

Protokoll

Nr. 04/2023

**über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses
der Gemeinde Reichelsheim (Odenwald) am 11.09.2023
im Sitzungssaal der Reichenberghalle, Konrad-Adenauer-Allee 1, 64385 Reichelsheim**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:15 Uhr

TAGESORDNUNG:**1. Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ mit 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren**

- Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen nach Offenlegung
- Satzungsbeschluss

2. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“

- Feststellungsbeschluss

An der Sitzung haben teilgenommen haben:

Ausschussmitglieder:

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

Gemeindevertretung:

Vorsitzender	Jürgen Göttmann
--------------	-----------------

Gemeindevorstand:

Dr. Robert Müller	In Vertretung für BGM. Lopinsky
-------------------	---------------------------------

Verwaltung:

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

sonstige Teilnehmer/innen:

Gäste	Frau Schultz und Herr Schulz
-------	------------------------------

Schriftführer:

Verwaltungsangestellte	Dipl. Ing. (FH) Stella Daniel
------------------------	-------------------------------

Begrüßung der Versammelten durch den Vorsitzenden Thomas Hartmann:

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

Zu TOP 1 Thomas Hartmann verliest den ersten Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan RH 44 "Freiheitsstraße Laudenu" mit 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren.

- a. Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen nach Offenlegung
- b. Satzungsbeschluss

Frau Hänsel erläutert das Vorhaben und anhand des Bebauungsplanes die Örtlichkeiten und Entwicklungsflächen. Geplant ist eine kleinteilige Bebauung im Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,4 und Satteldächern. Naturschonende Erstellung von Verkehrsflächen, nicht versiegelt. Naturnahe Gestaltung der Grünflächen, sowie Ausgleichsflächen am angrenzenden Grundstück und Grünland mit Pferdeweide. Zusätzlich werden Ökopunkte eines Landwirtes aus Eberbach als Ausgleich eingesetzt.

Frau H. stellt die 5 wesentlichen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch von Bürgern vor.

1. **Verband Hessischer Fischer e.V.:** Die im FNP dargestellten Flächen seien als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Ein Mischgebiet wird als nicht vorteilhaft angesehen und abgewogen- eine große Lagerhalle ist nicht beabsichtigt. Die Landschaft soll nicht beeinträchtigt werden.
2. **Untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises:** Mischgebietsfläche ausgewiesen, es liegt ein dörfliches Mischgebiet vor. Eine Gewerbliche Nutzung soll ausgeschlossen werden. Eine kleinteilige Entwicklung ist gewünscht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor.
Ausgleichsmaßnahmen wurden abgebildet und dargestellt.
3. **Bauaufsicht des Odenwaldkreises:** Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan war gewünscht. Es gibt allerdings Entwicklungsmöglichkeiten und Spielraum der Auslegung u Entwicklung der Flächen.
4. **Landschaftspflege Odenwaldkreis:** Vorranggebiet Landwirtschaft. Es handelt sich nicht um Ackerflächen, sondern Grünland mit Pferdeweide.
5. **Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regionalplanung:** Auch hier wird fälschlicherweise auf Ackerfläche hingewiesen. Der besondere Hinweis zum Bodenschutz wurde mit aufgenommen.

In den übrigen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch von Bürgern finden sich lediglich Hinweise, die berücksichtigt wurden.

Wortmeldung Kurt Friedrich: Frau Hänsel erläutert, dass ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan strenger ist. Eine vorige Abstimmung mit dem Landkreis war erfolgt. Daraus ging nicht hervor, dass seitens der Bauaufsicht des Odenwaldkreises eine stärkere Verdichtung gewünscht war. Diese möchte die Gemeinde auch nicht in den Randgebieten, sondern im Kerngebiet der Ortsteile. Die Forderung nach stärkerer Verdichtung ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar.

Wortmeldung Thomas Pieschel: Herr Pieschel erkennt Widersprüche in den vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und äußert seine Verwunderung über die Stellungnahme des Verbandes Hessischer Fischer e. V. zur ausgewiesenen Mischfläche.

Wortmeldung Siegfried Freihaut: Herr Freihaut befragt die Planer Frau Schultz und Herrn Schulz nach der geplanten Umsetzung. Herr Schulz erläutert kurz die aktuelle Planung, welche eine nachhaltige Bauweise unter Verwendung regionale Baumaterialien vorsieht. Geplant ist die Gebäude in Holztafelbauweise, unter Vermeidung der Verwendung von Beton auszuführen. Es soll mit Schraubfundamenten gegründet werden. Eingesetzt werden natürliche Dämmmaterialien, Fassadenverkleidung in Holz, auch gibt es ein gemeinsames Energiekonzept für alle drei Gebäude mit Nutzung von Tiefengeothermie, Photovoltaik, Stromspeicher und Regenwassernutzung.

a.) Abwägungsbeschluss der eingegangenen Stellungnahmen

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung den Abwägungsvorschlag des Planungsbüros liquid architekten vom 30.08.2023 zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zu entsprechen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	0	0

b.) Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim den Bebauungsplan RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung zu beschließen.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	0	0

Zu TOP 2 Thomas Hartmann verliert den zweiten Tagesordnungspunkt:

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RH 44 "Freiheitsstraße Laudenu"
- Feststellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim empfiehlt der Gemeindevertretung den Feststellungsbeschluss RH 44 „Freiheitsstraße Laudenu“.

Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
6	0	0

Der Vorsitzende des Bauausschusses Thomas Hartmann bedankt sich bei den Teilnehmenden und schließt die Sitzung.



Der Vorsitzende

(T h o m a s H a r t m a n n)



Die Schriftführerin

(S t e l l a D a n i e l)