigen. Die Änderung bedarf der Zustimmung der beteiligten Gebietskörperschaften.“

Dazu ist es zunächst erforderlich, wie in dem beiliegenden gemeinsamen Änderungsbeschluss vorgenommen, die beiden Verfahrensgebiete zu ändern.

Nach eingehender Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden empfehlenden Beschluss für die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim beschließt anhand der beiliegenden Planblätter 1-3 (P 1-3) die Gemeindegrenzänderung zwischen der Gemeinde Mossautal und der Gemeinde Reichelsheim im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens VF1488 Reichelsheim Unter-Ostern.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
7	0	0

Daraufhin bedankte sich der Vorsitzende bei allen Teilnehmenden und schloss die Sitzung.

Der Vorsitzende:


.....

(Hartmann)

Der Schriftführer:


.....

(Krippner)