

Protokoll

Nr. 03/2023

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses  
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 15.06.2023  
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:00 Uhr

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

Kenntnisnahme des Vorentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**2. Lebendige Zentren Reichelsheim**

Vorstellung und Beratung des „Masterplan Stadtgrün“

An der Sitzung haben teilgenommen:

**Ausschussmitglieder:**

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

**Gemeindevertretung:**

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

**Gemeindevorstand:**

|                  |                   |                        |
|------------------|-------------------|------------------------|
| 1. Beigeordneter | Dr. Robert Müller | i.V. für Bgm. Lopinsky |
|------------------|-------------------|------------------------|

**Verwaltung:**

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

**Schriftführer/in:**

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

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann stellt die fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest und begrüßt die Teilnehmenden.

Monika Hänsel erläutert die Tagesordnungspunkte und bittet darum, TOP 2 aufgrund des größeren Personenkreises in der Gemeindevertretersitzung am 27.06.2023 vorzustellen. Auch wären seitens des Planungsbüros zeitlich und organisatorisch keine zwei Termine realisierbar gewesen.

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim stimmt über den Antrag zur Herausnahme des TOP 2 ab und beschließt dessen Vorstellung in der kommenden Gemeindevertretersitzung am 27.06.2023.

| Zustimmung | Ablehnung | Enthaltung |
|------------|-----------|------------|
| 6          | 0         | 0          |

**TOP 1 Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“  
Kenntnisnahme des Vorentwurfes und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Thomas Hartmann verliest den Tagesordnungspunkt und erläutert den Vorentwurf des Bebauungsplanes. Hierbei erfolgt der Hinweis auf Korrektur des Datums auf der Skizze hinsichtlich Aufstellungsbeschluss zum Geltungsbereich.

Frau Lobinger vom Planungsbüro GSP Landschaftsarchitektur und Stadtplanung zeigt mittels Leinwand nochmals den Geltungsbereich auf und erläutert die Besonderheiten sowie Intentionen zum Bebauungsplan.

Hierzu nachfolgend auszugsweise Stichpunkte:

- Der Bereich befindet sich im Südosten von Rohrbach
- Baulücken sollen in diesem Zuge geschlossen werden
- Lt. FNP Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe mit einer GRZ von 0,6
- Zufahrt dient der Erschließung von LNF
- Entsprechend Bodenschutzklausel gilt die Maßgabe der Innenentwicklung
- Gemäß Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Festlegung von Firshöhen, somit sind keine Aufstockungen vorgesehen
- Erforderliche Ausgleichsflächen wurden bereits umgesetzt
- Textliche Festsetzungen hinsichtlich örtlicher Bauvorschriften sehen die Begrünung von flachgeneigten Dächern vor

Aktuell befindet sich der zu erstellende Bebauungsplan in der Phase des Vorentwurfs, anschließend wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen und abschließend die Feststellung des Entwurfs.

Der Bebauungsplan dient überwiegend der Bestandssicherung, eine wesentliche Erweiterung ist weder möglich noch vorgesehen, auch nicht in der jetzigen Änderung des Geltungsbereiches. Der aktuelle Betriebsinhaber der Fläche plant lediglich die Überdachung der Schüttgüter.

Monika Hänsel ergänzt die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen und stellt erneut dar, dass lediglich Maßnahmen kleineren Umfangs (Carports, Überdachungen u.ä.) möglich sein werden, wie auch in 2014 bereits angedacht. Ebenso sieht der aktuell gültige Flächennutzungsplan keine abweichende bzw. anderweitige Nutzung vor.

**Empfehlende Beschlussfassung zur Anpassung des Geltungsbereiches:**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim den angepassten Geltungsbereich für den Vorentwurf des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“, wie in der Anlage 1 dargestellt, zu beschließen.

| Zustimmung | Ablehnung | Enthaltung |
|------------|-----------|------------|
| 6          | 0         | 0          |

**Empfehlende Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit:**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim den Vorentwurf des Bebauungsplanes RH 43 „Rohrbach“ in der Fassung vom 31.05.2023 als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist ortsüblich bekanntzumachen und soll in Form einer Auslegung für einen angemessenen Zeitraum stattfinden.

| Zustimmung | Ablehnung | Enthaltung |
|------------|-----------|------------|
| 6          | 0         | 0          |

Ergänzung zur Gemeindevertreterversammlung am 27.06.2023:

In der bevorstehenden Gemeindevertreterversammlung soll der Bebauungsplan RH 43 „Rohrbach“ vor Beschlussfassung zur Offenlegung nochmals mittels einer Präsentation vorgestellt werden, damit auch die nicht bei der Bauausschusssitzung anwesenden Gemeindevertreter hierzu einen Einblick gewinnen können.

Im Amtsblatt soll ein Hinweis zum heute herausgenommenen TOP 2 und dessen Erörterung in der Gemeindevertreterversammlung erfolgen.

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung um 20:00 Uhr.

Der Vorsitzende



(Thomas Hartmann)

Der Schriftführer



(Silke Weimar)