



**Bauleitplanung der Gemeinde Reichelsheim/Odenwald
Kernort**

**Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes
„Mergbach II“**

Satzung

Planstand 01.02.2023

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller**

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

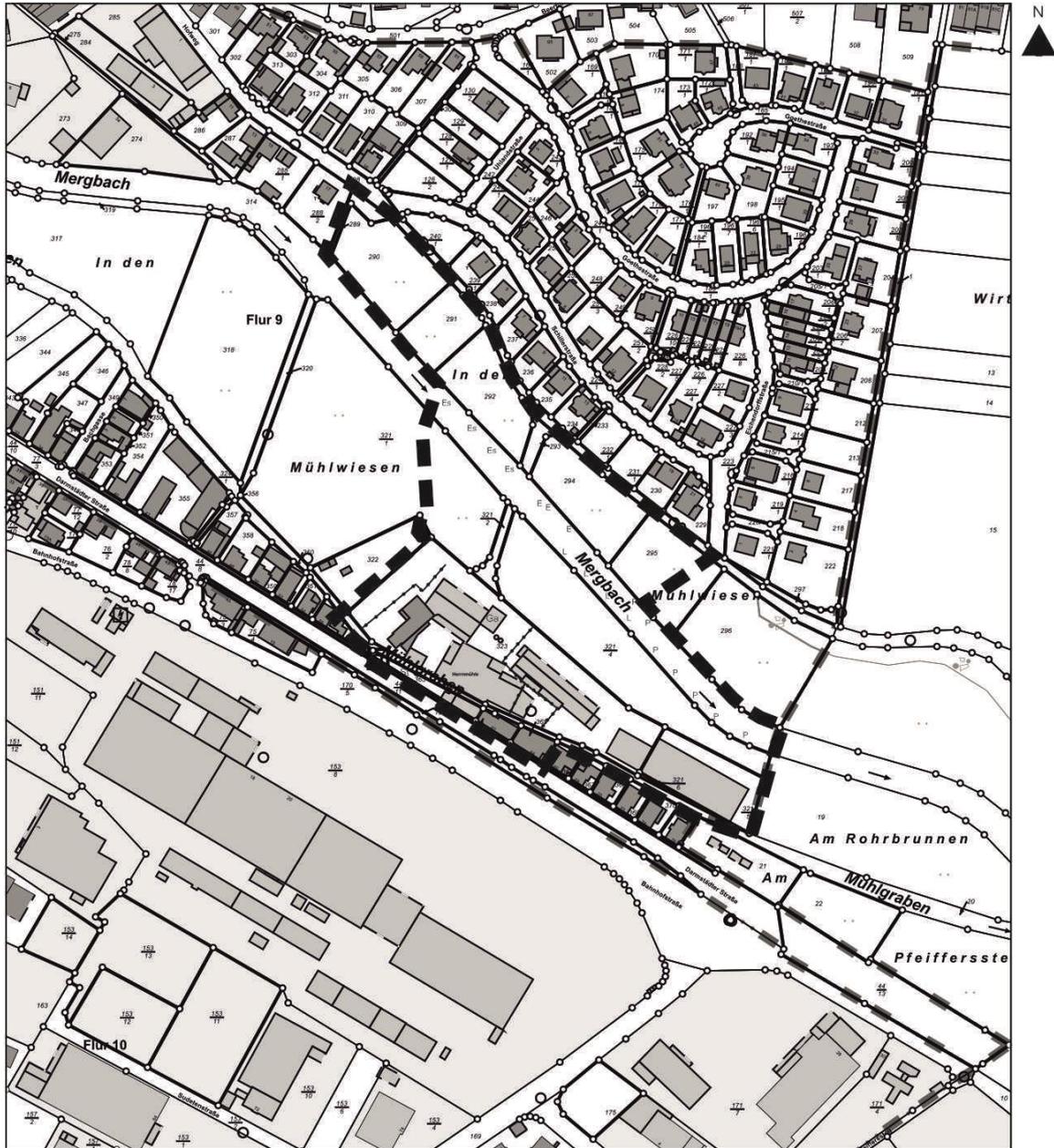
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

1 Vorbemerkungen	5
1.1 Planziel und Planerfordernis	5
1.2 Verfahren	8
1.3 Verfahrensstand	10
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes	11
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Südhessen 2010	13
1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	18
2 Inhalt und Festsetzungen	20
2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB)	20
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	21
2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	23
2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)	24
3 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz	27
3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	27
3.2 Abwasserbeseitigung	29
3.3 Abflussregelung und Uferrandstreifen	30
3.4 Wasserschutzgebiete	32
3.5 Bodenschutz	32
4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	35
4.1 Straßen- und Verkehrsflächen	35
4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	35
4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	36
4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	36
4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	37
4.6 Brandschutz	39
5 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen	40
6 Immissionsschutz	40
7 Denkmalschutz	41
8 Altlasten und Bergbau	42
9 Bodenordnung	42
10 Kosten	42

11 Flächenbilanz	43
11.1 Flächenbilanz der Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes	43
11.2 Flächenbilanz der Änderung des Bebauungsplanes im Nordwesten des Bebauungsplanes (Stellplatzfläche)	44
12 Kompensationsverfahren	45
12.1 Flächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes	45
12.2 Flächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordwesten und Norden des Bebauungsplanes	46
12.3 Ausgleichsflächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	47
12.4 Gesamtflächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	47

Abb. 1: Geltungsbereich des Planungsgebietes



■ ■ ■ ■ ■ Umgrenzung des Geltungsbereichs

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Im Bereich der östlichen Ortslage des Kernortes Reichelsheim soll der Bebauungsplan „Mergbach II“ einer 2. Änderung unterzogen werden.

Die Offenlegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist bereits im Jahr 2020 durchgeführt worden. Parallel wurden auch die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eine maßgebliche Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestand in der Absicht des Betreibers der Herrnmühle, eine weitere Lagerhalle im westlichen Anschluss an den Bereich des Betriebsgeländes der Herrnmühle (Teilfläche des Flurstückes 321/1 (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) zu errichten, um weitere Lagerkapazitäten zu ermöglichen.

Nun hat sich der Betreiber der Herrnmühle entschlossen, die ursprünglich geplante Lagerhalle doch nicht zu errichten, um einem Votum einer Bürgerinitiative von Bürgern des Kernortes Reichelsheim zu entsprechen, die der Errichtung der geplanten Halle entgegengetreten war.

Die Rücknahme der geplanten Halle macht die ursprünglich geplante westliche Erweiterung des Mischgebietes entbehrlich, so dass auch die westliche Erweiterung des Mischgebietes zurückgenommen werden soll.

Da mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten Lagerhalle sowie mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten westlichen Erweiterung des Mischgebietes die Grundzüge der Bauleitplanung berührt sind, ist eine erneute Offenlage des entsprechend angepassten Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes notwendig geworden, die umzusetzen ist.

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 das Flurstück 364 (Hausnr. 62) zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Herrnmühle genutzt werden soll. Zur ergänzenden Nutzung des bestehenden Gebäudes Hausnr. 62 der Darmstädter Straße für die Erweiterung des Fachmarktes der Herrnmühle soll eine geringfügige Erweiterung der Überbauung des Mühlgrabens zur unmittelbaren Verbindung des o. a. Gebäudes vorgenommen werden. Zur grundsätzlichen Prüfung dieses Vorhabens zur Überbauung des als lineares FFH-Gebiet (Gewässer Mühlgraben) festgesetzten Mühlgrabens ist ein ausführliches limnologisches Fachgutachten durch das Büro FISHCALC, Büro für Fischereiberatung und Gewässerökologie, Rainer Hennings, Trommweg 7, 64658 Führt-Steinbach, erstellt worden, um im Rahmen des Vorhabens den Festsetzungen der Schutzverordnung des FFH-Gebietes zu entsprechen und um zu gewährleisten, dass die Verbotstatbestände der Schutzverordnung des FFH-Gebietes nicht tangiert werden bzw. dass eine Verschlechterung des FFH-Lebensraumes nicht eintritt.

Im Westen der Herrnmühle soll im Bereich des Flurstückes 321/1 (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim sollte zunächst eine Lagerhalle errichtet werden, die ebenfalls zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Herrnmühle dienen sollte. Der betroffene Bereich sollte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die Erschließung dieser Erweiterungsfläche sollte über den Wirtschaftsweg 321/2 erfolgen.

Der Vorhabenträger hat seine ursprüngliche Absicht zur Errichtung der Lagerhalle im Bereich des o. a. Standortes infolge eines Votums einer Bürgerinitiative zurückgenommen. Insofern wird die Errichtung einer Lagerhalle unterbleiben und die ursprünglich geplante Erweiterung des Mischgebietes (MI) ist zurückgenommen.

Innerhalb des nordwestlichen Randbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen im nordwestlichen Teil des Flurstückes 290 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim 7 Stellplätze mit Fußweg (Zugang) im unmittelbaren Anschluss an die Wendeanlage der Ortsstraße „Hofweg“ eingerichtet werden, die zur Erweiterung des geringen Parkraumes für mit der Herrenmühle verbundenen Anliegern aus dem Zentrum des Kernortes Reichelsheim dienen sollen.

Im Rahmen der beiden o. a. relativ kleinräumlichen Erweiterungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mergbach II“ (im Süden und im Nordwesten) sollen diese beiden Erweiterungen entsprechend der angestrebten Funktionen – einerseits Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe als Mischgebiet und andererseits Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkfläche) - im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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 (hier die Flurstück 364 (Hausnr. 62)) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim). 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.

Planziel ist damit – entsprechend angepasst - die Erweiterung des bereits bestehenden Mischgebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mergbach II“ im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Erweiterung des Mischgebietes im Süden (Flurstücke 364 (Hausnr. 62) und 365 (Hausnr. 64) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) betrifft zwei Flurstücke, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim als gemischte Bauflächen (M) dargestellt sind.

Der konkrete Standort im Süden stellt eine neue Nutzung bestehender Wohngebäude in bereits existierender Siedlungsstruktur dar und bildet damit eine geforderte Maßnahme der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die innerhalb des nordwestlichen Randbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nordwestlichen Teil des Flurstückes 290 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim geplanten 7 Stellplätze mit Fußweg (Zugang) sollen im Randbereich des extensiv genutzten Frischgrünlandes eingerichtet werden, das im unmittelbaren Anschluss an die Wendeanlage der Ortsstraße „Hofweg“ existiert.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die neue Nutzung der bestehenden Wohngebäude im Süden des Plangebietes im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die raumordnerische Zulässigkeit des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.1-3, nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, **gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes existiert infolge des unmittelbaren Anschlusses an die „Darmstädter Straße“ (B 38).

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der südwestlich und südlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Reichelsheim angeschlossen.

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



Legende

--- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: natureg

1.2 Verfahren

Die Gemeinde Reichelsheim will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung den Bebauungsplan ändern und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche durchführen.

Innerhalb der konkreten Bauleitplanung möchte die Gemeinde Reichelsheim den Bebauungsplan „Mergbach II“ einer entsprechenden Änderung unterwerfen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Gem. § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen

Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim im Bereich der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf annähernd keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Ausschließlich der geringe Bereich der geplanten Überbauung (Überdeckung) des Mühlgrabens im südlichen Plangebiet wird als gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (derzeit als Wasserfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt) und der geringe Bereich des geplanten Parkplatzes im nordwestlichen Plangebiet wird als Verkehrsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt (derzeit als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt). Daher wird der geringe Bereich der geplanten Überbauung (Überdeckung) des Mühlgrabens im südlichen Plangebiet als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO dargestellt (derzeit als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB dargestellt) und der geringe Bereich des geplanten Parkplatzes im nordwestlichen Plangebiet wird als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (Zweckbestimmung Parken für Fahrzeuge) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dargestellt (derzeit als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB dargestellt).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auf Basis der Vereinbarkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen die Darstellungen und Festsetzungen größtenteils in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs.

Nach dem Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch einmonatige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch

Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB „sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.“ Die Gemeinde entscheidet, ob ein wichtiger Grund vorliegt (z. B. umfangreiche Planunterlagen) und für welche Dauer die Frist der öffentlichen Auslegung angemessen verlängert wird.

Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung.

Da nach Abschluss des Verfahrensschrittes der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten Lagerhalle sowie mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten westlichen Erweiterung des Mischgebietes die Grundzüge der Bauleitplanung berührt waren, war eine erneute Offenlage des entsprechend angepassten Entwurfes des 2. Änderung des Bebauungsplanes notwendig geworden, die umgesetzt wurde.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss: 29.01.2019 Bekanntmachung: 15.02.2019
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung: 15.02.2019 Frist: 26.02.2019 bis einschl. 29.03.2019
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 25.02.2019 Frist: bis 29.03.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung: 15.02.2019 Frist: 04.01.2021 bis einschl. 22.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 20.11.2020 Frist: 21.11.2022 bis einschl. 22.12.2022

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung: 15.02.2019 Frist: 21.11.2022 bis einschl. 22.12.2022
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 09.11.2022 Frist: 21.11.2022 bis einschl. 22.12.2022
Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Satzungsbeschluss: Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindeblatt der Gemeinde Reichelsheim

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ werden in der Gemarkung Reichelsheim wie folgt abgegrenzt:

Das Bebauungsplangebiet besteht

nördlich des Mergbaches von West nach Ost aus den Flurstücken 289, 290, 291, 292, 293 (Wegeparzelle), 294 und 295,

aus der Gewässerparzelle 314 des Mergbaches (Teilfl.),

südlich des Mergbaches und nördlich des Mühlgrabens von West nach Ost aus den Flurstücken 321/1 (Teilfl.), 323, 321/2 (Wegeparzelle), 321/4, 321/6 und 321/5,

aus der Gewässerparzelle 324/1 des Mühlgrabens,

südlich des Mühlgrabens von West nach Ost aus den Flurstücken 363, 364 und 365.

Alle genannten Flurstücke liegen innerhalb der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim.

Von den o. a. Flurstücken wurden im Bereich der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches die Flurstücke 364 und 365 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Bebauungsplangebiet wird nordwestlich durch das Flurstück 288/2 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim begrenzt. Westlich begrenzen die Flurstücke 314 (Gewässerparzelle des Mergbaches) (Teilfl.), 321/1 (Teilfl.), 322 und 324/1 (Gewässerparzelle des Mühlgrabens) (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim das Plangebiet. Südwestlich wird das Bebauungsplangebiet durch die Flurstücke 360, 361, 362 und 44/11 (Straßenparzelle der B 38) (Teilfl.) der Flur 9 der Gemarkung

Reichelsheim begrenzt. Südöstlich wird das Bebauungsplangebiet durch die Flurstücke 366, 367, 368, 369, 370 und 371 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim sowie der Gewässerparzelle 20 (Teilfl.) des Mühlgrabens der Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim begrenzt. Östlich begrenzen das Flurstück 19 der Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim, die weitere Gewässerparzelle des Mergbaches (Flur 8 der Gemarkung Reichelsheim) und das Flurstück 296 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim das Planungsgebiet. Im Norden begrenzt die Wegeparzelle 298 (Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) des „Hofweges“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet liegt in der östlichen Ortslage des Kernortes Reichelsheim.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne externe Ausgleichsflächen): ca. 33.328 qm.

Davon wird im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (unter Einbezug der südlichen Erweiterung) folgende Flächengröße einer Änderung unterworfen: 518 qm.

Davon wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes folgende Flächengröße einer Änderung unterworfen: 182 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Gemeinde Reichelsheim wurde im südlichen Plangebiet (innerhalb des südlichen Änderungsgebietes) für die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Nordwesten und Norden des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Im Westen schließt das Grünland der Aue des Mergbaches an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Hier existieren – in die Aue des Grünlandes integriert - die FFH-Gebiete des Mergbaches und des Mühlgrabens, die sich in linearer Form auf die unmittelbaren Gewässer (Gewässerparzellen) beziehen.

Im Südwesten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung - mit im weiteren Umgebungsbereich existierenden gewerblichen Nutzungen (KFZ.-Handel, gastronomische Betriebe) – an.

Im Süden grenzt die Bundesstraße 38 unmittelbar an das Plangebiet an. Anschließend folgt das Gewerbegebiet im Osten von Reichelsheim mit großflächigen Gewerbebetrieben.

Im Südosten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an.

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes schließt das Grünland der Aue des Mergbaches an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Hier existieren – in die Aue des Grünlandes integriert - die FFH-Gebiete des Mergbaches und des Mühlgrabens, die sich in linearer Form auf die unmittelbaren Gewässer (Gewässerparzellen) beziehen.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Südhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 zu beachten.

Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes (MI) folgt aus der im Regionalplan Südhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.1-3, nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, **gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 3.4 Siedlungsstruktur das Ziel G3.4-7 auf Seite 28.

G3.4-7

Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden. Hierzu zählen auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 28 des Regionalplanes Südhessen 2010 u. a. damit, dass dem Ziel der sparsamen Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke nur bei Nutzung aller Möglichkeiten einer sinnvollen baulichen Verdichtung entsprochen werden kann (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie Ziel des Regionalplanes Südhessen G3.4-4). Dies gilt für Maßnahmen des Umbaus und der Erneuerung im Siedlungsbestand, für die Umwidmung von Konversionsflächen, aber insbesondere auch für Neubaugebiete. Die weitere Entwicklung soll sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur ausrichten, um damit zugleich auch die bestmögliche Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erreichen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Zielsetzung dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Das südliche Planungsgebiet liegt randlich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand des Kernortes Reichelsheim und enthält die besiedelten Teile des Plangebietes. So sind die südlichen Erweiterungsflächen (Flurstücke 364 und 365 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim) bereits vollständig bebaut und sollen durch Umbau des Gebäudebestandes zu Maßnahmen der Innenentwicklung führen.

Insofern unterliegt das Planungsgebiet dem Ziel G10.1-11 auf Seite 144 des Regionalplanes Südhessen 2010.

G10.1-11

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen Vorranggebiete in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstungen oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 146 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dienen. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o. a. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

G3.4.2-6

Flächenausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und für den notwendigen Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinde zulässig.

Die Gewässerparzellen der Gewässerverläufe von Mergbach und Mühlgraben sind als FFH-Gebietsteile des FFH-Gebietes „Oberläufe der Gersprenz“ festgesetzt und im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 4.5 Natur und Landschaft das Ziel Z4.5-3 auf Seite 90.

Z4.5-3

In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 90/91 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass bei den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen im Vordergrund stehen. Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen für die Natura 2000-Gebiete sowie aus den NSG- und LSG-Verordnungen. Schutzgegenstand sind je Gebiet spezifische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften, Lebensräume Landschaftsstrukturen und Standortgegebenheiten (z. B. Wasser- und Nährstoffhaushalt, Nutzungsart und –intensität). Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet nicht den Ausschluss jeglicher anderer Ansprüche (im Sinne eines generellen Nutzungsverbot), sondern lediglich derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ die Gebiete des FFH-Gebietes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mergbach II“ nicht tangiert werden, sind die o. a. Zielsetzungen des Zieles Z4.5-3 für das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bzw. für die Gebietsteile des FFH-Gebietes „Oberläufe der Gersprenz“ von der Erweiterung des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ ist mit dem Ziel Z4.5-3 des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Das Tal des Mergbaches ist im von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ betroffenen Bereich im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 4.6 Klima das Ziel G4.6-3 auf Seite 92.

G4.6-3

Im Regionalplan sind die Kalt- und Frischluftentstehungsschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen vor Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten

werden. Planungen und Maßnahmen, die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesem Gebiet vermieden werden.

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 92/93 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden. Hierzu gehören z. B. Bauverbote in den „Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald. Die klimatischen Wirkungen des Freiraums umfassen die Entstehung von Kaltluft auf i. d. R. offenen Standorten die weitgehend den Waldgebieten zuzuordnende Frischluftproduktion sowie den Kalt- und Frischlufttransport in Luftleitbahnen. Von besonderem überörtlichen Sicherungsbedarf sind die Tal- und Talhanglagen, soweit sie im Wirkungszusammenhang mit bioklimatisch-lufthygienisch belasteten Räumen (vor allem überwärmte Ortslagen) liegen. Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ gegenüber Inanspruchnahme von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Um diese Art von Ausgleichsfunktionen zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- und Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder die Einrichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse).

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist Überschwemmungsgebiet durch den Mergbach festgesetzt und im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.

So formuliert der Regionalplan Südhessen 2010 in Kapitel 6.3 Hochwasserschutz das Ziel G6.3-3 und Z6.3-12 und auf Seite 123/124.

G6.3-3

In hochwassergefährdeten Bereichen sind die Nutzungen so zu gestalten, dass Hochwasserschäden möglichst verhindert oder zumindest minimiert werden. In diesem Sinne sind potentielle Überflutungsbereiche auch hinter den Deichen als gefährdet anzusehen. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in hochwassergefährdeten Bereichen soll vermieden

werden; sofern dies nicht möglich ist, sollen die Gefährdungspotentiale möglichst gering gehalten werden.

Z6.3-12

In der Karte sind „Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächeneinfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig (§ 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserschutz zu sichern (§ 78 Abs. 3 WHG).

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 124/125 des Regionalplanes Südhessen 2010 damit, dass in den „Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ – vorbehaltlich weitergehender wasserrechtlicher Anforderungen – insbesondere folgende Nutzungen unterbleiben sollen:

- Raumbedeutsame bauliche Anlagen,
- Wege- und Leitungstrassen, die durch die erdbaulichen Maßnahmen in das Gewässer- und Biotopsystem eingreifen,
- Bodenverdichtung und –versiegelung, -ablagerungen und –aufschüttungen
- Fremdenverkehrs- Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie
- die Anlage von wohnungsfernen Gärten.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ die Gebiete des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht tangiert werden, sind die o. a. Zielsetzungen des Zieles Z6.3-12 für das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bzw. für die Gebietsteile des Überschwemmungsgebietes des Mergbaches von der Erweiterung des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ ist mit dem Ziel Z6.3-12 des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Nach o. a. Prüfung der betroffenen Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich mit den Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Diese Feststellung wird durch die Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt.

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Plangebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim im Bereich der westlichen Erweiterung des Geltungsbereiches als eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden sollte, wäre parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert worden, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Rücknahme der geplanten Halle macht die ursprünglich geplante westliche Erweiterung des Mischgebietes entbehrlich, so dass auch die westliche Erweiterung des Mischgebietes zurückgenommen werden soll, so dass damit auch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB zu gemischter Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO entfällt.

Da mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten Lagerhalle sowie mit der Rücknahme der ursprünglich geplanten westlichen Erweiterung des Mischgebietes und der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB zu Gemischter Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO die Grundzüge der Bauleitplanung berührt sind, ist eine erneute Offenlage des entsprechend angepassten Entwurfes des 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim notwendig geworden, die umzusetzen ist.

Da das südliche Plangebiet (innerhalb des südlichen Änderungsgebietes) derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichelsheim im Bereich der südlichen Erweiterung des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und es bedarf annähernd keiner Änderung des Flächennutzungsplanes. Ausschließlich der geringe Bereich der geplanten Überbauung (Überdeckung) des Mühlgrabens im südlichen Plangebiet wird als gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Bebauungsplan „Mergbach II“, 2. Änderung, der Gemeinde Reichelsheim/Odenwald, Kernort

dargestellt (derzeit als Wasserfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt) und der geringe Bereich des geplanten Parkplatzes im nordwestlichen Plangebiet wird als Verkehrsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt (derzeit als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt).

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Planungsgebiet der Erweiterung im Süden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO festgesetzt werden, um im Süden zwei bereits bebaute Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemischte Baufläche dargestellt sind.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Ausführung dieser Grundnormen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB)

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ wird das Planungsgebiet der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Süden als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO festgesetzt, um im Süden zwei bereits bebaute Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemischte Baufläche dargestellt sind.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Erweiterung des Mischgebietes im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind sämtliche Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäfts- und Bürogebäude (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige Gewerbebetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind von der Zulässigkeit innerhalb des Mischgebietes (MI) des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) erfolgt farblich gemäß Planzeichenverordnung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden auch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für die **Erweiterung des Mischgebietes im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,6 ausgenutzt werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im letzten Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für die **Erweiterung des Mischgebietes (MI) im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Für das **erweiterte Mischgebiet (MI) im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 Vollgeschosse ($z = II$) festgesetzt, um die max. Anzahl der Vollgeschosse am Bestand zu orientieren.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt.

Traufhöhen und Firsthöhen

Daher wird

- für das **erweiterte Mischgebiet (MI) im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- die maximal zulässige **Traufhöhe** auf ein Maß von $TH_{max.} = 6,00 \text{ m}$ als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Mauerwerk/Schnittkante Dach festgesetzt

- die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von $FH_{\max.} = 10,00 \text{ m}$ als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt,

um die Trauf- und Firsthöhe am Bestand zu orientieren, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können.

Weiterhin ist die Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen worden, dass die Firsthöhe der geplanten Erweiterung des Fachmarktes die Firsthöhe des Gebäudebestandes nicht überschreiten darf.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da teilweise Gebäudebestand ohne Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und teilweise Gebäudebestand mit Abstandsflächen zwischen den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes existiert, wurde keine Festsetzung hinsichtlich einer geschlossenen oder offenen Bauweise getroffen.

Es wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Weiterhin wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als Grünfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grünfläche im Bereich der Flurstücke 321/4 und 323 mind. ein standortger. einheim. Laubbaum anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen in der geforderten Anzahl für die Fläche beider Flurstücke angepflanzt werden – die geforderten Bäume können jedoch auch alle im Bereich von einem der beiden Flurstücke angepflanzt werden. Die Festsetzungen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet dienen einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft und führen damit zu einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Die Festsetzungen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet dienen einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft und führen damit zu einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

Entlang des südlichen Randes der Ufergehölzzone des Mergbaches sind im Abstand von 10 m einheimische standortgerechte Hochstammbäume (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen und mit der nötigen Pflege zu unterhalten. Die Anpflanzungen der Bäume dienen der Intensivierung der Eingrünung der bestehenden und geplanten Gebäude der Herrenmühle. Die anzupflanzenden Bäume schließen die Lücken im bereits bestehenden Ufergehölzsaum südlich des Mergbaches, so dass in nördlicher Richtung eine vollständige Eingrünung der bestehenden Gebäude der Herrenmühle herbeigeführt wird. Die jungen Bäume sind mit einem Dreibock vor Verbiß zu sichern. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Planzliste zu entnehmen. Weiterhin werden die strukturreichen Gehölzbestände im Norden des Plangebietes innerhalb des Ufergehölzsaumes entlang des Mergbaches erhalten und tragen damit zu einem harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft bei. Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen unmittelbar nördlich der bestehenden Hallen der Herrenmühle ist nicht zulässig, da sich an diesem Standort die gem. DIN 14090 einzurichtenden Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr befinden, die offen und zugänglich bleiben müssen.

Um darüber hinaus einen harmonischen Übergang zwischen geplantem Baugebiet und der umgebenden Landschaft zu ermöglichen, wird

-für das **erweiterte Mischgebiet (MI) im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

- die maximal zulässige **Traufhöhe** auf ein Maß von $TH_{max.} = 6,00 \text{ m}$ als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Mauerwerk/Schnittkante Dach festgesetzt

- die maximal zulässige **Firsthöhe** auf ein Maß von $FH_{max.} = 10,00 \text{ m}$ als Abstandsmaß von im Mittel gemessene Schnittkante vorhandene natürliche Geländeoberfläche/aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut des Firstes festgesetzt,

um die Trauf- und Firsthöhe am Bestand zu orientieren, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind unter Punkt 3 bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die

Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedungen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Außenwand sind aufgrund der Wahrung der Belange des Denkmalschutzes ortsübliche, landschaftsgebundene unauffällige Mineralfarben (Farbgestaltung in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde) oder eine Holzverschalung zu verwenden.

Ausschließlich innerhalb der Erweiterung des Fachmarktes der Herrenmühle ist die südöstliche Giebelseite der Fachmarkterweiterung über den Mühlgraben im Sockelbereich (ca. 1 m Höhe) mit einer ortstypischen Natursteinverkleidung (Odenwälder Buntsandstein) vorzusehen.

Die Fassade der östlichen Giebelwand der Fachmarkterweiterung ist oberhalb des ca. 1 m hohen Sockels mit einer vollständigen Holzverschalung zu versehen.

Dachform und Dachneigung

Im Bereich des Bebauungsplanes wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich Satteldach festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist für die Gestaltung des Daches eine Rotfärbung vorzusehen und die straßenseitige Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln auszuführen, um dem Belang des Denkmalschutzes zu entsprechen und die Farbe des Daches der Farbe der Dächer des Einzeldenkmals Herrnmühle anzupassen.

Die Festsetzung einer Dachneigung ist nicht festgesetzt, um die Dachneigungen am jeweils unterschiedlichen Bestand der Umgebung zu orientieren.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist im Bereich des Daches grundsätzlich zulässig – aber in direkter Umgebung des Kulturdenkmals ist vor der Installation von Photovoltaikanlagen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Mit den gewählten Festsetzungen kann somit eine mit dem näheren Umfeld verträgliche Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sollen zur Vermeidung von Trennwirkungen Zäune aus unauffälligen Materialien (Holz-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken) und/oder geschnittene Hecken entsprechend der Gehölzauswahlliste Verwendung finden.

Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit von 10 cm haben, um Kleintieren Flucht- und Bewegungsmöglichkeiten zu bieten.

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen, d. h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als Grünfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grünfläche im Bereich der Flurstücke 321/4 und 323 mind. ein standortger. einheim. Laubbaum anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen in der geforderten Anzahl für die Fläche beider Flurstücke angepflanzt werden – die geforderten Bäume können jedoch auch alle im Bereich von einem der beiden Flurstücke angepflanzt werden.

Die randliche Eingrünung des Plangebietes wird durch die festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität sichern. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte eine entsprechende Berücksichtigung.

3 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht maßgeblich berührt, da sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers bereits vollständig bestehen.

3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde eingeleitet und dezentral (ortsnah) versickert werden, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die jeweilige Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 in Verbindung mit DWA M 153 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

Es wurde eine Ermittlung des jährlichen Wasserbedarfs vorgenommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Herrenmühle Reichelsheim) ergeben sich folgende Werte:

- Trinkwasser (einschließlich Betriebswasser): durchschnittl. Wert pro Jahr: 420 cbm Trinkwasser
- Trinkwasser (einschließlich Betriebswasser): Spitzenwert pro Jahr: 550 cbm Trinkwasser

Nach Auskunft des Wasserversorgers (Gemeinde Reichelsheim) kann der gesamte Wasserbedarf gedeckt werden. Im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Förderungen innerhalb der letzten 5 Jahre ist die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Es sind Zisternen zur Wasserhaltung auf den jeweiligen Grundstücken in einer Größenordnung von min. 2.500 Litern Volumen bereitzustellen und an die Dachfallrohre der Dachrinnen zur Aufnahme des Niederschlagswassers anzubringen. Die Zisternen erhalten einen Überlauf, der an eine Versickerungsmulde oder eine Muldenrigole anzuschließen ist. Das Volumen von Versickerungsmulde oder Muldenrigole ist über DWAA 138 zu ermitteln. Eine Erlaubnis gem. § 8 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Da unter Hinweis des Wasserverbandes „Gersprenzgebiet“ mit einer weiteren Ausbreitung des Bibers zu rechnen ist, wird darauf hingewiesen, dass neue Anlagen (beispielsweise Einleitungen von RÜ/RÜB,

Drainagen, Oberflächenentwässerungen, usw.) so zu dimensionieren sind, dass deren Funktionsfähigkeit auch bei Vorhandensein des Bibers gegeben ist. Alle Nachweise der Entwässerungsanlagen müssen von einem bordvollen Gewässer ausgehen. Die Unterhaltung einer Anlage zur Sicherstellung deren Funktionsfähigkeit ist prinzipiell Aufgabe des Anlagenbetreibers und keine Aufgabe der Gewässerunterhaltung.

Es wird seitens des Wasserverbandes „Gersprenzgebiet“ darauf hingewiesen, dass gem. § 23 HWG sowie § 38 WHG der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB 5 m beträgt. Im Gewässerrandstreifen sind nach § 23 HWG verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m
- das Pflügen in einem Bereich von 4 m (seit 01. Januar 2022)
- das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen oder sonstigen standortgebundenen Anlagen
- die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB.

Es wird seitens des Wasserverbandes „Gersprenzgebiet“ der Hinweis gegeben, dass Einleitungen in das Gewässer aufgrund der Verlandungsgefahr nicht sohlgleich ausgeführt werden sollen. Es wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass die Räumung von Einleitungen kein Gegenstand der Gewässerunterhaltung, sondern Teil der Anlagenunterhaltung ist. Vor dem Hintergrund der unter 2. genannten Aspekte sind alle Anlagen der Entwässerung in den Mergbach bzw. Mühlgraben mit Rückstauklappen bzw. Absperreinrichtungen zu versehen.

Es wird seitens des Wasserverbandes „Gersprenzgebiet“ darauf hingewiesen, dass die Lage von eventuellen Einleitungen von Niederschlagswasser in Gewässer dokumentiert und gegenüber der betroffenen Kommune sowie dem Eigentümer der Gewässerparzelle und dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers angezeigt werden soll. Eine sach- und fachgerechte Einbindung ins Ufer soll durchgeführt werden. Die Ausführung soll mit dem Wasserverband abgestimmt werden. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der betroffenen Kommune und dem Anlieger soll vereinbart werden.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer werden über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim erfolgen.

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in wasserundurchlässiger Form herzustellen; mindestens mit Verbundpflaster mit Stoßfuge oder mit Asphalt, um im Bereich der Stellplätze kein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen, da mit dem Oberflächenwasser ein Eintrag von Ölrückständen, sonstigen kohlenwasserstoffkettenhaltigen Substanzen oder Reifenabrieb in den Boden und in das hochansteigend zu erwartende Grundwasser erfolgen könnte. Insofern ist die Verwendung von grobfugigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Ökopflaster, Dränpflaster o. ä. nicht zulässig.

Das (nicht verunreinigte) Niederschlagswasser der Dachflächen soll weitestgehend verwertet werden (als Brauchwasser). Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist (ggf. über einen Überlauf der Brauchwasserverwertung) in eine Versickerungsmulde einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 in Verbindung mit DWA M 153 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis gem. § 8 WHG ist zu stellen.

Zugunsten des Abwasserverbandes Obere Gersprenz soll die Erreichbarkeit des Abwassersammelkanals zu jedem Zeitpunkt – auch mit schweren Fahrzeugen – gewährleistet sein, weshalb darauf zu achten ist, dass kein Bewuchs den Weg zwischen den Deckeln versperrt. Auf die Sicherheit des Abwassersammelkanals ist zu achten, so dass zum einen Baumpflanzungen innerhalb von einem 3 m Schutzstreifen entlang des Sammlers unterlassen werden sollen und sicherzustellen ist, dass der Kanal nicht durch Mäander freigespült und beeinträchtigt wird.

Die Ausführung der Plänke (Ausgleichsmaßnahme) ist im Mündungsbereich des Mühlgrabens mit der Gersprenz mit dem Abwasserverband abzustimmen, da der Abwassersammelkanal nahe des geplanten Standortes der Plänke verläuft. Die Trasse soll nicht beschädigt werden. Die Geländeoberkante soll so hergestellt werden, dass der Schachtdeckel nicht überflutet wird. Ggf. soll auf Kosten des Verursachers das Schachtbauwerk zurückgenommen und wasserdicht verschlossen werden. Da die Überflutung der Plänke die Kanaltrasse angreifbar macht für Ausspülungen und Beschädigungen, soll die Infrastruktur des Abwasserverbandes entsprechend gesichert werden.

3.3 Abflussregelung und Uferrandstreifen

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ die Gebiete des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im nördlichen Teil des Bebauungsplanes nicht tangiert werden, sind die o. a. Zielsetzungen des Zieles Z6.3-12 für das „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ bzw. für die Gebietsteile des Überschwemmungsgebietes des Mergbaches sind von der Erweiterung des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ ist mit dem Ziel Z6.3-12 des Regionalplanes Südhessen 2010 vereinbar.

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in wasserundurchlässiger Form herzustellen; mindestens mit Verbundpflaster mit Stoßfuge, um im Bereich der Stellplätze kein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen, da mit dem Oberflächenwasser ein Eintrag von Ölrückständen, sonstigen kohlenwasserstoffkettenhaltigen Substanzen oder Reifenabrieb in den Boden und in das hochansteigende Grundwasser erfolgen könnte. Insofern ist die Verwendung von grobfugigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Ökopflaster, Dränpflaster o. ä. nicht zulässig.

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das (nicht verunreinigte) Niederschlagswasser der Dachflächen soll weitestgehend verwertet werden (als Brauchwasser). Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist (ggf. über einen Überlauf der Brauchwasserverwertung) in eine Versickerungsmulde einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 in Verbindung mit DWAM 153 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis gem. § 8 WHG ist zu stellen.

Die Uferrandstreifen (Gewässerrandstreifen) innerhalb des Bebauungsplangebietes werden gem. § 23 Abs. 1 HWG entlang des Mühlgrabens in einer Breite von 5 m erhalten, so dass der Wasserabfluss gesichert ist.

Zum Mergbach sowie zum Mühlgraben werden außerhalb des festgesetzten Mischgebietes Uferrandstreifen (Gewässerrandstreifen) von 10 m eingehalten, um den Wasserabfluss sicherzustellen. Innerhalb der Uferrandstreifen (Gewässerrandstreifen) sind außerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 23 Abs. 2 HWG

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- das Pflügen in einem Bereich von 4 Metern
- die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen

unzulässig.

Maßnahmen an Gewässern, die zu einer Behinderung der Ausführung von Unterhaltungsarbeiten führen, sind unzulässig.

Im Falle dessen, dass übermäßiger Bodenaushub bei den geplanten Vorhaben anfallen sollte, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann und darf (z. B. Überschwemmungsgebiet), ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen.

Im Bereich der geplanten Erweiterung der Überbauung des Mühlgrabens zur Erstellung eines weiteren Zugangs des Fachmarktes der Herrnmühle an der Darmstädter Straße über die Gebäudevereinigung des Fachmarktes mit dem Gebäude Darmstädter Str., Hausnr. 62, soll diese Erstellung der Erweiterung der Überbauung über den Mühlgraben gem. der Erstellung eines Verfahrens nach § 36 Abs. 1 WHG i. V. m. § 22 HWG (Antrag gem. § 22 Abs. 1 HWG wird an die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises gestellt werden) so errichtet werden, dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- eine hochwasserangepasste Ausführung vorgenommen wird,
- die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst wird
- nachteilige Auswirkungen im Sinne der o. a. Vorgaben durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen der Erstellung des Antrages gem. § 22 Abs. 1 HWG soll für die hydraulische Berechnung mindestens eine Wasserspiegellinienberechnung und eine Untersuchung in einem zwei- oder dreidimensionalen Rechenmodell durchgeführt werden. Die Antragsunterlagen sollen von einem Ingenieurbüro für Wasserbau erstellt werden. Die weiteren Belange aus anderen Rechtsbereichen sowie privatrechtlichen Belange sind im Zuge dieser Bauleitplanung abgeklärt worden. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, kann und soll die Erstellung des Antrages gem. § 22 Abs. 1 HWG erfolgen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der Aussage der Behörde um eine Einzelfallentscheidung handelt, die nicht auf andere Bauvorhaben übertragen werden kann.

Grundlage für die Vorgehensweise zur Erstellung der Erweiterung der Überbauung über den Mühlgraben sind die einzuhaltenden Vorgaben des von Herrn Reiner Hennings (Fa. Fishcalc) erstellten limnologischen Gutachtens, die sowohl den limnologischen faunistischen Artenbestand und dessen Entwicklung sowie den gewässerstrukturellen Bestand und dessen Entwicklung umfasst.

3.4 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

3.5 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte/Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Seitens der Behörde bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A -Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.

Die im Zuge der Auskofferung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten Fläche in aufgelockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.

Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann und darf (z. B. Überschwemmungsgebiet), ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.

Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zuflüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonst. Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffausstoß der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfeuchtung oder Durchnässung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zuflüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können.

Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten zu weitestgehend vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.

Bei Bauarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt, und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem

Bebauungsplan „Mergbach II“, 2. Änderung, der Gemeinde Reichelsheim/Odenwald, Kernort

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

4.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes der südlichen Erweiterung des Mischgebietes existiert infolge des unmittelbaren Anschlusses an die „Darmstädter Straße“ (B 38). Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt weiterhin über den bereits ausgebauten Wirtschaftsweg 321/2.

Es wurde eine Prüfung vorgenommen, ob sämtlicher Lieferverkehr über die Darmstädter Straße erfolgen kann. Die Prüfung ergab, dass LKW ab (über) einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen die Herrnmühle nicht von der Darmstädter Straße beliefern können, da der Raum innerhalb des Innenhofes der Herrnmühle nicht zum Wenden eines LKW ab einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen ausreicht. Daher müssen LKW ab einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen weiterhin – so wie bisher bereits – die Anlieferung der Herrnmühle über den Hofweg und den Wirtschaftsweg von Norden vornehmen.

Dagegen ergab die Prüfung, dass LKW unterhalb eines zuläss. Gesamtgewichts von 7,5 Tonnen die Herrnmühle von der Darmstädter Straße beliefern können, da der Raum innerhalb des Innenhofes der Herrnmühle zum Wenden eines LKW unterhalb eines zuläss. Gesamtgewichts von 7,5 Tonnen ausreicht. Daher sollen LKW unterhalb eines zuläss. Gesamtgewichts von 7,5 Tonnen die Herrnmühle in Zukunft von der Darmstädter Straße beliefern, um die Anlieger des Hofweges zu entlasten.

Der betroffene Wirtschaftsweg führt über eine Brücke über den Mergbach. Die Brücke ist auf eine Traglast von 40 Tonnen ausgelegt. Damit kann der Lieferverkehr für die Herrnmühle mit LKW's bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 40 Tonnen die Brücke nutzen.

Die Herrnmühle erhält – abgesehen von Lieferungen über LKW unterhalb eines zulässigen Gesamtgewichtes von 7,5 Tonnen - eine LKW-Lieferung pro Tag über einen LKW mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 7,5 Tonnen (demnach eine Anfahrt und eine Abfahrt des betroffenen LKW). Daher bedarf es keiner Verbreiterung oder eines sonstigen Ausbaus der Brücke über den Mergbach, um den bezeichneten Anforderungen zu genügen.

Auch der betroffene Wirtschaftsweg erfüllt damit die angegebenen Anforderungen, so dass kein weiterer Ausbau notwendig wird.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass dem Straßengelände keine Abwässer zugeleitet werden dürfen.

4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des nordwestlichen Randbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen im nordwestlichen Teil des Flurstückes 290 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim 7 Stellplätze im unmittelbaren Anschluss an die Wendeanlage der Ortsstraße „Hofweg“ eingerichtet werden, die zur

Erweiterung des geringen Parkraumes für mit der Herrenmühle verbundenen Anliegern aus dem Zentrum des Kernortes Reichelsheim dienen sollen.

Der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichelsheim wird mit dieser Festsetzung nachgekommen. Öffentliche Stellplätze oder Stellplätze im öffentlichen Raum darzustellen und festzusetzen ist daher nicht notwendig.

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in wasserundurchlässiger Form herzustellen; mindestens mit Verbundpflaster mit Stoßfuge, um im Bereich der Stellplätze kein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen, da mit dem Oberflächenwasser ein Eintrag von Ölrückständen, sonstigen kohlenwasserstoffkettenhaltigen Substanzen oder Reifenabrieb in den Boden und in das hochansteigende Grundwasser erfolgen könnte. Insofern ist die Verwendung von grobfugigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Ökopflaster, Dränpflaster o. ä. nicht zulässig.

4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Innerhalb der Ortslage Reichelsheim bestehen mehrere Anschlußmöglichkeiten für den ÖPNV im Busverkehr.

4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim.

Der gesamte Wasserbedarf für das Baugebiet liegt bei einem durchschnittlichen Trink- und Betriebswasserbedarf von 420 cbm pro Jahr und bei einem Spitzenbedarf von 550 cbm pro Jahr (nach Angaben des Wasserversorgers = Gemeinde Reichelsheim). Der Wasserversorger (Gemeinde Reichelsheim) hat mitgeteilt, dass im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt war und in Zukunft auch keine Anzeichen wahrgenommen werden, die eine Gefährdung der Wasserversorgung absehbar werden lassen.

Die anfallenden Abwässer werden über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals der westlich anschließenden Ortslage Reichelsheim erfolgen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Die Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in wasserundurchlässiger Form herzustellen; mindestens mit Verbundpflaster mit Stoßfuge, um im Bereich der Stellplätze kein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen, da mit dem Oberflächenwasser ein Eintrag von Ölrückständen, sonstigen kohlenwasserstoffkettenhaltigen Substanzen oder Reifenabrieb in den Boden

und in das hochanstehend zu erwartende Grundwasser erfolgen könnte. Insofern ist die Verwendung von grobfugigem Pflaster, wassergebundenen Decken, Ökopflaster, Dränpflaster o. ä. nicht zulässig.

Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie Stell- und Umschlagplätze sollen in wasserundurchlässiger Straßenbauweise auszuführen werden und das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser soll einer kommunalen Abwasseranlage zugeführt werden. Alternativ soll eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer oder eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorgenommen werden. Für die Einleitung oder Versickerung sollen die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) beachtet werden.

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll gem. § 55 Abs. 2 WHG das Niederschlagswasser der Dachflächen in eine Versickerungsmulde eingeleitet und dezentral (ortsnah) versickert werden, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die jeweilige Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 und DWA M 153 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis gem. § 8 WHG ist zu stellen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese ausgeschlossen sein. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sollen beachtet werden und die Mächtigkeit des Sickerraums soll, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Für die eventuelle Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation soll bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 71 Hessisches Wassergesetz beantragt werden.

4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung sind die weiteren Medien Energie und Telekom bereits an die Erschließung der westlich unmittelbar angrenzenden weiteren Ortslage Reichelsheim angeschlossen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Leitungen von Telekom und Energie (insbesondere zu den Straßenbeleuchtungseinrichtungen) ein

Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten, um sicherzustellen, dass durch die Baumanpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind im Falle des Bedarfs geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau-, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist bei Bedarf die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Rechtzeitig vor Beginn von Ausbaumaßnahmen des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Wallstr. 88, 55122 Mainz) so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird seitens der Telekom der Hinweis gegeben, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass bei Bedarf für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgenden Worten eingetragen wird:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen

wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.“

4.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert. Der nächste Hydrant liegt in einer Entfernung von ca. 80 m südwestlich des Planungsgebietes in der „Darmstädter Straße“.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Brandschutzes wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausführlich hingewiesen, bzw. deren Vorgaben festgesetzt.

Eine im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Gehölzen unmittelbar nördlich der bestehenden Hallen der Herrenmühle ist nicht zulässig, da sich an diesem Standort die gem. DIN 14090 einzurichtenden Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr befinden, die offen und zugänglich bleiben müssen.

5 Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Zum Schutz und zur Vorkehrung gegen äußere Einwirkungen wird eine Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um ein vernässungsgefährdetes Gebiet aufgrund hohen Grundwasserstandes.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teile des Plangebietes – insbesondere in den ufernahen Bereichen des Mergbaches – als amtliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind. In diesen Bereichen wird auf die Überflutungsgefahr nach Hochwasserrisikoplan hingewiesen. Darüberhinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Eigenvorsorge, die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen der Erweiterungen des Mischgebietes im Süden und Westen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ auf die Luftqualität ist darzustellen, dass Geruchsmissionen, bzw. Belastungen der Luftqualität durch die geplante Nutzung nicht in relevanter Größe auftreten. Andererseits unterliegt die Erweiterung des Mischgebietes im Süden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ keinen Erwartungen bezüglich von außen auftretenden Geruchsmissionen, bzw. Belastungen der Luftqualität.

Im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens zu vom Vorhaben ausgehenden Lärms ist darzustellen, dass Schallimmissionen durch die geplante Nutzung nicht in relevanter Größe auftreten. Hier unterliegt die Erweiterung des Mischgebietes im Süden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ den Erwartungen bezüglich der von außen auftretenden Lärmimmissionen durch die in südlicher Nachbarschaft verlaufende B 38 bzw. durch deren Verkehrsfrequenzen.

Weiterhin sind durch das geplante Vorhaben keine relevanten Emissionen hinsichtlich Staubentwicklung, Geruchsentwicklung, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu erwarten, noch sind im Bereich des Vorhabens relevante Immissionen durch benachbarte Emittenten zu erwarten.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen. Die Planung (das Vorhaben) selbst unterliegt keinen Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen.

Durch die Bundesstraße 38 ausgehende Schallimmissionen, die die Richtwerte der TA Lärm gegenüber dem festgesetzten Mischgebiet und den geplanten ergänzenden Vorhaben der Herrnmühle (Erweiterung des Fachhandelsmarktes) überschreiten, sind nicht zu erwarten.

7 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

Zum Schutz des Kulturdenkmals Herrnmühle gem. § 2 Abs. 1 HDSchG sowie dem zugehörigen Ober- und Untergraben gem. § 2 Abs. 2 HDSchG ist für sämtliche geplante Erdingriffe eine Genehmigung gem. § 18 HDSchG einzuholen. Für Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beseitigung, zu einer Verbringung an einen anderen Ort, zur Umgestaltung oder Instandsetzung oder der Vernehmung mit Werbeanlagen des Kulturdenkmals Herrnmühle oder Teilen davon führen können, ist gem. § 18 Abs. 1 HDSchG eine Genehmigung seitens der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals Herrnmühle ist gem. § 18 Abs. 2 HDSchG eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen, wenn sich dies auf den Bestand und das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals Herrnmühle auswirken kann.

Da Bodendenkmäler vorhanden und zu erwarten sind, ist bei Bodeneingriffen und Erdarbeiten ab 30 cm Tiefe eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Für die Fassadengestaltung der Außenwand sind aufgrund der Wahrung der Belange des Denkmalschutzes ortsübliche, landschaftsgebundene unauffällige Mineralfarben (Farbgestaltung in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde) oder eine Holzverschalung zu verwenden.

Ausschließlich innerhalb der Erweiterung des Fachmarktes der Herrenmühle ist die südöstliche Giebelseite der Fachmarkterweiterung über den Mühlgraben im Sockelbereich (ca. 1 m Höhe) mit einer ortstypischen Natursteinverkleidung (Odenwälder Buntsandstein) vorzusehen.

Die Fassade der östlichen Giebelwand der Fachmarkterweiterung ist oberhalb des ca. 1 m hohen Sockels mit einer vollständigen Holzverschalung zu versehen.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich Satteldach festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist für die Gestaltung des Daches eine Rotfärbung vorzusehen und die straßenseitige Dacheindeckung ist mit naturroten Tonziegeln auszuführen, um dem Belang des Denkmalschutzes zu entsprechen und die Farbe des Daches der Farbe der Dächer des Einzeldenkmals Herrnmühle anzupassen.

Die Festsetzung einer Dachneigung ist nicht festgesetzt, um die Dachneigungen am jeweils unterschiedlichen Bestand der Umgebung zu orientieren.

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist im Bereich des Daches grundsätzlich zulässig – aber in direkter Umgebung des Kulturdenkmals ist vor der Installation von Photovoltaikanlagen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

8 Altlasten und Bergbau

Der Gemeinde Reichelsheim liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Der Gemeinde Reichelsheim liegen keine Erkenntnisse über Umgang des Bergbaus im Plangebiet vor.

9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

10 Kosten

Der Gemeinde Reichelsheim entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes keine entsprechende Kosten.

11 Flächenbilanz

11.1 Flächenbilanz der Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert) der Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 518,00 m ²
davon	

Baufläche (Brutto)	ca. 518,00 m ²
davon	
- Mischgebiet (MI)	ca. 518,00 m ²

Versiegelung im Mischgebiet (MI) (max. 518,00 m ² bei GRZ 0,6)	ca. 310,80 m ²
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 310,80 m ²

Da der Gebäudebestand innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 389,00 qm umfasst, genießt der Bestand Bestandsschutz und weicht daher von der Flächenbilanz gemäß o. a. Planung ab, obwohl für das Mischgebiet die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt wurde.

11.2 Flächenbilanz der Änderung des Bebauungsplanes im Nordwesten des Bebauungsplanes (Stellplatzfläche)

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert) der Änderung des Bebauungsplanes im Nordwesten des Bebauungsplanes

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne externe Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 182,00 m ²
davon	
Verkehrsfläche, vollversiegelt (ruhender Verkehr = 7 Stellplätze)	ca. 88,00 m ²
Gärtnerisch gepflegte Anlage	ca. 94,00 m ²

Baufläche (Brutto)	ca. 0,00 m ²

Versiegelung	ca. 88,00 m ²
davon	
Verkehrsfläche, vollversiegelt (ruhender Verkehr = 7 Stellplätze)	ca. 88,00 m ²

Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 88,00 m ²

12 Kompensationsverfahren

Zur Überprüfung der vorgesehenen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Hessischen Kompensationsverfahrens (Biotopwertverfahrens) (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen – Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018) gewichtet werden.

12.1 Flächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes

Eingriffsflächenbilanz Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biototyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
05.215	Begradigte oder ausgebaute Bäche (15 m des vollständig ausgebauten Mühlgrabens)	19	75		1425	
10.510	Sehr stark od. völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, Fundamente) (Bestehende Ausbauten der Häuser Darmstädter Str. 62 und 64 entlang des Mühlgrabens)	3	54	54	162	162
10.715	Dachfläche, nicht begrünt (Bestehende Dachflächen der Häuser Darmstädter Str. 62 und 64)	3	389	389	1167	1167
10.715	Dachfläche, nicht begrünt (15 m langer Überbau des Mühlgrabens)	3		75		225
Summe/Übertrag			518	518	2754	1554
Biotopwertdifferenz						-1200

Die Fläche der Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes ist durch den Gebäudebestand bereits zu ca. 88 % überbaut. Die Restfläche von ca. 12 % ist durch Ortbeton und Fundamente vollständig versiegelt.

Da die bestehenden Gebäude intern Umbaumaßnahmen erfahren sollen, wird kein Rückbau oder teilweiser Rückbau erfolgen, sondern eine geringfügige weitere Überbauung des Mühlgrabens.

12.2 Flächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordwesten und Norden des Bebauungsplanes

Eingriffsflächenbilanz Änderung innerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten des Bebauungsplanes

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biototyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
04.110	Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht Entwicklung: 20 Stck. x 1 qm = 20 qm -(18 anzupflanzende Laubbäume im Norden (im Bereich der südlichen Ufergehölzzone des Mergbaches) und -(2 anzupflanzende Laubbäume im Nordwesten (zwischen den einzelnen Stellplätzen des Parkplatzes im Nordwesten des Plangebietes Korrektur	34		20		680
06.310	Extensiv genutzte Flachland-Mähwiese (im Nordwesten des Plangebietes; Flst. 290)	55	182		10010	
10.510	Völlig versiegelte Fläche (Asphalt) (7 Stellflächen (Parkplatz) im Nordwesten des Plangebietes; Flst. 290)	3		88		264
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (innerstädtisches Straßenbegleitgrün zwischen den einzelnen Stellplätzen des Parkplatzes im Nordwesten des Plangebietes; Flst. 290)	14		94		1316
Summe/Übertrag			182	182	10010	2260
Biotopwertdifferenz						-7750

12.3 Ausgleichsflächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ausgleichsflächenbilanz der Ausgleichsfläche Gem. Reichelsheim, Flur 8, Flst. 19

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je Qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Ausgleich sowie Entwicklung nach Ausgleich:						
06.114	Extensiv genutzte Feuchtweide (infolge vorzunehmender Vernässungsmaßnahmen durch Anlegen von Plänken (Gem. Reichelsheim, Flur 8, Flst. 19))	38		166		6308
06.210	Extensiv genutzte Weide (Gem. Reichelsheim, Flur 8, Flst. 19)	30		2294		68820
06.220	Intensiv genutzte Weide (Gem. Reichelsheim, Flur 8, Flst. 19)	21	2460		51660	
Summe/Übertrag			2460	2460	51660	75128
Biotopwertdifferenz						23468

12.4 Gesamtflächenbilanz des Kompensationsverfahrens für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gesamtflächenbilanz

Biotopwertdifferenz Eingriffsflächenbilanz Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden des Bebauungsplanes	-1200
Biotopwertdifferenz Eingriffsflächenbilanz Änderung innerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten des Bebauungsplanes	-7750
Summe:	-8950
Biotopwertdifferenz Ausgleichsflächenbilanz Gem. Reichelsheim, Flur 8, Flst. 19	+23468
Biotopwertdifferenz Gesamtflächenbilanz	+14218

Durch die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme kann der Eingriff vollständig kompensiert werden (+ 14.218 BWP).

Anlagen

Plan:

2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ in der Gemeinde Reichelsheim (Kernort) mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25000

- Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 1000

Bestandsplan der Eingriffsfläche , M. = 1 : 1000

Entwicklungsplan der Eingriffsfläche, M. = 1 : 1000

Bestandsplan der Ausgleichsfläche 1, M. = 1 : 1000

Entwicklungsplan der Ausgleichsfläche 1, M. = 1 : 1000

Bebauungsplan „Mergbach II“, 2. Änderung, der Gemeinde Reichelsheim/Odenwald, Kernort

Aufgestellt:

Fronhausen, den 01.02.2023

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Reichelsheim, den.....

.....
(Bürgermeister)

(Dienstsiegel der Kommune)