



**Stadtverordnetenvorsteher Strebert ruft die eingegangenen Stellungnahmen mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen auf und steigt in die Abstimmung ein:**

**Amt für Bodenmanagement Büdingen (08.06.2022)**

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23      nein: 0      Enthaltung: 0

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23      nein: 0      Enthaltung: 0

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23      nein: 0      Enthaltung: 0

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23      nein: 0      Enthaltung: 0

**BUND OV Florstadt / Reichelsheim (21.06.2022)**

Vorbemerkung:

Vorliegend handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ - 2.

Bauabschnitt. Es wird trotz der Bezeichnung Abschnitt 3 in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass die Stellungnahme auf den 2. BA abzielt.

Zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der Gewerbe Flächenentwicklung höher wie den Belang der Landwirtschaft und des Bodenschutzes. Die Belange des Artenschutzes sind in der Planung ausreichend berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren vertiefenden Betrachtung. Verwiesen wird auch auf die umfangreichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht.

Begründung

Die vorliegende Planung nimmt im Bereich der gewerblichen Bauflächen und der geplanten Straßen l.w. Böden in Anspruch. Der Belang Landwirtschaft und Bodenschutz wurde bereits auf den übergeordneten Planungsebenen betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Die Flächen sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit ist die vorliegende Planung sowohl an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB) angepasst als auch gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In den Stellungnahmen der Kreisbehörden und des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden keine Bedenken zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vorgetragen.

Um den Belang Bodenschutz im vorliegenden Verfahren ausreichend zur berücksichtigen, wurde im Rahmen der Entwurfsoffenlage dieser abgearbeitet:

- Der Innenbereich wurde auf Baulücken untersucht,
  - Alternativflächen wurden untersucht und stehen nicht zur Verfügung.
  - Der Bedarfsnachweis wurde begründet.
  - Der Belang Bodenschutz in der Umweltprüfung behandelt.
  - Eingriffsminimierende Festsetzungen in der Plankarte festgelegt.
  - Ein zusätzliches Bodenschutzgutachten erstellt.
  - Konkrete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und zugeordnet.
  - Die Betroffenheit des Landwirtes und Grundstückseigentümers wurden untersucht.
- Die Obere Landesplanungsbehörde / Bauleitplanung hat die Punkte in der Entwurfsoffenlage geprüft und der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ein Kompensationsdefizit von 507.261 Punkten errechnet. On top kommen weitere 91.653 Punkte für die Kompensation des Schutzgutes Boden.

Auch die Thematik der schutzgutbezogenen Kompensation hinsichtlich der möglichen Bodenfunktionsverluste wurden in der Planung in den o.g. Planwerken (Umweltbericht, Bodenschutzgutachten, Begründung) abgearbeitet. Im Zuge der Planung wurden bei der Bilanzierung nach KV die bodenbezogenen Minderungsmaßnahmen sowie naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auch bodenspezifisch bewertet und den Bodeneingriffen gegenübergestellt.

Die Vorgaben des § 1 Abs.5 BauGB, die einzelnen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB und die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen, sind nach der Entwurfsoffenlage im Abwägungsprozess zu beachten. Bei diesem Planungsprozess sind vor allem die Belange an die allgemein Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1(6)1), die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1(6)7a bis j -hier speziell unter § 1 Abs.6 Nr7a Boden), die Belange der Wirtschaft (§ 1(6)8a), der Landwirtschaft (§1(6)8b) sowie der Belang der Ergebnisse einer von ihr (der Kommune) beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§1(6)11) in die Abwägung einzustellen.

Der Schutz bisher unbebauten Bodens vor der Zersiedlung (Freiraumschutz) war und ist speziell geregelt erstens in § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel) sowie zweitens in § 1a Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (Umwidmungssperre). Ziel beider Vorgaben ist es mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaft genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

In Deutschland ist der Bodenschutz fachgesetzlich geregelt im Bundes-Bodenschutz-Gesetz. Das Gesetz beruht auf der Kompetenz des Bundes für das Bodenrecht nach Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz.

Schutzobjekt ist der Boden im Hinblick auf seine Funktionen. Ziel des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes ist es nach § 1 nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Der Schutz des Bodens vor übermäßiger Inanspruchnahme durch andere Nutzungen (zum Beispiel Bebauung) und damit die Erhaltung von Freiräumen für künftige Generationen wird vom Bundes-Bodenschutz-Gesetz nicht erfasst (siehe hierzu: Die Abwägung in der Bauleitplanung Gierke / Schmidt-Eichstaedt, Kommentar Kohlhammer Rn. 795).

Das Thema Bodenschutz wurde in der vorliegenden Bauleitplanung in der Begründung zum Entwurf (Alternativendiskussion, Betrachtung bestehender Baulücken) sowie unter dem Kapitel Bodenschutz vertiefend beschrieben. Hierzu sind und werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (konkrete Eingriff durch die Bauausführung) gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und weitere Fachgesetze zu beachten sind. Darüber hinaus wird das Thema Bodenschutz im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der KV (Kompensationsverordnung) beschrieben, bewertet und in der abschließenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung indirekt im Umweltbericht und direkt im Bodenschutzgutachten berücksichtigt. Da an anderer Stelle keine aufwertenden Maßnahmen zum Bodenschutz vorgenommen werden konnten, wird das Defizit über die Berechnung nach KV vorgenommen.

Den Belangen gegenübergestellt wird die in der Begründung ausführlich dargestellte Erforderlichkeit der Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie der Verbindungsspanne zur östlich angrenzend Landesstraße. Unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der Gewerbeflächenentwicklung höher als den Belang der Landwirtschaft bzw. des Bodenschutzes.

**Abstimmung:** ja: 20 nein: 3 Enthaltung: 0

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Aufnahmen wurde dem Hinweis zum Feldhamster nachgegangen und die Flächen entsprechend untersucht. Auch hat 2022 eine Nachbegehung stattgefunden, bei der keine Feldhamster im Plangebiet gefunden wurden.

**Abstimmung:** ja: 19 nein: 4 Enthaltung: 0

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erforderlichkeit des naturschutzfachlichen Ausgleichs und des artenschutzfachlichen Ausgleichs sowie des Bodens müssen getrennt betrachtet werden. Die in die Planung integrierte Kompensationsmaßnahme ist so gestaltet, dass eine naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Kompensation und Aufwertung auf der festgesetzten Fläche (Plankarte 2) erfolgt. Zum Bodenschutz siehe Ausführungen unter 1.

**Abstimmung:** ja: 19 nein: 4 Enthaltung: 0

### **Deutsche Telekom Technik GmbH Hanau (10.06.2022)**

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2. und zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Hinweise sind an die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung und Bauausführung adressiert und sind im Zuge dessen zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (20.07.2022)**

Zu 1.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt und die zuständigen Ingenieurbüros bereiten gerade die finale vertragliche Regelung mit Hessen Mobil vor. Eine Änderung oder Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Eine grundsätzliche Zustimmung zur im Bebauungsplan geplanten Anbindung an die L 3187 liegt weiterhin vor.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen und Nachrichtlichen Übernahmen auf der Plankarte und in der Begründung aufgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Festsetzungen für den eigentlichen Geltungsbereich erforderlich sind, da grundsätzlich gemäß § 23 HStrG bauliche Anlagen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen unzulässig sind (Bauverbotszone) oder der Zustimmung von Hessen Mobil bedürfen (Baubeschränkungszone). Auf den Bereichen der privaten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches und entlang der qualifizierten Straßen hat die Stadt i.R.d. vorliegenden Bauleitplanung keine Handlungsmöglichkeiten.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt. Aufgrund der Entfernung des geplanten Gewerbegebietes zu klassifizierten Straßen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten. Zum Entwurf wurde die durchgeführte schalltechnische Untersuchung mit ausgelegt. Diese benennt als Ergebnis, dass keine Notwendigkeit zur Durchführung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen besteht.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Hinweise sind auf der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung zu beachten.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisentwicklung (18.07.2022)**

Zu 1.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt und die zuständigen Ingenieurbüros bereiten gerade die finale vertragliche Regelung mit Hessen Mobil vor. Eine Änderung oder Erweiterung des Geltungsbereiches nach der Offenlage ist nicht erforderlich. Eine grundsätzliche Zustimmung zur im Bebauungsplan geplanten Anbindung an die L 3187 liegt seitens Hessen Mobil weiterhin vor.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 5.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen noch einmal überprüft und geringfügig korrigiert. Es erfolgte somit eine Anpassung der Bilanzierung. Aufgrund des ermittelten Überschusses der Maßnahmen im Bereich der Plankarte 2 stellt die Anpassung der Werte kein Problem dar. Eine Änderung der Bilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an der Darstellung der Ausgleichsfläche wird festgehalten, jedoch wird die Ausgleichsfläche für den 2. und 3. Bauabschnitt gekennzeichnet, unterteilt und gemäß § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB redaktionell zugeordnet.

Der Bebauungsplan 2. Bauabschnitt schafft grundsätzlich Bauplanungsrecht für die Ausgleichsmaßnahmen, die auch im weiteren Verfahren des 3. Bauabschnittes zugeordnet werden können. § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB lässt auch zu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in einem anderen Bebauungsplan – auch zeitlich vor dem Eingriffsbebauungsplan auf Vorrat- festzusetzen und

den Eingriffsgrundstücken – soweit dies möglich ist und der Ausgleichsbedarf absehbar ist- zuzuordnen (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 18.07.2003 – 4 BN 37.03, Rn.6).

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

(Mit der Planung und Konkretisierung der Planungsvorgaben ist bereits ein Ingenieurbüro beauftragt, die Planung ist so weit abgeschlossen).

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 8. und zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Hierzu wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die Stadt wird das erforderliche Monitoring beauftragen und die Monitoringberichte der UNB vorlegen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Denn im Umweltbericht sind entsprechende Ausführungen bereits enthalten, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde der geplante Zufahrtsbereich von der L 3187 mit bilanziert und bodenschutzrechtlich zusätzlich bewertet und kompensiert. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung seine Zustimmung zur Planung ausgedrückt (Stellungnahme vom 13.08.2020), ein raumordnerischer Flächenausgleich wurde aufgrund der Größe (Kleinflächigkeit) der Fläche nicht gefordert.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung in der Bauphase in der Begründung ergänzt.

Diesbezüglich haben bereits Abstimmungstermine vor Ort stattgefunden, um eine mögliche Beeinträchtigung des ca. in 100m entfernten östlichen Vogelschutzgebietes zu verhindern. In der straßenbaurechtlichen Detailplanung für die Anbindung werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Pflanzung von Hecken, Erhalt bestehender Strukturen, Anbringung von Blendschutzaunelementen, etc.), über eine Selbstverpflichtungserklärung gesichert und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Die Ausgleichsflächen sind im städtischen Besitz, so dass die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet ist. Insofern besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die textliche Festsetzung redaktionell ergänzt (...Pflegehinweise siehe Erläuterungen im Umweltbericht).

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellplatzsatzung der Stadt, die beim Bauantrag zu beachten ist, ist die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze geregelt und verbindlich vorgeschrieben (§ 4 Abs.1). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in den Hinweisteil der Festsetzungen 4.3 (Artenschutz) ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 19.: Der Hinweis wird beachtet.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 20a.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 20b.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in der Festsetzung 1.6 sowie in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 21.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung der Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche beinhaltet automatisch auch die Nutzung der Straße durch landwirtschaftliche Betriebsfahrzeuge. Insofern ist die Doppelausweisung (Straßenverkehrsfläche/landwirtschaftlicher Weg) nicht erforderlich. Zusätzlich wurde in westlicher Verlängerung der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet separat ein l. Weg in Verbindung zum westlich angrenzenden l. Weg (Flste. 94 und 118) im Bebauungsplan ausgewiesen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste wird diesbezüglich nochmal überarbeitet. Entlang der Verkehrsachsen und landwirtschaftlichen Wegen sieht der Bebauungsplan keine Anpflanzungen von Laubbäumen vor.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 24.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Klarstellend wird in den textlichen Festsetzungen (als Hinweis) und in der Begründung zum Bebauungsplan auf § 40 Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 25.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt steht mit dem Pächter diesbezüglich in Kontakt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 26.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 27.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Plankarte ist bereits eine Vermaßung der Nutzungsabgrenzung enthalten (5+45 Meter von Norden). Die Achse von West nach Ost wird ebenfalls noch vermaßt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vermaßung wird in der Plankarte ergänzt, die Höhe wird nicht festgesetzt.

Der Sichtschutzwall soll bepflanzt werden und den südlich angrenzenden Parkplatz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung abgrenzen. In der Begründung wird die geplante Höhe mit aufgeführt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (21.02.2022)**

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf der Plankarte sind unter den Hinweisen und Nachrichtlichen Übernahmen bereits entsprechende Hinweise mit aufgenommen worden.

Die archäologischen Grabungen wurden auf den zur Verfügung stehenden Flächen bereits abgeschlossen. Vor Umsetzung der Planung sind auf den Flurstücken 111-113 noch Grabungen zu tätigen. Bisher bestand hier kein Betretungsrecht. Der abschließende Bericht wird dann durch die Stadt/HLG dem Landesamt vorgelegt und abgestimmt

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **OVAG Netz GmbH (14.07.2022)**

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der früheren Stellungnahme wurden bereits im Verfahren beachtet. Die angegebene Transformatorenstation wurde in die Plankarte aufgenommen. Eine Darstellung der vorhandenen Leitungen erfolgte aufgrund der Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nicht. Weitere Hinweise wurden bereits in die Begründung ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau (14.06.2022)**

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf wurde die durchgeführte schalltechnische Untersuchung mit ausgelegt. Diese benennt als Ergebnis, dass im Rahmen der Planung und nachfolgend keine Notwendigkeit zur Durchführung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen besteht.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (19.07.2022)**

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.

Damit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde vorliegend ebenfalls beteiligt, die Stellungnahme ist in die Abwägung eingestellt.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Wasser- und Entwässerungskonzept von Kocks Consult GmbH, Stand: 24.03.2022, das parallel zur Bauleitplanung erstellt wurde, lag der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei. Bei Übersendung der Planunterlagen wurde entsprechend auf einen Link verwiesen, unter welchem alle Anlagen zum Bebauungsplan einsehbar sind. Zudem wird im Anschreiben darauf verweisen, dass die Anlagen auf Anfrage gerne zusätzlich zugesendet werden.

Als Ergebnis dessen ist eine gesicherte Trinkwasserversorgung für den 2. und 3. Bauabschnitt zu benennen.

Der Wasserverband Horlofftal bestätigt mit Schreiben 08.08.2022 die Versorgungssicherheit des Plangebietes.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 19                    nein: 4                    Enthaltung: 0

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Unterlagen waren Teil der öffentlichen Auslegung und im Internet eingestellt, somit für Jedermann einsehbar.

Die Unterlagen werden der Abteilung aber noch einmal zusammen mit der Mitteilung der Abwägungsergebnisse postalisch zugestellt.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 6.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 7. Und zu 8.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 9.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Auf Ebene der nachfolgende Planungsebenen werden die entsprechenden Änderungserlaubnisse beantragt.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 12 und 13, die Informationen in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, nachrichtlich gemäß § 9 Abs.6 BauGB auf der Plankarte gekennzeichnet und in der Begründung mit aufgeführt.

Die Flächen Flurstück 81/17 und 84/1 (jeweils Flur 2) liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in dem östlichen Randbereichen des Plangebietes. Eine genaue Lagebezeichnung ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen, insofern erfolgt eine Kennzeichnung der beiden Flurstücke.

Der Altstandort im Flurstück 37 (Flur 11) ist ebenfalls nicht genauer lokalisiert, das Flurstück (die Landesstraße) aber linienförmig sehr groß dimensioniert. Hier erfolgt ein textlicher Hinweis auf der Plankarte und in der Begründung, der dann bei der nachfolgenden Erschließungs- und Ausführungsplanung zu beachten ist.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise unter den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu beachten.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 15.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis dessen ist in der Plankarte bereits eine Fläche markiert (TF 1.8.1.1 – 1.8.1.2), in welcher für schutzbedürftige Räume keine offensichtlichen Fenster in Richtung Osten (Firma Schneider) zulässig sind. Dies wird ebenfalls bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung alle Belange gemäß § 1 Abs.6 und 7 BauGB, § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest.

Begründung:

Die Informationen (Fragen) aus der Stellungnahme wurden an die Schallgutachterin weitergegeben, die die einzelnen Punkte noch einmal überprüft hat. Im Ergebnis bedeutet dies:

Die Berechnungen beinhalten, wie im Gutachten beschrieben, die Vorgänge entsprechend des Messberichts von 2017 und wurden um die Lärmschutzwand und die damit einhergehenden Verschiebungen ergänzt. Das Gutachten von Müller BBM mit den Angaben zu den Vorgängen von 2019 lag nicht vor. Die Vorgänge unterscheiden sich in Art und Anzahl von den zur Bauleitplanung erstelltem Gutachten beschriebenen Vorgängen.

Für die Berücksichtigung der Anlage als Vorbelastung wurden aber die Richtwerte aus dem Genehmigungsbescheid von 2020 herangezogen. Hinsichtlich der bestehenden Wohnbebauung im Osten etc. ist also der genehmigte Zustand berücksichtigt.

Für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet (BA 3) ist die Firma Schneider gegenüber der ermittelten Vorbelastung aus den anderen Betrieben bzw. den angrenzenden B-Plan irrelevant, so dass die Abweichung bei den Vorgängen hier keinen Einfluss hat.

Für das westlich an die Firma Schneider angrenzende Gewerbegebiet könnten sich die Pegel etwas verändern. Da die Festsetzung aber (wenn es dem Gutachtenvorschlag entspricht) in dem kritischen Bereich Fenster zu schutzbedürftigen Räumen ausschließt, ist es hier auch nicht so relevant, ob der Pegel um ein oder zwei dB(A) abweicht.

Darüber hinaus kann auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden, in dem abschließend die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte und Kontingente geprüft werden bzw. nachzuweisen sind. Ein sogenannter Konflikttransfer ist hier zulässig, da durch das Gutachten und durch die vorgenommenen Festsetzungen nachgewiesen werden kann, dass die Nutzungen im und außerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden (Konflikttransfer).

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Beachtung im Bauantragsverfahren in der Begründung und in der Plankarte als Hinweis ergänzt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 19. und zu 20: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 21.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Stellungnahme vom 13.08.2020 (zum Vorentwurf) wurden im Verfahren bereits beachtet (siehe auch Hinweis 4.6 auf der Plankarte).

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Plansatz (Satzung) wird nach erfolgter Bekanntmachung (Rechtskraft) an das RP Darmstadt verschickt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (20.07.2022)**

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung in der Bauphase in der Begründung ergänzt.

Diesbezüglich haben bereits Abstimmungstermine vor Ort stattgefunden, um eine mögliche Beeinträchtigung des ca. in 100m entfernten östlichen Vogelschutzgebiet zu verhindern. In der straßenbaurechtlichen Detailplanung für die Anbindung werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (Pflanzung von Hecken, Erhalt bestehender Strukturen, Anbringung von Blendschutzaumelementen, etc.) und über eine vertragliche Regelung gesichert und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2.: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen, in der Planung (Erschließungsplanung) berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.

Siehe auch zu 1.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde wurde vorliegend ebenfalls beteiligt, die Stellungnahme ist in dieses Dokument eingestellt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Regionalverband FrankfurtRheinMain (18.07.2022)**

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

### **Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (04.07.2022)**

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Steuerung des Busverkehrs ist kein Teil des Regelungsrahmens, der durch einen Bebauungsplan gegeben wird. Für die Platzierung einer Bushaltestelle gibt es zum jetzigen Planungszeitpunkt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keinen weiteren Handlungsbedarf, da die Thematik und ein möglicher Standort zu wenig ausgereift sind.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

### **Wasserverband Horlofftal (08.08.2022)**

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

**Abstimmung:** ja: 23                    nein: 0                    Enthaltung: 0

### **Bürger 1 (19.07.2022)**

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung alle Belange gemäß § 1 Abs.6 und 7 BauGB, § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest.

#### Begründung:

Aufgrund des Änderungsgenehmigungsbescheides des RP Darmstadt vom 24.08.2020 ist dieser bei der Ermittlung der Rechts- und Beurteilungsgrundlagen bzw. bei den Vorbelastungen und Genehmigungen für die Bewertungen im Gutachten mit zu berücksichtigen.

Auszug aus dem Änderungsgenehmigungsbescheids des RP Darmstadt für die Fa. Jürgen Schneider, Altfahrzeugverwerterbetrieb in 61203 Reichelsheim-Weckesheim, Projekt: Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Verpressung von Restkarosserien, AZ: IV/F-42.2-100h-42.22/1-2019/2, vom 24. August 2020.

Darüber hinaus kann auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden, in dem abschließend die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte und Kontingente geprüft werden bzw. nachzuweisen sind. Ein sogenannter Konflikttransfer ist hier zulässig, da durch das Gutachten und durch die vorgenommenen Festsetzungen nachgewiesen werden kann, dass die Nutzungen im und außerhalb des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Abwägung der verschiedenen Belange legt die Stadt Reichelsheim einen Schwerpunkt auf die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Planung der Verbindungsspanne, und stellt die Hinweise des Bürgers zurück, zumal im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden können.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung sind die angesprochenen Konflikte mit der bestehenden Firma im Zuge der erforderlichen Genehmigungsverfahren und Bauanträge gemäß Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zu betrachten.

**Abstimmung:** ja: 15                    nein: 4                    Enthaltung: 4

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung alle Belange gemäß § 1 Abs.6 und 7 BauGB, § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest.

Verwiesen wird auch auf die Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 1.1, 1.2, 2 und 12.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

## **Bürger 2 (20.07.2022)**

Zu 1.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der Gewerbeflächenentwicklung höher wie den Belang der Landwirtschaft und des Bodenschutzes. Die Ausweisung der durch den RegFNP vorgegebenen Gewerbeflächen und der Verbindungsspanne stehen im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang. Verwiesen wird auch auf die umfangreichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht.

### Begründung

Die vorliegende Planung nimmt im Bereich der gewerblichen Bauflächen und der geplanten Straßen l.w. Böden in Anspruch. Der Belang Landwirtschaft und Bodenschutz wurde bereits auf den übergeordneten Planungsebenen betrachtet und in die Abwägung eingestellt. Die Flächen sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit ist die vorliegende Planung sowohl an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB) angepasst als auch gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In den Stellungnahmen der Kreisbehörden und des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden keine Bedenken zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vorgetragen.

Um den Belang Bodenschutz im vorliegenden Verfahren ausreichend zur berücksichtigen, wurde im Rahmen der Entwurfsoffenlage dieser abgearbeitet:

- Der Innenbereich wurde auf Baulücken untersucht,
- Alternativflächen wurden untersucht und stehen nicht zur Verfügung.
- Der Bedarfsnachweis wurde begründet.
- Der Belang Bodenschutz in der Umweltprüfung behandelt.
- Eingriffsminimierende Festsetzungen in der Plankarte festgelegt.
- Ein zusätzliches Bodenschutzgutachten erstellt.
- Konkrete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und zugeordnet.
- Die Betroffenheit des Landwirtes und Grundstückseigentümers wurden untersucht.

Die Obere Landesplanungsbehörde / Bauleitplanung hat die Punkte in der Entwurfsoffenlage geprüft und der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurden für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ein Kompensationsdefizit von 507.261 Punkten errechnet. On top kommen weitere 91.653 Punkte für die Kompensation des Schutzwertes Boden.

Auch die Thematik der schutzwertbezogenen Kompensation hinsichtlich der möglichen Bodenfunktionsverluste wurden in der Planung in den o.g. Planwerken (Umweltbericht, Bodenschutzgutachten, Begründung) abgearbeitet. Im Zuge der Planung wurden bei der Bilanzierung nach KV die bodenbezogenen Minderungsmaßnahmen sowie naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen auch bodenspezifisch bewertet und den Bodeneingriffen gegenübergestellt. Die Vorgaben des § 1 Abs.5 BauGB, die einzelnen Belange des § 1 Abs. 6 BauGB und die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwegen sind vor allem nach der Entwurfsoffenlage zu beachten. Bei diesem Planungsprozess sind vor allem die Belange an die allgemein Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1(6)1), die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1(6)7a bis j -hier speziell unter § 1 Abs.6 Nr7a Boden), die Belange der Wirtschaft (§ 1(6)8a), der Landwirtschaft (§1(6)8b) sowie der Belang der Ergebnisse einer von ihr (der Kommune) beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§1(6)11) in die Abwägung einzustellen.

Der Schutz bisher unbebauten Bodens vor der Zersiedlung (Freiraumschutz) war und ist speziell geregelt erstens in § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel) sowie zweitens in § 1a Abs. 2 Satz 2

Baugesetzbuch (Umwidmungssperre). Ziel beider Vorgaben ist es mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaft genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

In Deutschland ist der Bodenschutz fachgesetzlich geregelt im Bundes-Bodenschutz-Gesetz. Das Gesetz beruht auf der Kompetenz des Bundes für das Bodenrecht nach Art. 74 Nr. 18 Grundgesetz. Schutzobjekt ist der Boden im Hinblick auf seine Funktionen. Ziel des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes ist es nach § 1 nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern und wiederherzustellen. Der Schutz des Bodens vor übermäßiger Inanspruchnahme durch andere Nutzungen (zum Beispiel Bebauung) und damit die Erhaltung von Freiräumen für künftige Generationen wird vom Bundes-Bodenschutz-Gesetz nicht erfasst (siehe hierzu: Die Abwägung in der Bauleitplanung Gierke / Schmidt-Eichstaedt, Kommentar Kohlhammer Rn. 795).

Das Thema Bodenschutz wurde in der vorliegenden Bauleitplanung in der Begründung zum Entwurf (Alternativendiskussion, Betrachtung bestehender Baulücken) sowie unter dem Kapitel Bodenschutz vertiefend beschrieben. Hierzu sind und werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen (konkreter Eingriff durch die Bauausführung) gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und weitere Fachgesetze zu beachten sind. Darüber hinaus wird das Thema Bodenschutz im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der KV (Kompensationsverordnung) beschrieben, bewertet und in der abschließenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung indirekt im Umweltbericht und direkt im Bodenschutzgutachten berücksichtigt. Da an anderer Stelle keine aufwertenden Maßnahmen zum Bodenschutz vorgenommen werden konnten, wird das Defizit über die Berechnung nach KV vorgenommen.

Die zusätzliche Anbindung der südlichen Ortslage Weckesheim an die Landesstraße L 3187 ist städtebaulich, umwelttechnisch und verkehrstechnisch sinnvoll, um die bestehenden und geplanten Nutzungen im Bereich Dorn-Assenheimer Straße, Am Sportplatz, Kurt-Schumacher-Straße. Am Heiligen Stein, etc. verkehrsgünstig nach Süden anzubinden, ohne dass der Umweg über die Reichelsheimer Straße erfolgen muss. Zudem kann auch der Gewerbeverkehr aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet herausgehalten werden, was aus Gründen des Umweltschutzes zu befürworten ist.

Unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der Gewerbegebäudenentwicklung höher als den Belang der Landwirtschaft bzw. des Bodenschutzes.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

Zu 2.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der südlichen Ortsanbindung (für die Gewerbegebäudenentwicklung) höher wie den Belang der Landwirtschaft und des Bodenschutzes.

#### Begründung

Die Spange nördlich des Bergwerksees kommt aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht.

1. Zusätzliche Beeinträchtigung / permanente Beunruhigung der angrenzenden Ackerflächen und Gehölzstrukturen, was aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen werden muss, da in 550m Entfernung weiter östlich bereits eine Straßentrasse zur Landesstraße existiert. Dieser zusätzliche Eingriff ist vermeidbar.
2. Zusätzliche Ausbau der mind. 5,50m breiten Trasse, um den Anforderungen einer Erschließungsstraße in Verbindung mit den Beeinträchtigungen, die die Nutzung des Bergwerksees verursacht (z.B. Parkplätze), zu erfüllen.
3. Direkte Beeinträchtigungen der nördlich des Bergwerksees vorhandenen Gehölzstrukturen.
4. Im Bereich zur Landesstraße existiert bisher kein direkter Anschluss eines ausgebauten Feldweges.

5. Die Grundstücke der lw. Nutzflächen müssten für den Bau der Verbindungsspanne analog der jetzt gewählten Trasse ebenfalls angeschnitten werden. Insofern auch kein Argument für die Verlegung bzw. zu Gunsten des Bodenschutzes.
6. Der Radweg müsste ebenfalls im/am Straßenraum eingeplant werden, zzgl. der erforderlichen Überquerung bzw. Anbindung an die Landesstraße. Auch dies stellt einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der jetzigen Variante dar.

In der Summe stellt die vorgeschlagene Variante keine Alternative dar. Die Stadt hält an der bisherigen Trasse fest.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

Zu 3. und 4.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der südlichen Ortsanbindung (für die Gewerbeflächenentwicklung) höher wie den Belang der Landwirtschaft und des Bodenschutzes.

Begründung

Zunächst wird auf die Ausführungen unter zu 1. und zu 2. verwiesen. Die vorhandene Trasse der Dorn-Assenheimer Straße ist zwar gegeben, müsste aber entsprechend den Anforderungen einer Zufahrtsstraße zur südlichen Ortslage / Gewerbegebiet entsprechen und teilausgebaut werden. Die ortsfeme Trasse (nördlich des Bergwerksees) stellt ebenfalls einen Eingriff in den Boden, Natur und Landschaft dar, da der bestehende lw. Weg analog der ortsnahen Trasse ausgebaut werden muss. Der Eingriff in die Böden mit einem sehr hohen Funktionserfüllungsgrades ist mit der ortsnahen Trasse vergleichbar, zumal auf dem letzten östlichen Abschnitt zur Landesstraße ebenfalls Böden mit sehr hohen Erfüllungsgrad betroffen sind. In der Summe bringt die Variante nördlich des Sees zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Vorschlag die Parkplätze in die Nord-/Ostecke zu verlagern, noch verstärkt werden.

In der Summe stellt die vorgeschlagene Variante keine Alternative dar. Die Stadt hält an der bisherigen Trasse fest.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

Zu 5. und zu 6.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest und gewichtet die Belange der südlichen Ortsanbindung (für die Gewerbeflächenentwicklung) höher wie den Belang der Landwirtschaft und des Bodenschutzes.

Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 1—4.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

Zu 5a.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, können aber anhand der ungenauen Aussagen (Welches Gutachten ist gemeint?) nicht zugeordnet werden.

Hinweis: Die Querspanne wird insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, ohne die abschließende Aufteilung des Straßenraumes vorzugeben. Dies erfolgt in Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Dabei werden die Belange der Radwegeführung oder auch des lw. Betriebsverkehrs beachtet.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

Zu 7. bis zu 9.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung des Parkplatzes fest.

Begründung:

Die Planung des Parkplatzes ist als Angebotsplanung konzipiert. Der geplante Parkplatz dient, als primäres Planziel, der zusätzlichen Entlastung der Parkplatzsituation am Sportplatz, um die

angrenzenden Wohnstraßen vom Parkdruck während des Trainings- und Spielbetriebes zu entlasten. Zusätzlich kann der Parkplatz auch durch Besucher des Gewerbegebietes genutzt werden.

Nach Norden hin wird der Parkplatz optisch durch einen Erdwall und über Bepflanzungen eingegrünt. Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen.

Mögliche städtebauliche Konflikte, die durch die Planung des Parkplatzes und der Verbindungsspanne gegenüber der Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Sportplatz auftreten könnten, wurden durch ein Schallgutachten untersucht. Die geplante Verbindungstraße und der Parkplatz wurden nach RLS 19 beurteilt. Wie Tabelle 11 im Kapitel 8.5 des Gutachtens zeigt, führen die Fahrten auf der Verbindungsstraße sowie die Parkbewegungen auf dem geplanten Parkplatz im Bereich der nächstgelegenen Immissionsorte an der Straße Am Sportplatz zu Beurteilungspegel, die die Grenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschreiten.

Dementsprechend besteht bei der vorliegenden Streckenführung keine Notwendigkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw.-wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen.

Die Stadt Reichelsheim sieht aber trotzdem (präventiv) zusätzlich den Lärm- und Sichtschutzwall in der Planung vor, um weitere zusätzliche minimierende Maßnahmen in Bezug auf die Nutzung des Parkplatzes vorzusehen.

**Abstimmung:** ja: 14 nein: 4 Enthaltung: 5

zu 10.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung des Parkplatzes ist als Angebotsplanung konzipiert. Der geplante Parkplatz dient, als primäres Planziel, der zusätzlichen Entlastung der Parkplatzsituation am Sportplatz, um die angrenzenden Wohnstraßen vom Parkdruck während des Trainings- und Spielbetriebes zu entlasten. Zusätzlich kann der Parkplatz auch durch Besucher des Gewerbegebietes genutzt werden.

**Abstimmung:** ja: 14 nein: 4 Enthaltung: 5

zu 11.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die aufgeführten Thematiken betreffen nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sondern sind dann nachfolgend organisatorisch durch die Stadt und das Ordnungsamt zu behandeln.

**Abstimmung:** ja: 14 nein: 4 Enthaltung: 5

zu 12.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs.6 und Abs.7 i.V.m § 1a und § 2 Abs.4 BauGB hält die Stadt Reichelsheim an der Planung fest.

## Begründung

Zunächst wird auf die Ausführungen unter zu 1. und zu 2. verwiesen. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mögliche städtebauliche Konflikte, die durch die Planung des Parkplatzes, der Verbindungsspanne und der Ausweisung eines Gewerbegebietes gegenüber der Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Sportplatz auftreten könnten, wurden durch ein Schallgutachten untersucht. Die Ergebnisse zur geplanten Verbindungstraße und zum Parkplatz sind unter zu 7 bis 9. beschrieben, auf die hiermit verwiesen wird.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbegebiet fällt wie folgt aus: Das Gewerbegebiet wirkt auf die bestehende Wohnbebauung östlich der Dorn-Assenheimer Straße sowie auf die geplante Wohn- und Mischbebauung nördlich des Plangebiets ein. Für die Gewerbefläche wurden Emissionskontingente nach DIN45691 ermittelt. Hierbei wurden die bestehende und planerische

Vorbelastung durch die Gewerbebetriebe an der Dorn-Assenheimer Straße berücksichtigt. Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurde auf der Grundlage von vorliegenden Gutachten und Genehmigungen sowie Angaben der Betreiber die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ermittelt. Da die planerische Vorbelastung und die bestehende an einzelnen Immissionsorten voneinander abweichen, wurde bei der Festlegung der Emissionskontingente jeweils der höhere Wert als Vorbelastung berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass die Summe der Geräuschimmissionen nicht zu Überschreitungen der Richtwerte führt. Die Kontingente wurden abhängig vom Einwirkungsbereich berechnet und sind auch jeweils nur in diese Richtungen zu berücksichtigen.

Für die Gewerbefläche ergeben sich damit die Emissionskontingente, die u.a. in Kapitel 9.1 des Gutachtens aufgelistet sind. Im Kapitel 7.4 wurde hierzu ein Vorschlag für die textliche Festsetzung formuliert, den die Stadt in den Bebauungsplan aufgenommen hat.

Nach neusten Gerichtsurteilen muss bei der Gliederung eine unbeschränkte Fläche innerhalb des Gewerbegebiets verbleiben oder die Gliederung gegenüber einem uneingeschränkten Gewerbegebiet der Gemeinde außerhalb des B-Planes erfolgen.

Wie ein uneingeschränktes Gewerbegebiet genau definiert ist, wurde juristisch noch nicht festgelegt. In der gängigen Praxis hat sich aber etabliert, dass eine Fläche von der 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts entsprechend DIN 18005 Teil 1, Ziffer 5.2.3 abgestrahlt werden dürfen, als uneingeschränkt zu betrachten ist. Tagsüber bedeuten die ermittelten Emissionskontingente auf TF1 und TF2 keine Einschränkung der Flächen. In der Nachtzeit ist eine unbeschränkte Fläche im vorliegenden Plangebiet aber nicht möglich. Sofern in der Gemarkung der Stadt Reichelsheim ein weiteres uneingeschränktes Gewerbegebiet existiert, kann die Gliederung gegenüber diesem Gebiet erfolgen. Gibt es eine solche Fläche nicht, kann das Plangebiet alternativ als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, womit die Notwendigkeit einer unbeschränkten Teilfläche entfällt. Von diesem letzteren Fall hat die Stadt Gebrauch gemacht (siehe textliche Festsetzung 1.8.1.2).

(Hinweis: Im Stadtteil existiert der Bebauungsplan „Im Mühlahl“. Beide GE-Bereiche haben Lärmschutz-Einschränkungen. Die Werte nach TA-Lärm für ein GE 65/50 (tagsüber/nachts) werden dort auch nicht erreicht und sind in den Festsetzungen eingeschränkt. Es gibt im Stadtgebiet demnach kein uneingeschränktes GE. Im Stadtteil Weckesheim gibt es kein weiteres Gewerbegebiet). Insofern treffen die o.a. Ausführungen des Gutachtens zu).

Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung ist die Einhaltung der Werte gegenüber der Kreisbauaufsicht nachzuweisen. Darüber hinaus kann auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden, in dem abschließend die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte und Kontingente geprüft werden bzw. nachzuweisen sind. Ein sogenannter Konflikttransfer ist hier zulässig, da durch das Gutachten und durch die vorgenommenen Festsetzungen nachgewiesen werden kann, dass die Nutzungen im und außerhalb des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt werden.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

zu 13.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Straßenplanung entsprechend zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird ein Hinweis in die Begründung mit aufgenommen, der auf der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen ist.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

zu 14.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht Tabelle 14 ergänzt. Maßgebliche Auswirkungen auf den Planungsprozess bzw. auf die Bewertung hat diese Art nicht.

**Abstimmung:** ja: 14                    nein: 4                    Enthaltung: 5

**Anschließend fasst die Stadtverordnetenversammlung folgende Beschlüsse:**

1. Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§1 Abs. 7 BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschlossen.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt den Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt gemäß §10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §5 HGO (Hessische Gemeindeordnung), §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §91 Hessische Bauordnung (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) und §37 Abs. 4 HWG (wasserrechtliche Festsetzungen) als Satzung und die Begründung hierzu.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

3. Der Bebauungsplan wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

**Abstimmung:** ja: 23 nein: 0 Enthaltung: 0

**Die den Unterlagen beigefügten Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise nimmt die Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis. Hierüber muss nicht abgestimmt werden.**

**Stadtverordneter Fritsch nimmt wieder an der Sitzung teil.**

**TOP 5: Interkommunale Zusammenarbeit im Wetteraukreis;**

**hier: Einrichtung einer interkommunalen Beratungsstelle zur gemeinsamen Beschaffung von feuerwehrtechnischem Bedarf; Vorlage des Magistrates vom 26.09.2023**

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt, dass der als Anlage beigefügten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Einrichtung einer interkommunalen Beratungsstelle zur gemeinsamen Beschaffung von feuerwehrtechnischem Bedarf zugestimmt wird.

**Abstimmung:** ja: 24 nein: 0 Enthaltung: 0

**TOP 6: Berichte**

**a.) Ausschussvorsitzende und Verbandsvertreter**

Es liegen keine Berichte vor.

**b.) Magistrat**

**Bürgermeisterin Herget berichtet über:**

- Gründung des Vereins Kultur in Reichelsheim
- Reaktivierung Kerb in Reichelsheim
- Frühstück Streuobstwiese Kitas und Pappelhof
- Mobile Kelterei vor dem Rathaus
- SKS-Ausschuss-Sitzung (Vorstellung der Jugendpflege)
- Waldbegehung mit Försterin Liebelt
- Außengelände Kita Wichtelwiese begonnen
- Gespräch Schülerbeförderung Singbergschule
- Neue Mitarbeiter/innen Stadtverwaltung
- Statusbericht OD Heuchelheim
- Seniorennachmittag
- Vortragsreihe Klimakommune

- Ausbau Yplay in Beienheim
- Bestellung Streuobstbäume
- Kontrolle des fließenden Verkehrs ab 01.10.2023
- Problematik Florstädter Straße
- Resilienztage für Erzieher/innen

**c.) Stadtverordnetenvorsteher**

Stadtverordnetenvorsteher Strebert gratuliert allen Geburtstagskindern, insbesondere Udo Seum zum 70. Geburtstag.

**TOP 7: Anfragen**

**a.) schriftliche Anfragen:**

- Keine -

**b.) mündliche Anfragen:**

**Bürgermeisterin Herget beantwortet Fragen zu:**

- Vortrag der Unteren Naturschutzbehörde in der nächsten Stadtverordnetenversammlung
- Buslinie nach Wölfersheim
- Sanierungsstand der Sport- und Festhalle Dorn-Assenheim - Vergabe

Stadtverordnetenvorsteher Strebert schließt die Sitzung und teilt die weiteren Sitzungstermine mit.

**Nächste geplante Stadtverordnetenversammlung: 09.11.2023**

Reichelsheim, den 12.10.2023

Holger Strebert  
Stadtverordnetenvorsteher

Horst Wenisch  
Schriftführer