

## **Amtliche Bekanntmachung**

### **7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ im Kernort Reichelsheim**

#### **Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)**

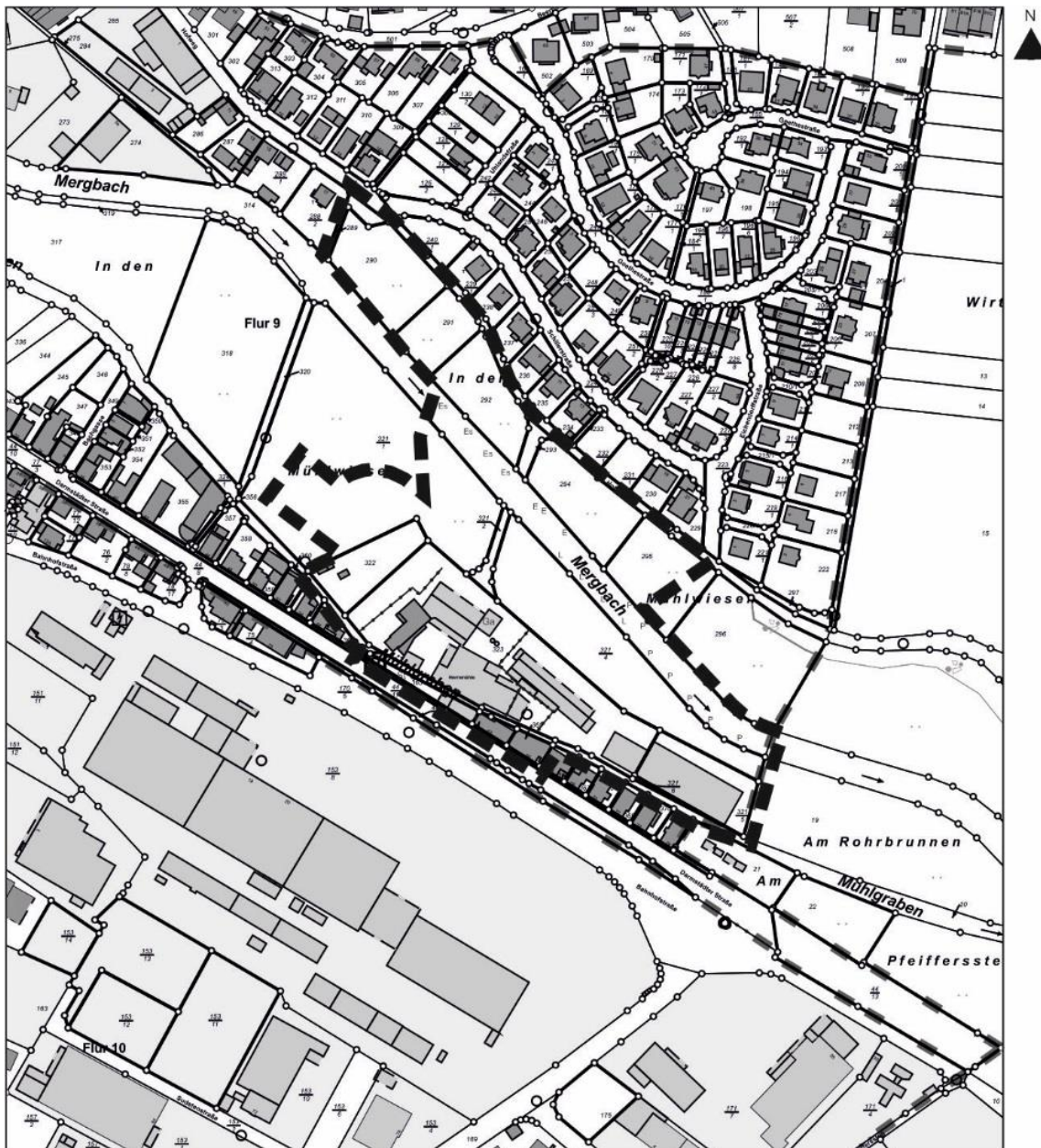
(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reichelsheim hat in ihrer Sitzung am 05.11.2020 die Offenlegung des Entwurfes der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ in Kernort Reichelsheim mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(2) Planziel innerhalb des o. a. räumlichen Geltungsbereiches ist die Änderung einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in eine Gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, um im Rahmen der Bauleitplanung eine Gemischte Nutzung (eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (im Bereich des Flurstückes 321/1 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim vorzubereiten, die im Zuge der parallelen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mergbach II“ konkretisiert wird (Festsetzung eines Mischgebietes). Grundlage dieses Planzieles ist die Zielsetzung, der starken Nachfrage nach Bauland im Rahmen der Erweiterung des ansässigen Unternehmens (hier Wirtschaftsgebäude) nachzukommen.

Das Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die beabsichtigte Wohnnutzung im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(3) Der räumliche Geltungsbereich liegt im Randbereich der östlichen Ortslage Reichelsheim, beiderseits des Mühlgrabens und nördlich der Darmstädter Straße westlich und östlich an das Betriebsgelände der Herrnmühle angrenzend und umfasst die Flurstücke 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 321/1 (Teilfl.), 321/2, 321/4, 321/5, 321/6, 322, 323, 363, 364 und 365 der Flur 9 der Gemarkung Reichelsheim.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Plan der Anlage zu entnehmen.



## ■ ■ ■ ■ Umgrenzung des Geltungsbereichs

(4) Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der o. a. Änderung des Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung mit Umweltbericht, Arten umweltbezogener Informationen) in der Zeit vom **23.11.2020 bis 08.01.2021** einschließlich in der Gemeindeverwaltung Reichelsheim, Bismarckstr. 43, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden und zwar Montag von 08:00 – 12:00 Uhr, 13:30 – 17:00 Uhr, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr, 13.30 – 18:00 Uhr aus. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Anregungen und Hinweisen schriftlich oder zu Protokoll.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen z.B. schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder elektronisch bei der Gemeinde Reichelsheim, Bismarckstraße 43, 64385 Reichelsheim, Telefonnr.: 06164/5080, E-Mail: [gemeinde@reichelsheim.de](mailto:gemeinde@reichelsheim.de) abgegeben werden. Aufgrund der aktuellen Lage durch die Corona-Pandemie ist das Rathaus zwar zu den üblichen Öffnungszeiten, jedoch nur mit eingeschränktem Zugang geöffnet. Es wird gebeten verstärkt die Möglichkeiten der telefonischen oder digitalen Kontaktaufnahme zu nutzen. Um Einsicht in die Planunterlagen in Papierform im Rathaus zu nehmen, wird um telefonische

Terminvereinbarung unter 06164/5080 oder per E-Mail an [gemeinde@reichelsheim.de](mailto:gemeinde@reichelsheim.de) bzw. vorherige Ankündigung (z.B. durch Klingeln am Rathaus, „telefonischer Zuruf“) gebeten.

**Hinweis:** Außerdem können die Planunterlagen im Internet auf der Seite [www.reichelsheim.de](http://www.reichelsheim.de) unter dem Menüpunkt „Aktuelles – Bauleitplanung“ eingesehen werden. Verbindlich sind die ausliegenden Fassungen im Rathaus.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem HDSG. Sofern Sie eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Während dieser Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden. Nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

(5) Der Beschluss zur Offenlegung des Entwurfes der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reichelsheim wird hiermit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(6) Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes.

(7) Verfügbar sind folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- Gutachten Artenschutz-Fachbeitrag aufgrund der Kartierungen der Brutvögel, der Tagfalter (insbes. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling), der Amphibien, der Reptilien und der Limnofauna (Fische, Muscheln, Krebse, Makrozoobenthon).
- Limnologisches Gutachten (Fische, Muscheln, Krebse, Makrozoobenthon),
- Gutachten Biotypenuntersuchung,
- Gutachten Landschaftsbildbewertung,
- Gutachten Horizontale Luftaustauschverhältnisse.

**-Darstellung der Stellungnahme des Odenwaldkreises, Untere Wasserbehörde, zum Hinweis**

– der verkehrlichen Erschließung und zum Lieferverkehr der westlichen Erweiterung der Herrnmühle durch die Mergbachau sowie zu den Uferbereichen entlang der Gewässer.

- über die wasserundurchlässige Herstellung der Stellplätze, einer Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, zur Vorgehensweise von Bodenaushub im überschwemmungsgebiet sowie dass Gebäude, Auffüllungen u. ä. im Überschwemmungsgebiet unzulässig sind.

- einer Überbauung des Mühlgrabens mit Garagen oder weiteren Gebäuden, der Darstellung der Überschwemmungsgrenze(n) eines Hochwassers unter Bezug auf eine potenzielle Bebauung mit Auffüllung, der Festsetzung einer Baulinie über das Gewässer des Mühlgrabens sowie dass die Brücke in Nähe der Mündung des Mühlgrabens in den Mergbach bereits Bestand ist.

**-Darstellung der Stellungnahme des Odenwaldkreises, Untere Naturschutzbehörde, zum Hinweis**

- dass es sich bei der Erweiterung im Süden einerseits um die Umsetzung bzw. um den Abbruch und Neubau eines Gebäudebestandes und andererseits um die Verdolung oder Verrohrung des Mühlgrabens handelt, über die Erhaltungsziele für den Lebensraumtyp Nr. 3260 „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranuncion fluitantis, zur Darstellung der Grenze des FFH-Gebiets 6319-302 „Oberläufe der Gersprenz“, über potenzielle Auswirkungen einer Verdolung oder Verrohrung des Mühlgrabens für Bachneunauge, Groppe, Krebse und Mollusken sowie über Bedenken aus artenschutzfachlicher Sicht hinsichtlich möglicher Auswirkungen der hier geplanten Verdolung bzw. Verrohrung des Mühlgrabens auf die Fisch-, Krebs- und Mollusken-Fauna und insbesondere auf die Erhaltungs- bzw. Schutzziele für die beiden hier betroffenen FFH-Anhang-Arten Bachneunauge und Groppe.

- dass infolge der geplanten Errichtung der Halle mindestens 1.125 qm Grünlandfläche verloren gehen und das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (hier: Kalt- und Frischluftschneise in der Talaue des Mergbachs) beeinträchtigt wird, der verkehrlichen Erschließung und zum Lieferverkehr der westlichen Erweiterung der Herrnmühle durch die Mergbachaue hinsichtlich artenschutzfachlicher Bedenken, des Erhaltes des Luftaustausches und zu dem damit verbundenen Schutz der Kalt- und Frischluftschneise in der Talaue des Mergbachs und zur Minimierung der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden weiteren Verunstaltung des von der Mergbach-Aue geprägten Landschaftsbilds sowie zu den Bedingungen, unter denen die Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebs „Herrnmühle“, für die die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mergbach II“ und die diesbezügliche 7. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen sollen, mittragen kann.

**-Darstellung der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (Archäologie), zum Hinweis,**

– dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht werden.

- dass die Herrnmühle nicht nur als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG, sondern zusammen mit dem zugehörigen Ober- und Untergraben als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmal) geschützt ist.

**-Darstellung der Stellungnahme von Hessen-Forst (Forstamt Michelstadt) – keine Betroffenheit forstlicher Belange.**

**-Darstellung der Stellungnahme des Verbandes hessischer Fischer e. V., zum Hinweis, - dass mit der Planung zunehmend in den Auenbereich eingegriffen wird sowie dass der Mühlgraben das eigentliche Gewässer des Mergbaches (Gersprenz) darstellt, da durch die Mühle Feick schon seit Jahrzehnten der größte Anteil des Wassers sowohl des Mergbaches als auch des Eberbaches in diesen abgeleitet wird, wodurch der im Westen sich befindliche Graben aquafaunistisch eine zu vernachlässigende Rolle hat und primär der Hochwasserentlastung dient und der Mühlgraben aufgrund dieser Situation als FFH-Gebiet ausgewiesen wurde, da er den Lebensraum von Bachforelle, Mühlkoppe und Neunauge bildet.**

**-Darstellung der Stellungnahme des Abwasserverbandes Obere Gersprenz – zum Hinweis, dass aufgrund des bekannt hohen Fremdwasseranteils im Verbandsnetz die beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser nach den gegebenen Möglichkeiten begrüßt wird.**

**-Darstellung der Stellungnahme des Wasserverbandes Gersprenzgebiet, zum Hinweis, dass keine Einwände gegen die geplante Ausgleichsmaßnahme an Mühlgraben und Mergbach bestehen sowie dass Maßnahmen an Gewässern nicht zu einer Behinderung der Ausführung von Unterhaltungsarbeiten führen dürfen.**

-Darstellung der Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass das Plangebiet im RPS/RegFNP 2010 im ausgewiesenen „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“ und im nördlichen Bereich in einem „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, liegt sowie dass aufgrund der geringfügigen Erweiterung die Fläche regionalplanerisch als nicht raumbedeutsam eingestuft wird und da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden ortsansässigen Betriebes handelt, keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht werden.

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass das Plangebiet teilweise das Natura-2000-Gebiet Nr. 6319-302 „Oberläufe der Gersprenz“ tangiert, dass bei Vorhabensumsetzung der o. g. Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes offensichtlich ausgeschlossen werden können, da keine relevanten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Veränderungen im Wasserhaushalt, oder Boden-, Schadstoff-, Lärm- und Strahlungsemissionen etc. auftreten sowie dass weitere Natura-2000-Gebiete nicht betroffen sind und ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet nicht berührt wird.

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass das Plangebiet außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete liegt, dass die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet darzulegen ist, dass eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers im Falle einer Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen ist, auf die zu erwartenden hohen Grundwasserstände, dass eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers im Falle einer Versickerung von Niederschlagswasser auszuschließen ist, auf die Kennzeichnung von vernässungsgefährdeten Gebieten im Bebauungsplan sowie auf die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Oberflächengewässer des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass das Plangebiet größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mergbaches, aber die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, dass für eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG nur dann erteilt werden kann, wenn die im Paragraphen angeführten 9 Punkte erfüllt sind, auf die Einhaltung eines Uferrandstreifens entlang von Fließgewässern von 5 Metern, dass die Ausgleichsfläche ebenfalls im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mergbaches liegt und auf die Verbote gemäß § 78 WHG verwiesen wird,

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Abwasser des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen ist und die kommunale Abwassersatzung zu beachten ist, auf die Einleitung von Abwasser in ein Gewässer oder die Kanalisation, dass Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann sowie Stell- und Umschlagplätze, in wasserundurchlässiger Straßenbauweise auszuführen sind und das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen sind oder alternativ eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden kann (unter Berücksichtigung der Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 und der DWA-Richtlinie A 138).

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Abwasser des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass für die Versickerung bzw. Einleitung bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist.

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Nachsorgender Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass sich aus der Altflächendatel ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte/Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben.

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Vorsorgender Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass aufgrund der geplanten max. überbaubaren bzw. neu versiegelten Fläche von ca. 1.307 m<sup>2</sup> gegenüber der vollständigen

Planungsfläche des Geltungsbereiches von ca. 34.105 m<sup>2</sup> sich eine als relativ gering zu bewertende Größe des Eingriffs ergibt sowie dass ein hochwertiger Boden nicht vorliegt und die überbaubare Grundstücksfläche nur einen geringen Teil der Gesamtfläche ausmacht.

-Darstellung der Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt, zum Hinweis, dass keine Bedenken bestehen sowie dass Angaben zu machen sind, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

-Darstellung der Stellungnahme des NABU-Kreisverbandes Odenwaldkreis, zum Hinweis, dass eine weitere Bebauung der Mergbachaue aus Gründen des Landschaftsschutzes abgelehnt wird, dass eine insektenfreundliche Beleuchtung nur empfohlen wird und dass aufgrund der massiven Rückgänge im Bereich der Biodiversität die von der Außenbeleuchtung ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen auf tag- und nachtaktive Flora und Fauna sowie zunehmende Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlichtquellen so gering wie möglich zu halten sind, dass Gewässerökosysteme sehr empfindlich auf Licht reagieren und besonders stark von nächtlicher Beleuchtung betroffen sind und bei Fischen die meisten physiologischen und verhaltensbiologischen Vorgänge einer tageszeitlichen und jahreszeitlichen Dynamik unterliegen, dass von einer Verdolung bzw. Verrohrung des Mühlgrabens abzusehen ist, um eine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der hier zu schützenden FFH-Arten Groppe und Bachneunauge auszuschließen sowie dass die Andienung des westlichen Planbereiches über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg über die Talaue des Mergbaches zu einer Belastung durch Verkehr führen wird.

-Darstellung der Stellungnahme des BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. – zum Hinweis, dass das FFH-Gebiet 6319-302 „Oberläufe der Gersprenz“ unmittelbar betroffen ist, dass eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich gehalten wird, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.

(8) Gemäß § 4b BauGB wurde das Planungsbüro Holger Müller aus 35112 Fronhausen mit der Durchführung des Verfahrens nach BauGB beauftragt.

Reichelsheim, den 10.11.2020

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Reichelsheim