

STADT REINHEIM

Bebauungsplan
„Bürgerhaus Georgenhausen /
Zeilhard“

Begründung
Satzung

März 2021

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

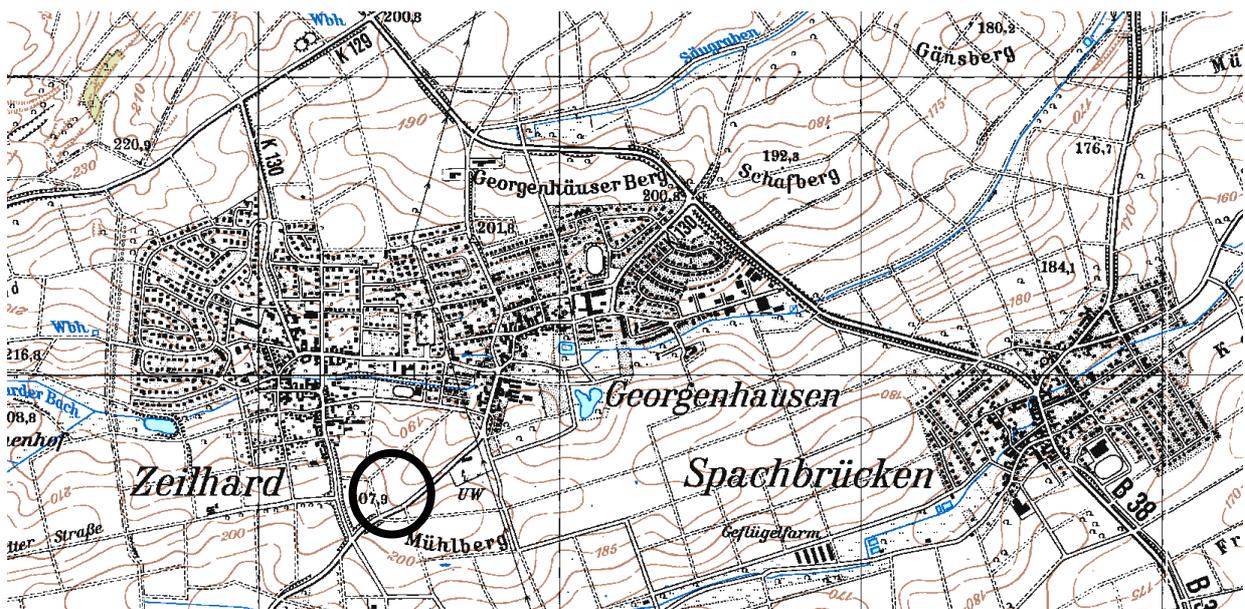
Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	8
2	Planungen / planungsrechtliche Situation	10
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	12
2.3	Unverbindliches Bebauungskonzept	14
2.4	Aufstellungsverfahren	15
2.4.1	Verfahrenswahl	15
2.4.2	Verfahrensdurchführung	15
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	17
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	19
3.1	Erschließungsanlagen	19
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	19
3.1.2	Verkehrsanlagen	20
3.2	Umweltschützende Belange	22
3.2.1	Umweltprüfung	22
3.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	22
3.2.3	Artenschutz	23
3.2.4	Bodenschutz	26
3.2.5	Altlasten	27
3.2.6	Denkmalschutz	27
3.2.7	Immissionsschutz	29
3.2.8	Energiewende und Klimaschutz	31
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	32
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	32
3.3.2	Wasserschutzgebiete	32
3.3.3	Grundwasserbewirtschaftung	33
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	35
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
4.1.1	Flächen für den Gemeinbedarf (= Art der baulichen Nutzung)	35



4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	36
4.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	37
4.1.4	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	38
4.1.5	Stellplätze inkl. deren Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Nebenanlagen	39
4.1.6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	39
4.1.7	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	40
4.1.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	41
4.1.9	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
4.2	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	42
4.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	42
4.2.2	Verwenden von Niederschlagswasser	42
4.3	Kennzeichnungen	42
4.4	Nachrichtliche Übernahmen	43
4.5	Hinweise	43
5	Auswirkungen der Bauleitplanung	43
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	43
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	43
6	Flächenbilanz	44
7.	Weitere Bestandteile der Bauleitplanung sowie Anlagen	44

Übersichtslageplan



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Reinheim beabsichtigt für die Stadtteile Georgenhausen und Zeilhard, zur Stärkung der Identität, des Zusammenhalts und der Kommunikation ihrer Bürger, ein Bürgerhaus zu errichten. Als Standort wurde ein im Süden des Stadtteils Zeilhard gelegenes Areal gewählt, welches sich entlang der „Dilshofer Straße“ und der Straße „Am Mühlbach“ erstreckt. Der Standort eignet sich für die Errichtung des Bürgerhauses gut, da die unmittelbare Umgebung bereits durch städtische und sportliche Nutzungen geprägt ist, die Grundschule nur unweit entfernt liegt und der Planstandort sich zudem nahe der Gemarkungsgrenze zu Georgenhausen befindet. Somit kommt die Planung den Einwohnern beider Stadtteile zugute. Die beiden Stadtteile sind ohnehin bereits sowohl politisch als auch geografisch „zusammengewachsen“.

Einerseits soll das neue Bürgerhaus alltäglich die Gruppen und Vereine vor Ort räumlich versorgen, andererseits soll das Bürgerhaus eine Versammlungsstätte darstellen, die örtliche und regionale Großveranstaltungen von über 200 Personen (bis max. 500 Personen) abbilden kann. Der Standort des bisherigen Bürgerhauses Georgenhausen soll stattdessen aufgegeben und anderweitig genutzt werden. Dies trifft ebenso für das „Alte Rathaus Zeilhard“ zu, welches bisher von örtlichen Vereinen und Gruppen genutzt wird. Ein Neubau auf den bestehenden Flächen ist aufgrund der geringen Grundstücksgrößen nicht möglich.

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanung veranstaltete die Stadt Reinheim Arbeitsgruppensitzungen, zu denen öffentlich eingeladen wurde. In diesen Sitzungen erläuterte die Stadt die Planungsabsicht und fragte den Bedarf der anwesenden Vereine und Anregungen der sonstigen Teilnehmer an einer Nutzung des geplanten Bürgerhauses ab. Auch wurden die öffentlichen Workshops dazu genutzt, ein Nutzungskonzept für das neue Bürgerhaus gemeinsam zu entwickeln und zeitliche und finanzielle Perspektiven zu besprechen. Die Bürger der Stadt Reinheims waren somit aufgefordert, sich aktiv an der planerischen Gestaltung des Bürgerhauses zu beteiligen. Die eingegangenen Planungswünsche zum Raumkonzept und zu sonstigen Anforderungen an das Bürgerhaus wurden anschließend von der Verwaltung der Stadt Reinheim zusammengetragen und dienten als Planungsgrundlage für einen Realisierungswettbewerb, an welchem über 20 Fachbüros teilnahmen. An die teilnehmenden Büros wurde als Hauptaufgabe herangetragen, eine baulich umsetzbare Lösung zur Errichtung des Bürgerhauses zu erarbeiten, die die räumlichen Anforderungen erfüllt und die topografische Lage in die bauliche Lösung einbezieht.

Nach den Vorstellungen der Stadt Reinheim und den sich an der bisherigen Planung beteiligten Personen und Personengruppen soll der geplante Neubau des Bürgerhauses Georgenhausen / Zeilhard einen großen Saal (ggf. trennbar in zwei Abschnitte), eine Bühne, zwei Vereinsräume, eine Küche mit Kühlung und Theke, WC-Anlagen einschließlich Behinderten WC, Foyer und die notwendigen Technik- und Verkehrsflächen beinhalten. Somit soll ein multifunktional benutzbares Bürgerhaus entstehen, wo zukünftig kulturelle, sportliche und sonstige Veranstaltungen stattfinden können und ggf. auch eine parallele Nutzung des Gebäudes, aufgrund der Kapazität, möglich sein könnte.

Der bereits angesprochene Realisierungswettbewerb ist inzwischen abgeschlossen und ein Preisgericht hat den Siegerentwurf gekürt. Der Siegerentwurf wurde bei der Bebauungsplanerarbeitung als Grundlage angenommen, ein verbindlicher Vorhabenplan resultiert hieraus jedoch nicht. Der unverbindliche Bebauungsvorschlag wird im weiteren Verlauf der Begründung beschrieben.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem neu errichteten Feuerwehrgerätehaus (östlich des Plangebietes). Nördlich - und somit auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Mühlbach“ - befindet sich eine Kindertagesstätte (KITA) sowie eine Schulsporthalle, bestehend aus Sporthalle, Kleinspielfeld, Rollschuhbahn sowie einer Laufbahn mit Weitsprunggrube. Diese Nutzungen können allesamt dem Überbegriff der „Gemeinbedarfseinrichtungen“ zugeordnet werden. Die Gemeinbedarfseinrichtung „Bürgerhaus“ wird diesen Nutzungsmix nun erweitern.

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im sog. Außenbereich anzusprechen und somit von Bebauung freizuhalten. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Bürgerhauses zu schaffen, bedarf es der Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“. Der Planbereich soll fortan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 20.03.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, war zur Realisierung des Vorhabens die 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“ notwendig. Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim stellte den Planbereich gemäß seiner realen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft und im nordwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dar. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 09.03.2021 von der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) genehmigt.



1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8.700 m² große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Zeilhard und wird im Norden durch die Straße „Am Mühlbach“ und die „Dilshofer Straße“ sowie im Westen durch einen Feldweg bzw. eine angrenzende Bebauung begrenzt. Östlich und südlich schließen in Privatbesitz befindliche landwirtschaftliche Flächen an. Demnach ist der Planbereich als Außenbereich anzusprechen, welcher jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und somit als Abrundung eines bestehenden Siedlungskörpers angesehen werden kann.

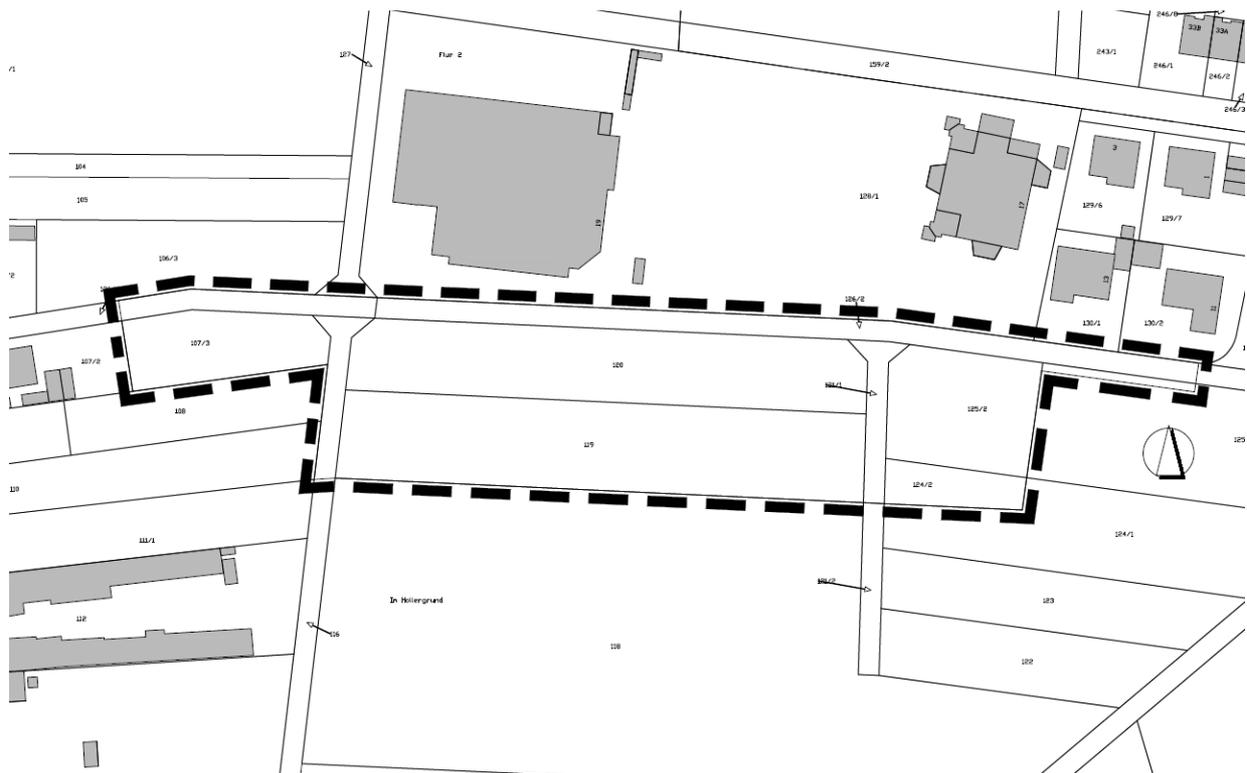


Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes

Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung der Bauleitplanung kam es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke im Geltungsbereich. Somit hat sich auch die Bezeichnung der betroffenen Flurstücke geändert. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung beinhaltet nun die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Zeilhard, Flur 2 Nr. 107/3, 116 teilweise (tlw.), 119, 120, 121/1, 124/2, 125/1 tlw., 125/2, 126/1 tlw. sowie 126/2 tlw. und ist in Abbildung 1 gekennzeichnet.

Geltungsbereich für den externen naturschutzrechtlichen Ausgleich des (Teilgeltungsbereich 2)

Ein weiterer dargestellter / festgesetzter Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 2) umfasst eine externe Ausgleichsfläche, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.412 m² und beinhaltet das Grundstück mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Reinheim, Flur 4, Nr.31 und 32. Die Fläche soll Teil des Beweidungskonzeptes „Reinheimer Teich Süd“ werden. Eine Ausgleichskonzeption liegt der



Bauleitplanung als gesondertes Dokument bei. Auf den benannten Flurstücken ist eine Umwandlung von derzeit Grünland zu extensiv genutzter Weide vorgesehen.

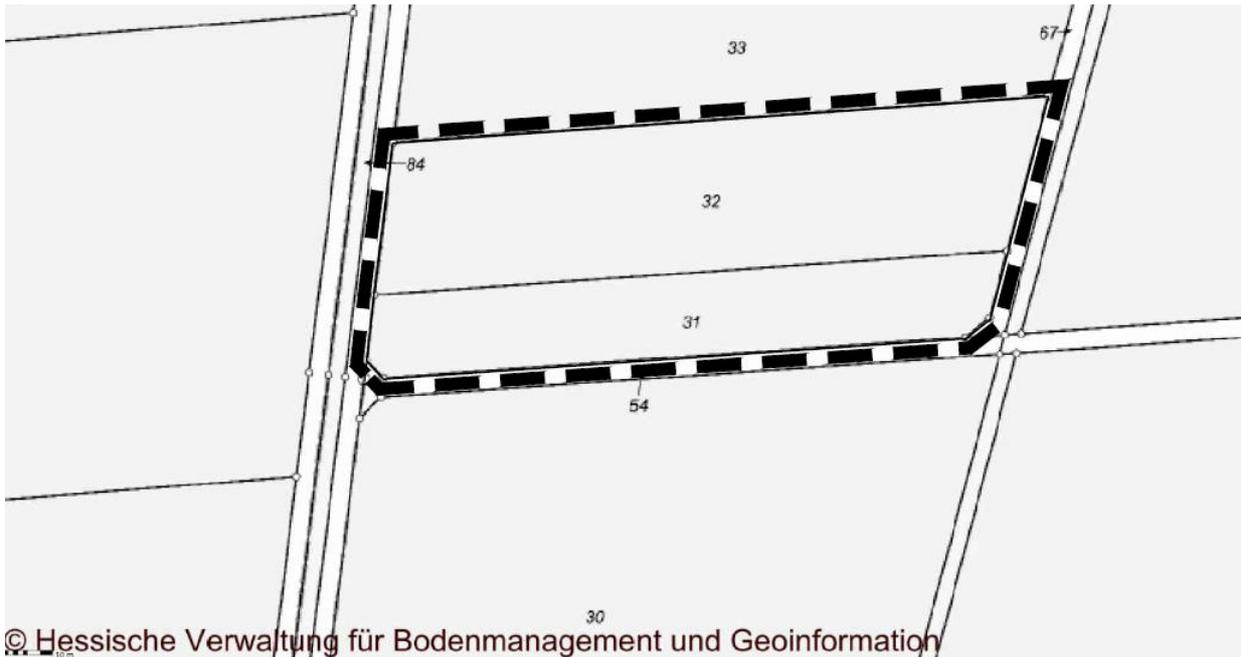


Abbildung 2: Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs der externen Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2)

Die weiteren Ausführungen der Begründung beziehen sich auf Teilgeltungsbereich 1. Ausführungen zu Teilgeltungsbereich 2 werden im Umweltbericht und in der gesonderten Ausgleichskonzeption getroffen.



1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt und ist frei von jeglichen baulichen Anlagen. Die Topografie weist starke Bewegungen auf. Insgesamt steigt das Gelände nach Süden hin um bis zu ca. 4,50 m an.



Abbildung 3: Plangebiet und räumliches Umfeld (Quelle Luftbild: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)



Abbildung 4: Plangebiet mit Erschließungsstraße „Am Mühlbach“; Standort der Aufnahme: Straße „Am Mühlbach“ in Höhe des Erschließungsbereiches der Feuerwehr mit Blickrichtung Südwesten



Abbildung 5: Plangebiet Teilbereich Ost; Standort der Aufnahme: Einmündungsbereich „Am Mühlbach“ / festgesetzter Wirtschaftsweg mit Blickrichtung Südosten



Abbildung 6: Plangebiet Teilbereich West; Standort der Aufnahme: Einmündungsbereich „Am Mühlbach“ / festgesetzter Wirtschaftsweg mit Blickrichtung Westen



Im Osten grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, welche den Übergang zu dem neu errichteten Feuerwehrgerätehaus darstellen. Nördlich - und somit auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Am Mühlbach“ - befindet sich eine Kindertagesstätte (KITA) sowie eine Schulsportanlage, bestehend aus Sporthalle, Kleinspielfeld, Rollschuhbahn sowie einer Laufbahn mit Weitsprunggrube. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Anlagen der Schulsportanlage ergeben sich aus dem Bebauungsplan Z8 „Schulsportanlage“, welcher durch ortsübliche Bekanntmachung vom 29.04.1988 rechtswirksam wurde. Während für die Kindertagesstätte kein Bebauungsplan besteht und die planungsrechtlichen Grundlagen sich somit nach § 34 BauGB ergeben, wird der unmittelbar östlich an die Kindertagesstätte angrenzende Siedlungsbereich wiederum durch einen Bebauungsplan mit Bezeichnung Z6 „Am Kindergarten“ geregelt. Entsprechend den rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes hat sich hier eine Wohnbebauung in der offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) entwickelt. Die Wohnhäuser weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf und die Dachlandschaft wird durch Satteldächer mit Ziegelbedeckungen in roten oder grauen Farbtönen geprägt. Vereinzelt sind auch Gebäude mit Flachdächern in der näheren Umgebung des Planstandortes aufzufinden.

Im Süden des Plangebietes schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Gebietes befindet sich eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim dargestellte gemischte Baufläche, in welcher sowohl Wohnbebauung und Gewerbe als auch landschaftliche Nutzungen angesiedelt sind. Dieser Siedlungsbereich wird hingegen städtebaulich nicht über einen Bebauungsplan gesteuert. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird hier nach § 34 BauGB und damit nach der Eigenart der näheren Umgebung beurteilt. Bauvorhaben nach § 34 BauGB setzen voraus, dass sie sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden und sich nach ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aufgrund der geplanten Nutzungsabsichten im Geltungsbereich der Bauleitplanung zur Errichtung eines Bürgerhauses bietet der Planstandort in Ortsrandlage Vorteile gegenüber einer Lage inmitten des bebauten Siedlungskörpers und dennoch ist dieser strategisch gut gelegen und gut erreichbar. Da von der Nutzung als Bürgerhaus aufgrund von Veranstaltungen zeitweise Emissionen ausgehen werden, ist der Planstandort in Ortsrandlage und in Anknüpfung an bereits bestehende Allgemeinbedarfsflächen wohl gewählt.

2 Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

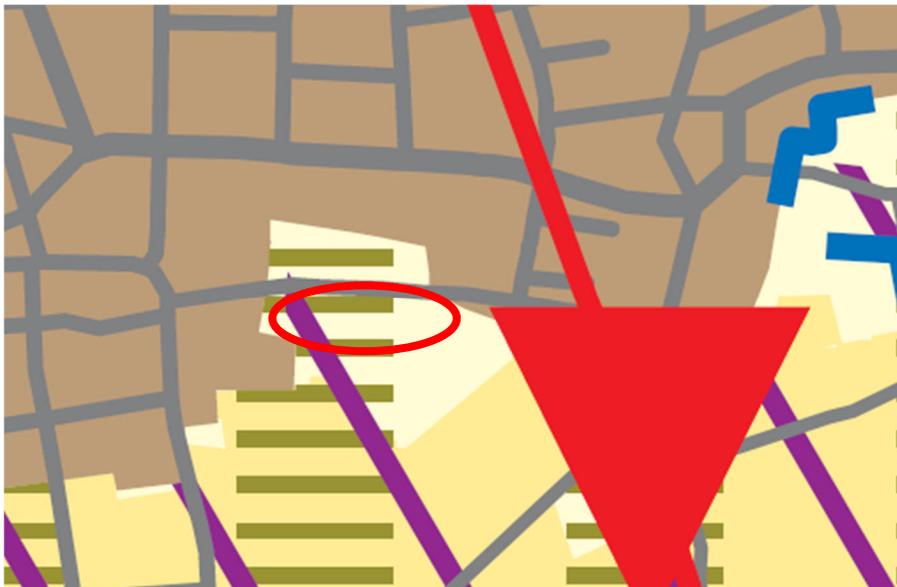


Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist die Fläche des Plangebietes als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen i. S. d. RPS/RegFNP 2010 vordergründig der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft, primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen ferner Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind nach RPS/ RegFNP 2010 in den Vorbehaltsgebieten auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Grün- und Brachflächen, z. B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Wenngleich die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, kann die Flächeninanspruchnahme allerdings als kleinteilige Entwicklung angesehen werden. Hierzu besagt der Textteil zum Regionalplan Südhessen, dass die Flächeninanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungszwecke etc. bis zu fünf Hektar möglich ist (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 – Text (G10.1-11)). In diesem Sinne werden

die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung. Da das geplante Vorhaben zudem dem Zwecke der Allgemeinheit dient, erscheint der Eingriff in das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als vertretbar.

Überlagert wird die Signatur „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Die Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation werden aufgrund der umgebenden Vegetation und der kleinteiligen Entwicklung ebenfalls als vertretbar angesehen.

Des Weiteren streift das Plangebiet ein im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenes „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Der Regionale Grünzug ist als ein Freiraum anzusehen, der sich als zusammenhängender Teil der freien Landschaft großflächig über die Grenzen der einzelnen Gemeinden hinweg erstreckt und von Siedlungen, Verkehrsanlagen etc. freizuhalten ist. Gemäß dem Beschluss der Regionalversammlung vom 01. März 2013 darf die Funktion des Regionalen Grünzugs durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Vorhaben mit hohem baulichem Anteil haben im Vorranggebiet Regionaler Grünzug zu unterbleiben (Z4.3-2). Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe und Qualität und vergleichbarer Funktion dem Regionalen Grünzug zugewiesen werden (Z.4.3-3). Da die Planung dem Zwecke der Allgemeinheit dient, wird eine Zulässigkeit des Eingriffs in das Vorranggebiet Regionaler Grünzug erreicht.

Die Festlegung der Kompensationsfläche erfolgt im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung. Die festgelegten Kompensationsflächen werden im Raumordnungskataster der Oberen Landesplanungsbehörde gewahrt und bei Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Regionalplans übernommen.

Folgende Fläche wurde als Kompensationsfläche ausgewählt:



Abbildung 8: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit vorgeschlagener Ausgleichsfläche



Die Fläche, die im Zusammenhang des bereits im Regionalplan Südhessen dargestellten „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ steht, wird landwirtschaftlich genutzt und soll langfristig von einer Besiedlung freigehalten werden. Die identische Fläche wurde bereits im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung „Dörnbachstraße 21“ (Feuerwehrgerätehaus) als Ausgleichsfläche für den in Anspruch genommenen regionalen Grünzug gewählt. Die Kompensationsfläche überschritt den Eingriff jedoch deutlich, sodass die vorliegende Planung / der Eingriff in den Regionalen Grünzug bereits als ausgeglichen angesehen wird. Vergleichbar ist dies mit einem Ökokonto, wo Flächen unter naturschutzfachlichen Belangen angelegt werden, denen sich dann im Zuge einer Bauleitplanung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich bedient werden kann. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die Kompensationsfläche akzeptiert werden kann.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Reinheim aus dem Jahr 1996 stellte für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, die sich südlich und südöstlich des Geltungsbereiches fortsetzen. Im Bereich der Siedlungslage grenzt westlich eine gemischte Baufläche an den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung an. Ein geringfügiger Bereich der gemischten Baufläche wird durch vorliegende Bauleitplanung ebenfalls überplant. Sowohl nördlich als auch östlich des Gebiets befinden sich bereits Flächen für den Gemeinbedarf. Nördlich finden sich die Sporthalle am Hirschbach, eine Rollsportanlage und die KITA Zauberwald wieder. Ein unwesentlicher Teil der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportfläche und Rollschuhbahn wurde in die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Hintergrund hiervon ist, dass in diesem Bereich die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Mühlbach“ verläuft, diese im Flächennutzungsplan jedoch nicht dargestellt wird. Dies ist auch vollkommen korrekt, denn im Flächennutzungsplan sind ausschließlich die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge darzustellen. Im aktuellen Planfall soll die öffentliche Straßenverkehrsfläche jedoch baulich verändert werden und dieser Bereich wurde somit auch auf Ebene des FNP dem Planverfahren zur Errichtung des Bürgerhauses zugeordnet. Im Osten wurde ein Feuerwehrgerätehaus erbaut. Somit befindet sich der Planbereich in unmittelbarer Umgebung zu weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, war der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern. Das Planungsgebiet wurde gemäß der Planungsabsicht als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ dargestellt. Das notwendige Änderungsverfahren wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Zeilhard, Flur 2 Nr. 107/3, 116 teilweise (tlw.), 119, 120, 121/1, 124/2, 125/1 tlw., 125/2, 126/1 tlw. sowie 126/2 tlw.

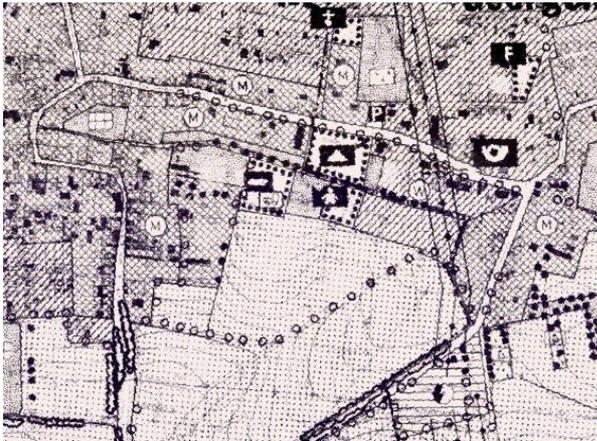


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

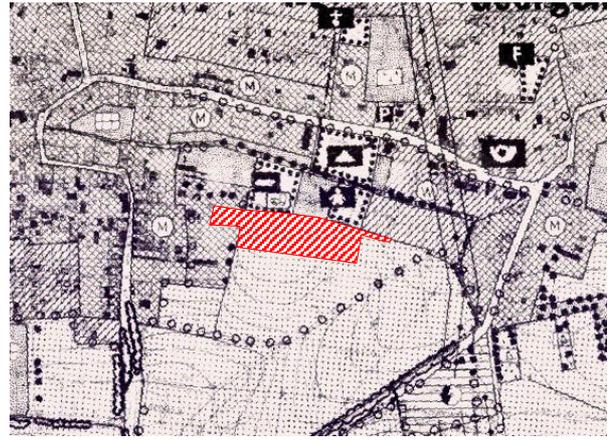


Abbildung 10: Geltungsbereich der 16. teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung

Wie bereits Kapitel 1.2 zu entnehmen war, wurde im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinheim ein zweiter räumlicher Geltungsbereich festgelegt. Dieser Bereich dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Auf der Fläche erfolgt eine Umwandlung von Wiese zu extensiv genutzter Weide. Die Fläche der Gemarkung Reinheim, Flur 4, Nr. 31 und 32 wird fortan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) dargestellt. Zuvor stellte der Flächennutzungsplan den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft – ökologisch bedeutsames Grünland“ dar. Der integrierte Landschaftsplan erklärt den Bereich für ökologisch wichtig und wertvoll. Zusätzlich trifft der Landschaftsplan die Kennzeichnung „Amphibienbiotop“.

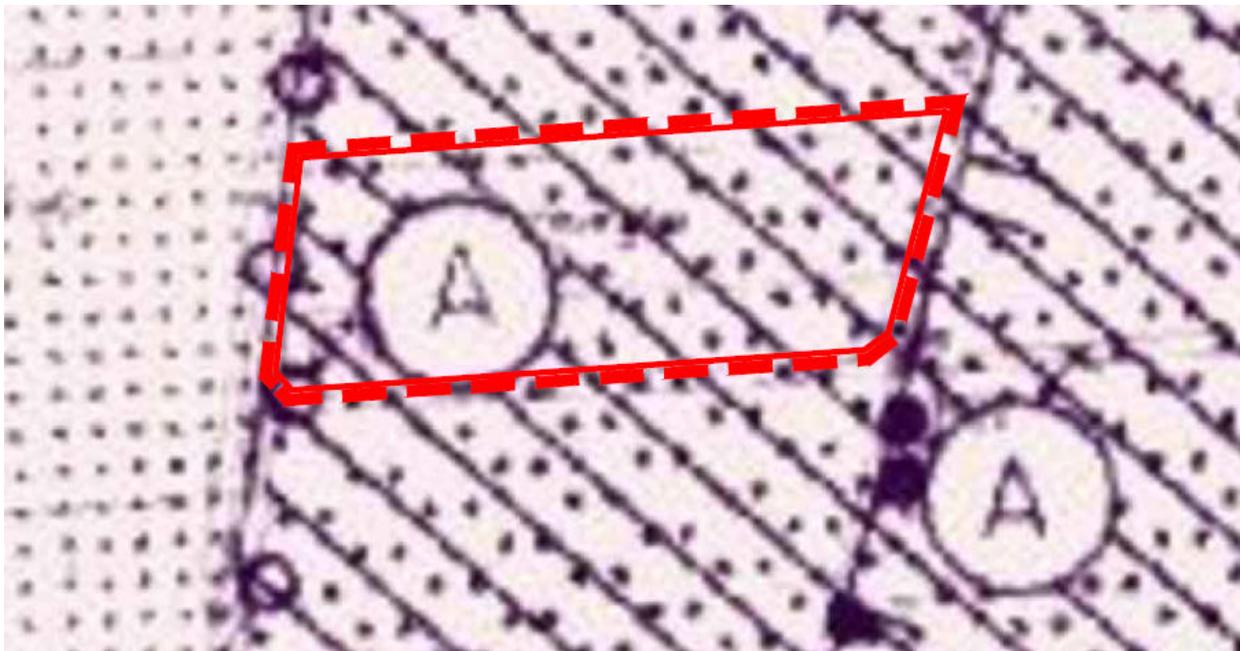


Abbildung 11: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Reinheim mit Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche



Der Feststellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“ wurde am 24.11.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinheim gefasst. Die o.g. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.01.2021 dem Regierungspräsidium Darmstadt gem. § 6 Abs. 1 BauGB zur Einholung der Genehmigung vorgelegt. Mit Bescheid vom 09.03.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB genehmigt. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2.3 Unverbindliches Bebauungskonzept

Die nachfolgende Plandarstellung zeigt den Lageplan (hier ohne Maßstabsangabe) des Siegerbeitrages zum Realisierungswettbewerb des Architekturbüros SWS (Strolz Weisenburger Scheidel), Karlsruhe. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so getroffen, dass die Planung des Architekturbüros SWS umgesetzt werden kann. Eine verbindliche Vorgabe zur Umsetzung des Planentwurfes der SWS Architekten resultiert hieraus jedoch ausdrücklich nicht. Solange die Hochbau- und Freiflächenplanung den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht, kann die letztendliche Planung vom Konzept des Architekturbüros SWS abweichen.

Konzeptbeschreibung:

Das Bürgerhaus ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches positioniert und setzt sich aus zwei miteinander verschränkten Bauvolumen zusammen. Im niedrigeren Volumen sind das Foyer und Nebenräume untergebracht, im höheren Volumen der Saal und der Bühnenbereich. Auf eine konkretere Beschreibung des Gebäudeinneren wird an dieser Stelle verzichtet, da die Raumaufteilung, die innere Erschließung und auch die Konstruktion und Materialwahl keine Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung hat. Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein großer Parkplatz für die Besucher des Bürgerhauses vorgesehen. Gegliedert wird der Parkplatz durch Baumpflanzungen. Die Planung der SWS Architekten sieht die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes unmittelbar am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches, von der Straße „Am Mühlbach“ her, vor. Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt an dieser Stelle nicht liegen kann, da die Geräuscheinwirkung auf die nordöstlich gelegene Wohnbebauung zu stark wäre. Der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bedenkliche Bereich wurde im Bebauungsplan als Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Zwischen dem Parkplatzbereich und dem Bürgerhaus wurde eine Freifläche vorgesehen. Ein weiterer, kleinerer Parkplatz wurde im Westen des Plangebietes, auf Flurstück 107/3 vorgesehen. Auch dieser Parkplatz wird durch Bäume gegliedert.

In der Planung der SWS Architekten wurde noch nicht berücksichtigt, dass die öffentliche Straßenverkehrsfläche, zwecks eines reibungslosen Verkehrsabflusses, in die Planfläche verbreitert werden muss. Dies geht zulasten der Stellplatzflächen und des nördlichen Vorplatzes des Bürgerhauses.

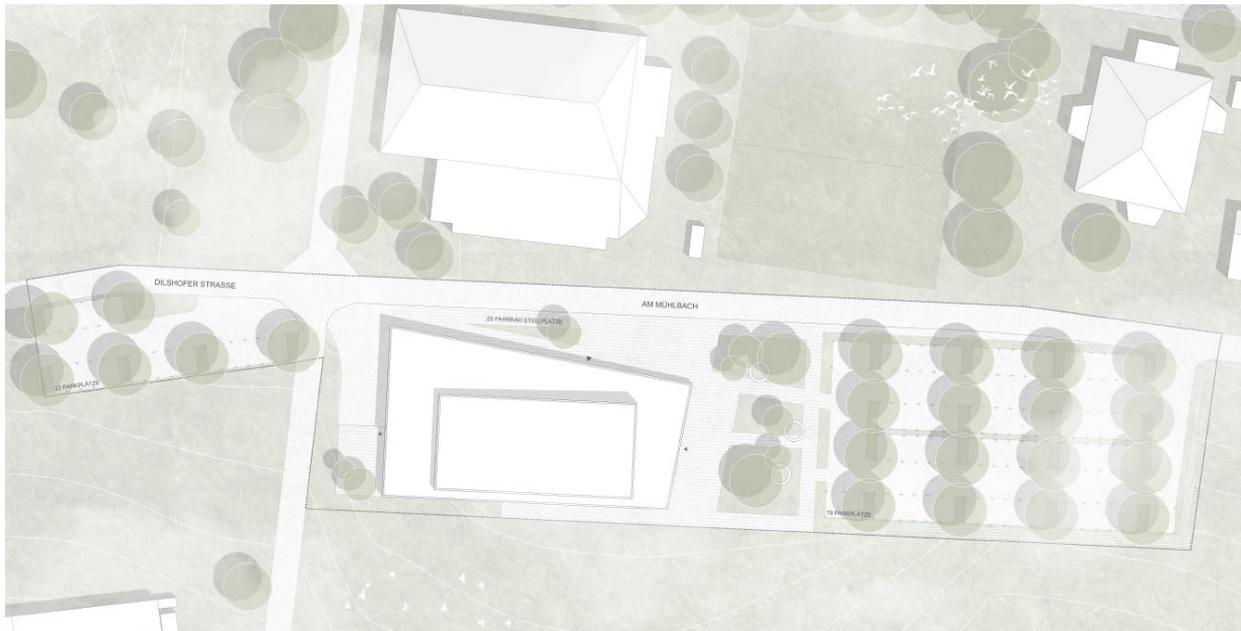


Abbildung 11: Unverbindliches Baukonzept SWS Architekten

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Das Aufstellungsverfahren wird im üblichen „zweistufigen Regelverfahren“ durchgeführt und ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Da sich das Plangebiet am Ortsrand in peripherer Lage befindet und nach dem Bauplanungsrecht nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten ist, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zur Anwendung kommen.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- 20.03.2018:** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard“ (Aufstellungsbeschluss).
- 25.09.2018:** Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB.
- 05.10.2018:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

- 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018:** Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB; die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes unterrichtet und hatte damit innerhalb angemessener Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 12.10.2018:** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsplanung unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **16.11.2018** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 25.08.2020:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss über die Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB.
- 10.09.2020:** Ortsübliche öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB unter Angabe des Auslegungszeitraums und -ortes.
- 07.09.2020:** Anschreiben der Stadt zur Durchführung des nach dem BauGB vorgesehenen Verfahrens zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Fristsetzung bis **12.10.2020**. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Entwurfsplanung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.
- 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020:** Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 24.11.2020:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Im Zuge der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB wurden Hinweise und Anregungen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Stellungnahmen von Bürgern gingen keine ein. Durch die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen / Ergänzungen am Bebauungsplan:

- Das **Amt für Bodenmanagement Heppenheim** teilte mit, dass die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereiches dem Flurbereinigungsverfahren unterliegen. Hierdurch kam es zu einer Neuaufteilung der Grundstücke mit entsprechender Fortführungsbezeichnung. Im Bebauungsplanteilwurf wurden die aktualisierten Grundstückszuschnitte mit Bezeichnung berücksichtigt.
- Aufgrund der Stellungnahme der **Darmstadt-Dieburg Nahversorgungsorganisation (DADINA)** wurde in die Begründung ein Hinweis zur nächstgelegenen Bushaltestelle aufgenommen.
- Die **e-netz Südhessen** gab den Hinweis ab, dass die Stromversorgung des Plangebietes durch Ergänzung des bestehenden Versorgungsnetzes realisiert werden kann. Dieser Hinweis wurde in die Begründung übernommen.
- Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie)** gab in seiner Stellungnahme Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler in Plangebiet. Dieser Anfangsverdacht bestätigte sich nach entsprechenden durchgeführten fachlichen Untersuchungen nicht. Hierauf wurde in der Begründung umfangreich eingegangen.
- Die Texthinweise „Verwenden von Niederschlagswasser und Grundwasserschutz“ und „Bodenschutz“ wurden aufgrund von Hinweisen des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg** ergänzt.
- Bereits in der Begründung des Vorentwurfs der Bauleitplanung wurde beschrieben, dass die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (bis dahin 5 m Breite) wohl erweitert werden muss. Dies wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung von der **Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg und der Verkehrspolizei** bestätigt. In der Entwurfsplanung wurde die öffentliche Verkehrsfläche nun auf 7,00 m (gemischte Verkehrsfläche) festgesetzt. Zudem wurde der Geltungsbereich im Straßenbereich in Richtung Osten verlängert, um einen durchgehend 7,00 m breiten Ausbau der Verkehrsfläche planungsrechtlich vorzubereiten.

- In der Begründung und im Umweltbericht wurde auf eine mögliche Erosionsgefährdung hingewiesen (Hinweis aus der Stellungnahme des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Fachbereich Ländlicher Raum**).
- Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen /-maßnahmen wurden festgesetzt (Hinweise in Stellungnahmen hierzu **Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg – Fachbereich Ländlicher Raum und Untere Naturschutzbehörde & Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Naturschutz und Landschaftspflege**.) Eine artenschutzrechtliche worst-case-Betrachtung ging als Festsetzungsgrundlage voraus.
- Auf Bitte des **Regierungspräsidiums Darmstadt – Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** wurde der Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, dass sich das Plangebiet in einem sich im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebiet befindet. Zudem wurden immissionsschutzrechtliche Bedenken vorgetragen, woraufhin ein Schallgutachten erbracht wurde und die Ergebnisse des Gutachtens bei der weiteren Entwurfserarbeitung Berücksichtigung fanden.

Im Zuge der Durchführung der förmlichen Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB wurden Hinweise und Anregungen seitens der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgetragen. Durch die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben sich folgende Änderungen / Ergänzungen am Bebauungsplan:

- Durch die Behandlung der eingegangenen Stellungnahme **BUND** ergab sich, dass der Texthinweis zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser bzgl. der fachlich korrekten Errichtung von Zisternen ergänzt wurde. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Errichtung von begrünten Dächern empfohlen wird.
- Auf Anregung der **HGON Arbeitskreis Dieburg / NABU Kreisverband Dieburg** wurde festgesetzt, dass die Bäume im Stellplatzbereich nicht nur standortgerecht, sondern auch standortheimisch sein müssen.
- **Der Landkreises Darmstadt-Dieburg** gab den Hinweis, dass die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung nicht mehr gültig ist. Der Textteil zum Bebauungsplan und die Begründung wurden redaktionell angepasst. Zudem wurde die artenschutzrechtliche Festsetzung (CEF-Maßnahme) nicht mehr planungsrechtlich festgesetzt, da sie vertraglich gesichert wird. Hierauf wurde im Textteil zum Bebauungsplan und in der Begründung eingegangen. Die Festsetzung zur externen Ausgleichsfläche wurde konkretisiert.
- **Das Regierungspräsidium Darmstadt** teilte im Zuge der Beteiligung mit, dass der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz liegt. Der Bereich wurde nachrichtlich i. S. d. § 9 Abs. 6a BauGB gekennzeichnet. Textteil zum Bebauungsplan und Begründung wurden um diese Information ergänzt.
- **Die Stadtwerke Reinheim** informierten, dass durch den Planbereich noch eine Trinkwasserleitung verläuft. Der Umgang mit der Leitung (Verlegung oder dingliche Sicherung) ist auf Ebene der Erschließungsplanung zu klären. Die Bebauungsplanbegründung wurde redaktionell angepasst.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen weitgehend vorgegeben. Zur unmittelbaren Erschließung des Plangebietes sind die örtlich bereits vorhandenen Anlagen zu ergänzen und auszubauen (Hausanschlussleitung).

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Flurstücks 107/3 verläuft eine Trinkwasserleitung, welche im Zuge der Erschließungsarbeiten in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen ist oder per Grunddienstbarkeit zu sichern ist. Die Gasversorgung ist über den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leitungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.

Bodensondierungen haben ergeben, dass die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht geeignet sind, so dass eine Ableitung über die öffentliche Kanalisation erfolgt. Im Zuge des Baus des östlich gelegenen Feuerwehrgerätehauses wurde bereits im Jahr 2015 das öffentliche Kanalnetz um einen Mischwasserkanal erweitert. Dieser kann ebenfalls für die Abwasserentsorgung des Bürgerhauses genutzt werden und die Abwassermengen aufnehmen.

Anfallendes Schmutzwasser kann ohne weiteren Nachweis in die öffentliche Kanalisation in der Straße „Am Mühlbach“ eingeleitet werden.

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Reitzel aus Groß-Zimmern geprüft, ob und in welchem Umfang das Niederschlagswasser in den Mühlbach bzw. in die öffentliche Kanalisation geleitet werden kann. Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wird fortan als Anlage zur Bauleitplanung geführt. Die Berechnung der Wasserspiegellagen des Hirschbachs in Georgenhausen-Zeilhard ergab, dass der Bach nicht ausreichend leistungsfähig ist, um bei Starkregen das eingeleitete Abwasser aus Regenentlastungsanlagen gefahrlos abzuführen. Die zusätzliche ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet würde zu einer geringfügigen Erhöhung des Wasserspiegels im Vorfluter führen. Bei einer Drosselung der Einleitmenge auf ca. 14,0 l/s wird ein Stauraum von (grob vordimensioniert) ca. 62 m³ erforderlich. Die stoffliche Belastung des Niederschlagsabflusses aus dem Plangebiet ist nach DWA-M 153 unproblematisch. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes erscheint eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Wegeparzelle westlich der Sporthalle sehr problematisch. Das Ingenieurbüro Reitzel stuft die naturschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Fall höher, als die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange ein, und empfiehlt daher das auf dem Gelände des geplanten Bürgerhauses anfallende Niederschlagswasser begrenzt auf ca. 14 l/s in den öffentlichen Kanal DN 600 einzuleiten.

Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist möglich, der vorhandene Kanal DN 600 bis DN 800 ist ausreichend leistungsfähig. Dennoch, obwohl der Kanal auch den gesamten Abfluss aus dem Plangebiet aufnehmen könnte, sollte auch bei dieser Variante die Einleitmenge zum Schutz des Mühlbachs auf ca. 14,0 l/s begrenzt werden. Die Stadt Reinheim hat sich dafür ausgesprochen, der Empfehlung des Ingenieurbüros Reitzel zu folgen und die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal vorzusehen.

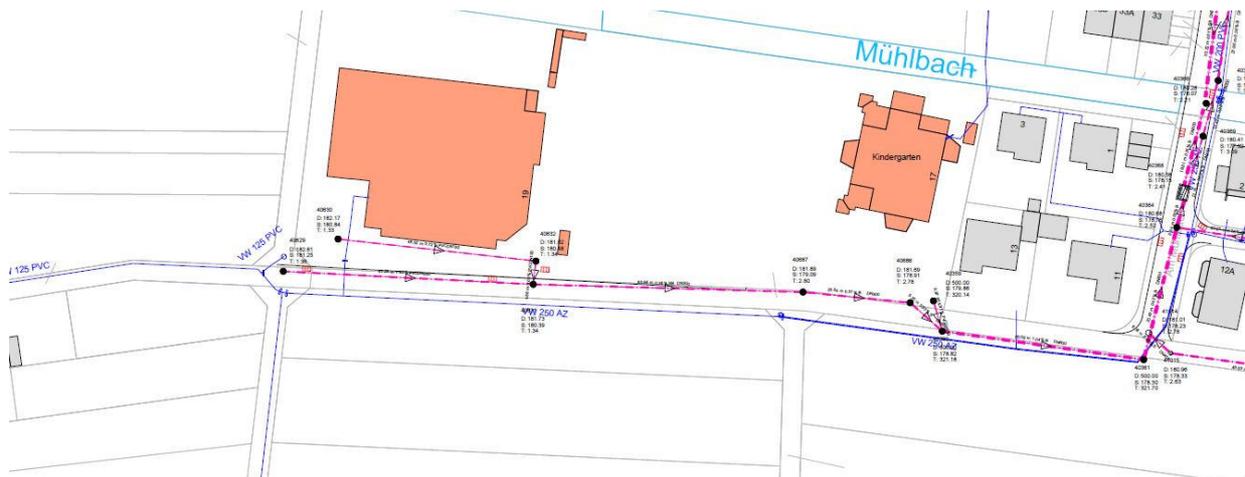


Abbildung 12: Vorhandener öffentlicher Leitungsbestand (Wasserversorgung und Kanal)

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt vordergründig über die Straße „Am Mühlbach“, sowie untergeordnet auch über die „Dilshoferstraße“. Die Straßenparzelle der Straße „Am Mühlbach“ weist im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitplanung eine Breite von 5,00 m auf. Ausgebaut ist die Straße jedoch nur in einer Breite von ca. 3,00 m, sodass Begegnungsverkehr innerhalb des befestigten Bereichs der Fahrbahn nicht möglich ist.

Um Begegnungsverkehr Pkw / Lkw (auch das Anfahren von Rettungsfahrzeugen) zu ermöglichen, ist die Verkehrsfläche somit auszubauen. Gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) bedarf es hierfür einem Verkehrsraum von min. 5,00 m. Zusätzlich ist aufgrund des Vorhabens zur Errichtung eines Bürgerhauses, wo mit Fußgängerverkehr zu rechnen ist, ein Gehweg vorzusehen. Der Gehweg - auf der nördlichen Straßenseite - ist bereits teilweise vorhanden und könnte ausgebaut werden. Die Notwendigkeit eines zweiseitigen Gehweges wird nicht erkannt. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes setzt eine insgesamt 7,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest. Somit besteht im Zuge der verkehrstechnischen Erschließungsplanung die Möglichkeit, einen gewünschten Querschnitt zu wählen. Die Fahrbahn kann demnach 5,00 m und der Gehweg 2,00 m breit oder die Fahrbahn 5,50 m und der Gehweg 1,50 m breit ausgebaut werden. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsplanung - im Bereich der Straßenverkehrsfläche - um ca. 37 m in Richtung Osten erweitert und setzt hier die bestehende Straßenparzelle sowie die angrenzende, derzeitige landwirtschaftliche Fläche in einer Breite von 2,00 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die nordöstliche Grenze des



Geltungsbereiches trifft hier unmittelbar auf die Grenze des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Dörnbachstraße 21“, welcher in diesem Bereich ebenfalls öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Somit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer durchgehenden 7,00 m breiten Verkehrsfläche geschaffen.

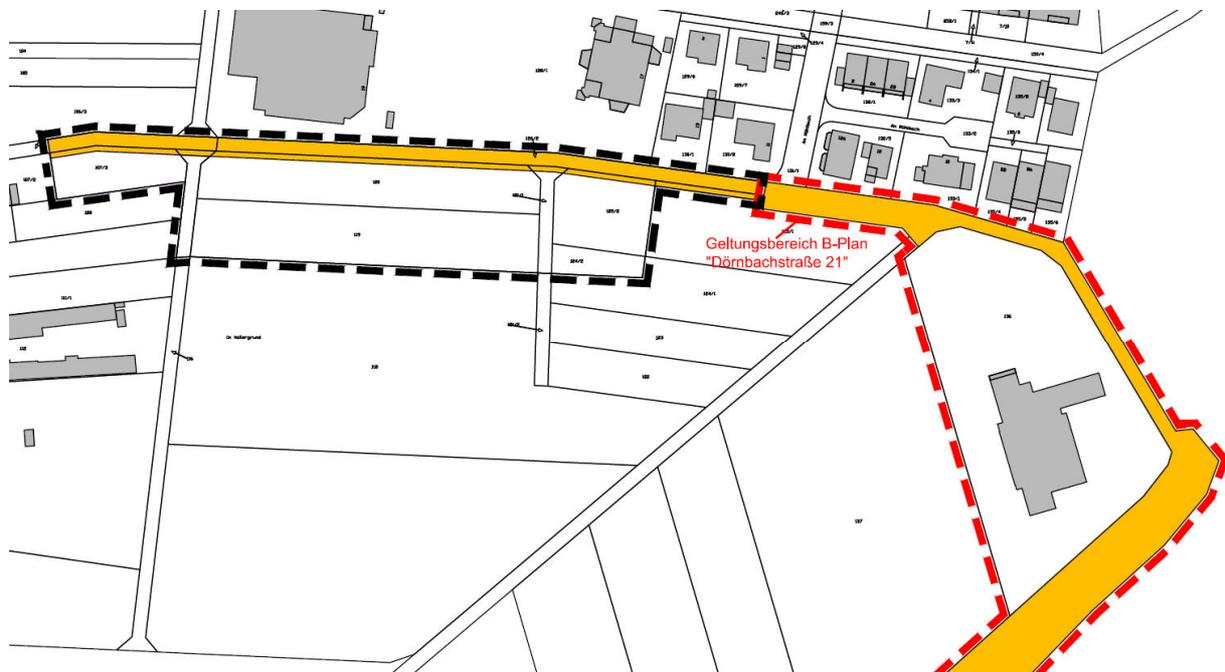


Abbildung 13: Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche und Anbindung der Verkehrsfläche an den räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Dörnbachstraße 21“

Die Straße „Am Mühlbach“ knickt nordöstlich des Plangebietes zusätzlich in Richtung Norden ab und trifft auf den Kreuzungsbereich der „Zeilharder Straße“. Mit Übergang der Zeilharder Straße in die Ollenhauerstraße erfährt die Ortslage eine Anbindung an die überörtliche Verbindung der B 38 an. Die B 38 verläuft von Norden aus Roßdorf kommend an der Ortslage Georgenhausens vorbei nach Süden in Richtung Spachbrücken / Reinheim-Kernstadt.

Die innere Erschließung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgelegt, sondern erst auf der Ebene der Ausführungsplanung erarbeitet. Lediglich eine Parzelle eines bestehenden Wirtschaftsweges wurde gemäß seiner heutigen Widmung auch weiterhin als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und dient sowohl der Zufahrt zur Fläche für den Gemeinbedarf wie auch der Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird auch diese Wegeverbindung ertüchtigt. Ein Teilstück der heutigen Wirtschaftswegparzelle 121/1 wird zukünftig jedoch nicht mehr benötigt und durch die vorliegende Planung überplant. Die Stadt Reinheim befindet sich für die Umgebung um das Plangebiet derzeit in einem Flurbereinigungsverfahren. In diesem Zuge wird auch eine Entscheidung darüber getroffen, was mit der Restfläche der Wegeparzelle 121/1 geschehen wird. Für den ruhenden Verkehr sieht der Bebauungsplan ausreichend Stellplatzfläche vor.



Das Plangebiet liegt ca. 350 Meter von der Haltestelle „Georgenhausen Edeka“ entfernt, die von den Buslinien NH, RH und RHX bedient wird. Damit besteht eine gute Erreichbarkeit des geplanten Bürgerhauses mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sowohl in Richtung Reinheim als auch in Richtung des Oberzentrums Darmstadt.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im Verfahren nach § 13, § 13a und § 13b BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben. Der angefertigte Umweltbericht liegt der Bauleitplanung, als gesonderter Teil der Begründung, bei.

3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffes ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch die geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen zu erwarten. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfes erfolgen im Umweltbericht.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts



erheblich beeinträchtigen können. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder zumindest verringert werden sollen. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird durch geeignete Kompensation ausgeglichen. Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs und seiner Kompensation erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 im Rahmen des Umweltberichts. Mit E-Mail vom 07.05.2019 bestätigte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, dass die Anwendung der KompensationsVO in der Fassung vom 01.09.2005 Zustimmung findet.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen. Eine Ausgleichsfläche wurde zeichnerisch und Ausgleichsmaßnahmen textlich verbindlich festgesetzt. Als Ausgleichsflächen wurden die Grundstücke mit amtlicher Katasterbezeichnung Gemarkung Reinheim, Flur 4 Nr. 31 und 32 festgesetzt. Die Flurstücke sollen in eine Beweidungskonzeption für das Gebiet „Reinheimer Teich Süd“ integriert werden. Die Konzeption geht auf einen Entwurf von Herrn Fritz Fornoff, Ueberau, zurück. Sowohl das großteilige Beweidungskonzept wie auch ein gesondertes Konzept zum Ausgleich des Bilanzdefizites des Bebauungsplanes werden Anlage zur Bauleitplanung. Auf den benannten Ausgleichsflächen ist eine Änderung der Nutzung von Wiese (veramtes Feuchtgrünland) in extensiv genutzte Weide vorgesehen. Die Beweidung soll die Rinderhaltung erfolgen. Auf eine Flächendüngung, den Einsatz von Pestiziden, Pflegeumbruch und Nachsaaten soll verzichtet werden.

Das Grünland kann aufgrund seiner Lage in der Aue sowie seiner Arten- und Strukturarmut durch eine extensive Beweidung aufgewertet werden. Die Ausgleichsflächen sind Teil des Vogelschutzgebietes „Untere Gersprenzaue“ und des FFH-Gebietes „Untere Gersprenzaue“ sowie Teil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Gersprenz“. Auf die Ausgleichskonzeption, die Anlage zur Bauleitplanung wird, wird verwiesen.

3.2.3 Artenschutz

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Im Zuge des Flurneureordnungsverfahrens UF 1797 Reinheim B 38 / L 3114 wurde im Jahr 2013 ein Artenschutzgutachten durch ein Fachbüro erarbeitet. Teil des damaligen Untersuchungsraumes war das heutige Plangebiet für das Bürgerhaus. Als Brutvogelarten wurden im Untersuchungsraum die Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Schafstelze festgestellt. In der unmittelbaren Umgebung zu dem jetzigen Plangebiet konnte die Feldlerche beobachtet werden. Da die Datengrundlage aus 2013 für die Belange des Artenschutzes als veraltet zu bewerten ist, können die Ergebnisse von 2013 nicht pauschal auf die heutige artenschutzrechtliche Situation im Plangebiet und dessen Umfeld übertragen werden. Die Begutachtung aus 2013 stellt jedoch eine Grundlage dar, auf der aufgebaut werden kann. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde abgestimmt, eine Worst-Case-Betrachtung (Betrachtung des ungünstigsten Falles) durchzuführen. Wie dem Gutachten von 2013 zu entnehmen ist und wie die Anregungsträgerin in nebenstehender Stellungnahme bestätigt, ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Feldvogelarten im Planbereich oder dessen näheren Umfeld hoch. Die vorsorgliche Worst-Case-Betrachtung ist somit ein geeignetes Instrument, um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Planung zu berücksichtigen, ohne konkrete Begehungen der Planfläche während der Brutperiode durchzuführen und ohne eine konkrete faunistische Erfassung durchzuführen.

Die Worst-Case-Betrachtung, welche Anlage der Bauleitplanung wird und von dem Fachbüro BfL Heuer & Döring aus Brensbach erarbeitet wurde, kommt zu folgendem zusammengefasstem Ergebnis:

Zur Erstellung des Artenschutzgutachtens erfolgten keine faunistischen Erfassungen. Ein Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) ist im Stadtgebiet von Reinheim nicht bekannt. Nach Abstimmung der InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde soll von der Möglichkeit eines Vorkommens von Vogelarten des Offenlandes ausgegangen werden. Es wird daher in diesem Gutachten als Worst Case von einem möglichen Brutplatzverlust von zwei Feldlerchenbrutpaaren, einem Brutpaar der Wachtel und einem Brutpaar der Schafstelze innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes oder in dessen Nahbereich ausgegangen.

Mit der geplanten Bebauung verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- o Verlust zweier Brutplätze der Feldlerche
- o Verlust eines Brutplatzes der Schafstelze
- o Verlust eines Brutplatzes der Wachtel
- o Verkleinerung eines Nahrungsraumes von Vögeln und von Fledermäusen



o Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln des Offenlandes und eines Jagdreviers von Fledermäusen.

Für die innerhalb des Untersuchungsbereiches zu erwartenden Vogelarten werden Angaben in der ‚Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger, besonders geschützter Vogelarten‘ (HMUELV 2015) gemacht (Brutvögel und Nahrungsgäste). Für Feldlerche und Wachtel, deren Erhaltungszustand ungünstig / unzureichend ist, wurde jeweils ein Prüfbogen aus dem Hessischen Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt.

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungsmaßnahme und der Durchführung vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) für Feldlerche und Wachtel keiner der Verbotsstatbestände eintritt.

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

Die im Artenschutzbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Als CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) wurde im Artenschutzbericht benannt, dass für die beiden Brutvogelarten des Offenlandes Feldlerche und Wachtel insgesamt zwei Blühstreifen mit je ca. 1.000 m² in einem ackerbaulich geprägten Bereich anzulegen sind, der durch Verkehr, angrenzende Bebauung, Spaziergänger und Hunde so wenig wie möglich gestört ist. Höhere Bäume dürfen sich nicht im Nahbereich befinden. Die CEF-Flächen setzen sich jeweils aus einem 8 m breiten Blühstreifen und einem 2 m breiten Schwarzbrache-Streifen zusammen. Die CEF-Flächen müssen zeitlich so bereitgestellt werden, dass sie vor Beginn der Bauarbeiten oder zu Beginn der Brutsaison nach der winterlichen Baustellenfreimachung funktionsfähig sind. Die CEF-Flächen sind dauerhaft zu sichern und zu unterhalten. Der Erfolg der Maßnahme ist durch ein fünfjähriges Monitoring zu überprüfen.

Vom Büro BfL wurde im Januar 2020 eine Ortsbegehung und eine Flächenvorauswahl vorgenommen. Diese Vorauswahl wurde mit dem Amt für Flurneuordnung bzw. mit dem Wege- und Gewässerplan abgeglichen. Ausgewählt wurde eine Fläche, die südlich von Zeilhard gelegen ist. Die Fläche hat nach Auskunft vom Amt für Bodenmanagement eine Länge von 278 m. Beiderseits der Schmalseiten wird in einer Breite von 10 m Ackerbau erfolgen. Bei einer Gesamtbreite des Blühstreifens von 10 m ergibt sich eine Fläche von 2.780 m². Dem Flächenvorschlag für die notwendige CEF-Maßnahme wurde im Januar 2020 durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt. Eine Sicherung der Maßnahme und der Fläche, sowie des Monitorings, erfolgte durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Nachgang an den Vertragsabschluss offenbarte sich, dass ein Teil der CEF-Fläche (setzte sich aus zwei Flurstücken zusammen) für die Maßnahmenumsetzung doch nicht eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen wird. Somit wurde dieses Teilstück der Ausgleichsfläche durch eine anderweitig geeignete Fläche ersetzt, die Maßnahme mit dem Amt für Bodenmanagement



und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die CEF-Konzeption angepasst und auch eine Vertragsanpassung wurde vorgenommen.

Das Artenschutzgutachten und die aktualisierte Konzeption von CEF-Maßnahmen (CEF-Konzeption) werden als Anlage zum Bebauungsplan geführt.

3.2.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Bodenverhältnisse wurde bereits im Vorgriff ein gutachterliches Bodengutachten (Ling.geo, Mai 2018) erstellt, welches der Begründung als Quelle beigefügt ist. Hiernach konnte im Bereich der Ackerflächen zunächst eine 0,45 – 0,5 m mächtige organische Oberbodenschicht angetroffen werden, der im Anschluss Löß- oder Lößlehmschichten folgen. In einigen Bohrungen wechselt sich Löß und Lößlehm mehrfach ab.

Innerhalb des Geländes wurde Grundwasser angetroffen. Der Grundwasserspiegel konnte jedoch nur bei zwei der neun Bohrungen mit dem Lichtlot gemessen werden. Einen Hinweis auf Grundwasser der übrigen Bohrungen gibt die teilweise weiche bis breiige Konsistenz der betreffenden Bodenhorizonte. Jedoch wurde in allen durchgeführten Rammkernsondierungen Grundwasser angetroffen.

Im Bereich der Schwarzdecken innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Auffälligkeiten (z. B. Teeranteile) festgestellt. Der durch die Probe repräsentierte Erdaushub gehört der Einbauklasse Z0 an und kann aus abfallrechtlicher Sicht uneingeschränkt wiederverwendet werden.



3.2.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Auch das Bodengutachten liefert hierzu keine entgegenstehenden Erkenntnisse.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.6 Denkmalschutz

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung erreichte die Stadt Reinheim eine Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Außenstelle Darmstadt (hessen-Archäologie) in der mitgeteilt wurde, dass mit Umsetzung der Planung damit zu rechnen ist, dass Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden. Da jedoch gewährleistet sein muss, dass durch die mögliche Bebauung, welche im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich ermöglicht wird, keine Kulturdenkmäler zerstört werden, wurde eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion des beplanten Geländes seitens des Fachbüros GGU Karlsruhe durchgeführt. Die Vorgehensweise der Untersuchung wurde zuvor mit hessenArchäologie abgestimmt.

Die Messaufnahme des beauftragten Büros, mit dem Ziel der Erkundung des Plangebietes mittels hochauflösender geomagnetischer Prospektion (Verfahren zur Eisendetektion) nach archäologischen Resten, erfolgte am 05.02.2019. Die Erkundung des Plangebietes erfolgte flächendeckend in einem Messraster von 0,20 m x 0,50 m. Das Messgebiet war frei zugänglich und der Oberboden war am Messtag nicht ganz trocken, trotzdem waren die Flächen insgesamt gut begehbar, so dass qualitativ hochwertige Daten aufgezeichnet werden konnten. Es gab allerdings Störsignale, die in ihrem Umfeld eine archäologische Interpretation der Daten verhindern. Die größeren Störungen wurden durch Straßen, Wege und einen Störkörper (Ladestation für Elektrofahrzeuge) bei der angrenzenden Sporthalle verursacht. Außerdem verläuft eine geradlinige Störung von Westen nach Osten (vmtl. Leitung) durch die Flurstücke 107/3, 116 und 120 (Flurstücksbezeichnung vor Fortführung des Liegenschaftskatasters).

Ergebnisse - archäologische Interpretation:

Die Bedingungen für die archäologische Interpretation des Magnetogramms sind vergleichsweise ungünstig. So sind große Bereiche des Magnetogramms aufgrund von Störungen archäologisch nicht auswertbar. Neben den großflächigen Störungen zeigen beide Flächen (Ackerfläche und Wiesenfläche) eine lockere Streuung von kleinen und mittelgroßen Dipolen, was auf eine schwache Kontamination durch oberflächennah gelegene Störquellen hindeutet. Während der Messungen körpernah getragene Metallteile führen weiterhin zu sich in Laufrichtung wiederholenden Mustern, die für die Interpretation jedoch außer Acht gelassen werden können.



Größere positive Anomalien oder zusammenhängende Strukturen, die sich zum Beispiel als bauliche Anlagen ansprechen lassen, sind im Magnetogramm nicht erkennbar. Lediglich in der östlichen Hälfte der Messfläche liegen mehrere kleinere Anomalien mit Durchmessern von etwa 0,6 bis 1,6 m, die als Gruben interpretiert werden können. Eindeutige Belege für das Vorhandensein archäologischer Denkmalsubstanz sind aus dem Messbild darüber hinaus nicht abzuleiten.

Das geomagnetische Messbild darf in Bezug auf seine Aussagekraft allerdings nicht mit dem Plan einer Ausgrabung verwechselt werden. So sind kleinere und/oder schwächere Anomalien häufig nur bei besonders günstigen Bedingungen sichtbar zu machen. Weiterhin ist das Fehlen von Anomalien keineswegs als Beleg für die Abwesenheit archäologischer Befunde zu werten, da sich archäologische Strukturen nicht in jedem Fall im geomagnetischen Messbild wiederfinden.

Trotz sorgfältiger Messwertaufnahme und Auswertung kann im Rahmen des Auflösungsvermögens der Geomagnetik nicht ausgeschlossen werden, dass Fehlinterpretationen vorliegen.

Das Gutachten wurde hessenArchäologie vorgelegt und die weitere Vorgehensweise wurde abgestimmt. Die Abstimmung kam zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der Ausdehnung und Erhaltung des Bodendenkmals, seitens hessenArchäologie keine höherrangigen Erhaltungsinteressen des Denkmalschutzes gegenüber des Planungsinteresses der Stadt bestehen, wenn im Rahmen des Bebauungsplanes sichergestellt wird, dass die benannten Bereiche im Vorfeld der Bebauung untersucht und dokumentiert werden. Die Stadtverwaltung Reinheim sprach sich dafür aus, die weitergehenden Untersuchungen nicht auf die konkrete Baumaßnahme zu verschieben, sondern bereits auf Ebene der Bauleitplanung Untersuchungen durchzuführen. Die Lage eines Suchschnittes wurde ebenfalls mit hessenArchäologie abgestimmt. Dieser sollte 5 m breit sein und die angegebene Länge umfassen. Ziel war es, auf diesem Wege die Erhaltungsqualität der archäologischen Befunde zunächst zu prüfen und auf dieser Grundlage kurzfristig zu entscheiden, ob eine Erweiterung der Untersuchungsfläche notwendig wird. Für die weitergehenden Untersuchungen wurde das Büro Archäograph GbR aus Friedberg in Bayern beauftragt. Die archäologische Außentätigkeit fand am 02.07.2019 statt und führte zu folgendem Ergebnis (Zitat aus dem Kurzbericht des Büros Archäograph GbR vom 03.07.2019):

„Der angelegte Probeschnitt von 31 m Länge und ca. 6 m Breite wies keine Befunde auf (vgl. Abbildung 2). Eine im Planum sichtbare Grube (dokumentiert als Befund Nr. 1) stellte sich beim Schneiden als Rest des Oberbodens heraus. Die Fläche wurde anschließend wieder freigegeben und am nächsten Tag vom Bauhof der Gemeinde verfüllt.“



Abbildung 2: Ansicht der untersuchten Fläche von NNO, Planum 1 (Foto: Firma Archäograph GbR)

Abbildung 14: Grabungsschnitt zur archäologischen Untersuchung

Da jedoch auch im Nachgang der Untersuchungen nicht auszuschließen ist, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler befinden, wurde folgender Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.“

3.2.7 Immissionsschutz

Aufgrund des Planvorhabens zur Errichtung des Bürgerhauses kommt es insgesamt zu Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft. Nach § 50 BImSchG sind die planenden Städte und Gemeinden zur räumlichen Trennung von Gebietstypen angehalten, um schädliche Umwelteinwirkungen - beispielsweise von Gewerbegebieten auf Wohngebiete - zu vermeiden (Trennungsgrundsatz als Vorsorgeprinzip). Insofern ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine Gebietsabstufung hinsichtlich der Störfwirkung / Störfempfindlichkeit nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorzusehen. Zum Beispiel ist zwischen einem Gewerbegebiet (GE) und einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Mischgebiet (MI) oder ein Dorfgebiet (MD) festzusetzen. Im vorliegenden Fall wird ein Zielkonflikt zwischen aneinandergrenzenden Nutzungen jedoch nicht erkannt. Im Süden und im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen und im Westen ge-



mischte Bauflächen an das Plangebiet an. Nördlich an die geplante Fläche für den Gemeinbedarf grenzen bereits bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen wie die Kindertagesstätte und eine Schulsportanlage. Wohnbebauung befindet sich lediglich im Nordosten des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung. Für diesen Bereich wird eine schalltechnische Überprüfung notwendig, dennoch ist das Nebeneinander von Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig und sogar erwünscht.

In seiner Sitzung am 18.12.2018 beschloss der Magistrat der Stadt Reinheim die Auftragsvergabe für eine schalltechnische Untersuchung. Die Grundlage der schalltechnischen Untersuchung stellte der Siegerbeitrag des Realisierungswettbewerbes für das Bürgerhaus - mit Freiflächenplanung - dar, welcher umgesetzt werden soll.

Betrachtet wurden die Geräuschemissionen aus dem Bürgerhaus bei Veranstaltungen, Emissionen des Parkierungsverkehrs und der Personen, welche sich im Freien vor der Halle aufhalten, sowie der vorhabenbedingte Verkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Das Schallgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die Nutzung des Bürgerhauses und der vorhabenbedingte Verkehr auf der öffentlichen Straße sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch
- Die Nutzung der beiden Parkplatzbereiche bis 22 Uhr stellt kein Problem dar bzw. es kommt zu keinen Einschränkungen.
- Die schalltechnische Untersuchung stellt einen Mindestabstand der Ein- und Ausfahrt des östlichen Parkplatzes zur Wohnbebauung dar. Dieser Abstand ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
- Bei regelmäßigen Veranstaltungen, bei denen der Parkplatz erst nach 22 Uhr geräumt wird, darf der Parkplatz Ost nur eingeschränkt genutzt werden. Parkplatz West ist ebenfalls geringfügig betroffen.
- Auch bei den sog. „seltenen Ereignissen“ mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz kommt es zu einer sehr überschaubaren Einschränkung der Nutzbarkeit des Parkplatzes Ost.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde der schalltechnisch kritische Ein- und Ausfahrtsbereich zum Parkplatz Ost im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auf sonstige schalltechnische Festsetzungen kann verzichtet werden, da es nur im Nachtzeitraum und bei seltenen Ereignissen, durch die Nutzung der Parkplatzbereiche, zu schalltechnischen Konflikten kommen kann. Regelmäßige Veranstaltungen im Bürgerhaus, die bis nach 22 Uhr andauern werden, gibt es jedoch bereits heute nicht und soll es auch zukünftig nicht geben. Eine Vermietung an Veranstaltungsagenturen und Privatfeiern im großen Saal sind ebenfalls nicht angedacht. Wenn Familienfeiern in den Veranstaltungsräumen stattfinden, reicht der eingeschränkte Parkplatzbereich aus Abb. 2 der schalltechnischen Untersuchung aus. Die Stadt als Eigentümerin der Mehrzweckhalle hat Sorge dafür zu tragen, dass die Nutzer der Stellplätze auf die entsprechend zur Verfügung stehenden Stellplätze hingewiesen werden. Gleiches gilt bei seltenen Ereignissen.



3.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).



Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu, sodass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, sodass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Hirschbach fließt in einer Entfernung von ca. 60 m nördlich des Plangebietes. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden von der Eingriffsfläche (Teilgeltungsbereich 1) nicht tangiert.

Der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) in der Gemarkung Reinheim liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich im Sinne des § 9 Abs. 6a BauGB in den Planteil übernommen. Die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und für Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG i. V. mit § 23 Hessisches Wassergesetz sind bei der Ausgleichsmaßnahme zu beachten zu beachten. Ein Konflikt mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird jedoch nicht erkannt. Vorsorglich wird darüber informiert, dass für Maßnahmen, die mit einem Eingriff in Gewässer / Gräben verbunden sind, ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 68 WHG (Planfeststellung/ Plangenehmigung) durchzuführen ist.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete mit dem Status „festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete“ sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Allerdings liegt das Plangebiet in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser“ unter Punkt 7 näher erläutert.“ Ein Konflikt mit der Errichtung des Bürgerhauses wird allerdings nicht erkannt.



Abbildung 15: Trinkwasserschutzgebiete
(Quelle: <http://wrrl.hessen.de/>)

3.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans und im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung hat die Stadt Reinheim eine Baugrunderkundung durchführen lassen. Dabei wurden mehrere Bohrungen vorgenommen. In allen Rammkernsondierungen wurde Grundwasser angetroffen. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der anstehenden Böden ist anzunehmen, dass sich das Grundwasser entlang durchlässiger Zwischenschichten als Schichtwasser hangabwärts bewegt. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser teilweise gespannt ist, sodass beim Anschneiden des Wasserspiegels mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen ist.

Der Plangeltungsbereich wird daher als vernässungsgefährdeter Bereich dargestellt. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserständen sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Stadt Reinheim, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.



Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung Gewässer- und Bodenschutz des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.



4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (= Art der baulichen Nutzung)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Bürgerhauses geschaffen werden. Dem Nutzungszweck entsprechend wurde das Plangrundstück daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ festgesetzt, da das Plangebiet für die Allgemeinheit gestaltet und der Allgemeinheit zugänglich sein wird. Durch die Errichtung des Bürgerhauses soll die Identität, der Zusammenhalt und die Kommunikation der Bürger von Zeilhard und Georgenhausen gestärkt werden. Da in der näheren Umgebung schon einige Flächen für den Gemeinbedarf, wie eine KITA, eine Schul-sportanlage und ein Feuerwehrgerätehaus vorhanden sind, gliedert sich das geplante Bürgerhaus gut in die Umgebung ein.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung als Bürgerhaus dienen, zulässig. Außerdem zulässig sind Freiflächen, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen und der Allgemeinheit zugänglich sind (bspw. Terrassen) sowie Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf Ebene der Bauleitplanung aufgrund fehlender Rahmenbedingungen noch kein vorhabenbezogenes Entwässerungskonzept erarbeitet werden konnte. Die Lage und Dimension von Flächen für die Regenwasserrückhaltung sind demnach zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erst grob zu ermitteln. Feststeht jedoch bereits, dass zum Schutz des Mühlbachs die Einleitmenge des Niederschlagswassers in die Kanalisation auf 14 l/s zu begrenzen ist. Dies wurde auch verbindlich festgesetzt. Hierfür wird ein Stauraum von ca. 62 m³ erforderlich. Um die Realisierung der Maßnahmenflächen nicht einzuschränken, wurde sich darauf verständigt, zunächst innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zuzulassen. Eine Konkretisierung erfolgt nachgelagert zur Bauleitplanung, auf Ebene der Ausführungsplanung.

Aufgrund der Nutzungsart der Planfläche ergibt sich ein erhöhter Stellplatzbedarf. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, ist die Errichtung von Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten ebenfalls innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig. Die Textfestsetzung zu Stellplätzen in Abschnitt A, Pkt. 4 des Textteils zum Bebauungsplan ist zu beachten.

Abschließend soll darauf hingewiesen werden, dass der Bebauungsplan zwar keine Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festsetzt, eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen) jedoch

ebenfalls als Art der baulichen Nutzung zu bewerten ist. Der Bebauungsplan ist somit als qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB zu werten.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Oberkante (OK).

Die GRZ, welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist (Verhältniszahl), wurde auf den Wert $GRZ=0,4$ festgesetzt, was dem Verhältnis des festgesetzten Baufensters zur angenommenen Grundstücksfläche entspricht. Bei der Dimensionierung des Baufensters und der Wahl der zulässigen GRZ wurde sich an der Planung des Siegerentwurfes orientiert. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der GRZ immer ein räumlicher Bezug auf das Baugrundstück genommen wird. Eine Definition zum Begriff „Baugrundstück“ findet sich jedoch weder im BauGB noch in der BauNVO. Es handelt sich vielmehr um einen vorausgesetzten bodenrechtlichen Begriff. Für den Vollzug der Festsetzung der GRZ bedarf es einem fixen Baugrundstück (im grundbuchrechtlichen Sinne).

Zur Wahl der notwendigen / sinnvollen Festsetzung der GRZ ist der Planverfasser davon ausgegangen, dass die Fläche für den Gemeinbedarf östlich des festgesetzten Wirtschaftsweges katastermäßig vermessen und zu einem Baugrundstück gebildet wird. Eine verbindliche Vorgabe zur Grundstückseinmessung ergibt sich hierdurch allerdings nicht, auch da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

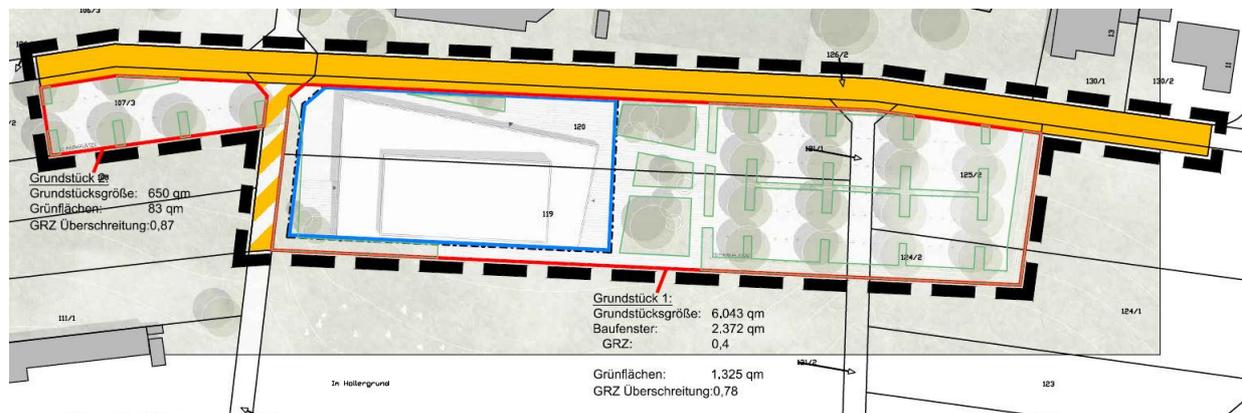


Abbildung 16: Unverbindliche Annahme Baugrundstück als Berechnungsgrundlage zur Festsetzung der GRZ

Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (regelmäßige Bezeichnung GRZ 2). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wird die nominelle Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 auf $GRZ = 0,9$ für

gerechtfertigt und notwendig gehalten, da die Stadt Reinheim als Bauherrschaft des Bürgerhauses ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Zufahrten und Zuwegungen) bereit zu stellen hat. Ohne diese Festsetzung könnte der Stellplatznachweis wohl nicht erbracht werden bzw. es wäre ein zusätzlicher Parkdruck in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten, was es zwingend gilt zu vermeiden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage soll gewährleisten, dass die äußere Kubatur der Mehrzweckhalle ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Zusätzlich ergibt sich die festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen von OK=10 m selbstverständlich auch aus den Anforderungen an ein Bürgerhaus. Die festgesetzte zulässige bauliche Höhe wird als umfeldverträglich eingestuft.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungs-, Kälte-, Klimaanlage), Oberlichter und Werbeanlagen um bis zu 2,00 Meter überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt als das Maß zwischen der angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante der Tragkonstruktion am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Als Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen wurde die fixe geodätische Höhe von 182,00 m_{üNN} herangezogen, welche sich durch Geländevermessung im Plangebiet hat ermitteln lassen. Insbesondere aufgrund des in Richtung Süden ansteigenden Geländes ist die Benennung einer konkreten Bezugshöhe wesentlich.

4.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Eine Sonderform der Bauweisen stellt die abweichende Bauweise dar. Auch besagen die Vorschriften der offenen Bauweise, dass die Länge der Häuser höchstens 50 m betragen darf. Die „Länge“ bezieht sich auf die parallel zur Erschließungsstraße (Am Mühlbach) festgesetzte Baugrenze. Die Tiefe der zulässigen Gebäude (senkrecht zur Straßenverkehrsfläche) wird in der offenen Bauweise nicht beschränkt. Da die Länge der Baugrenze jedoch ca. 70 m beträgt und auch die Hochbauplanung des Siegerbeitrages - an welchem sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert wurde - eine Gebäudelänge > 50 m vorsieht, wurde die abweichende Bauweise gewählt. Somit sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m, jedoch bis zu max. 70 m zulässig.

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil zeichnerisch festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO dürfen bei der Festsetzung einer Baugrenze Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Baugrenze setzt somit eine äußere

Grenze für die genannten Anlagen und die Positionierung des Baukörpers des Bürgerhauses wird vorgegeben, wenn auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein geringer Spielraum zur Positionierung besteht. Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überschreitung der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenze in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) bis zu einer Tiefe von 1,5 m zu, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5 m sind.

Der Textteil zum Bebauungsplan regelt, dass Stützmauern, zum Abfangen von Geländever sprüngen, Terrassen, befestigte Hofflächen oder auch befestigte Fluchtwege auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Zulässigkeit der Errichtung von Stützmauern innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf ist aufgrund des stark bewegten natürlichen Geländes des Eingriffsgebietes zwingend notwendig. Stützmauern höher 1,50 m sind gem. Hessischer Bauordnung (HBO) genehmigungspflichtig. Aus Sicht der Plangeberin ist die explizite Erwähnung, dass Stützmauern, Terrassen etc. auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, nicht zwingend notwendig. Denn unter Gebäudeteilen (Anlagenteilen) werden die vor Außenwände vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände und Vorbauten wie Fensterbänke, Erker, Hauseingangstreppen etc. verstanden. Terrassen oder befestigte Hofflächen sind hingegen Freianlagen, welche nach dem Verständnis der Plangeberin nicht unter die „Gebäudeteile“ zählen. Um hier aber im Zuge der Bauantragsstellung auf der sicheren Seite zu sein, hat sich die Plangeberin dazu entschieden, diese gewünschte Zulässigkeit in den Festsetzungsgelalt des Bebauungsplanes aufzunehmen.

4.1.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur Baugebietserschließung erforderlichen Verkehrsflächen „Am Mühlbach“ und „Dilshofer Straße“ wurden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Teilbereiche der Flurstücke Nr. 107/3, 116, 120, 121/1, 125/1 und 125/2 ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um eine durchgehende Breite der Verkehrsfläche von 7,00 m sicherzustellen. Um Begegnungsverkehr Pkw / Lkw (auch das Anfahren von Rettungsfahrzeugen) zu ermöglichen, ist die aktuelle Verkehrsfläche auszubauen. Gemäß RAS 06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) bedarf es hierfür einen Verkehrsraum von min. 5,00 m. Zusätzlich ist aufgrund des Vorhabens zur Errichtung eines Bürgerhauses, wo mit Fußgängerkehr zu rechnen ist, ein Gehweg vorzusehen. Der Gehweg - auf der nördlichen Straßenseite - ist bereits teilweise vorhanden und könnte ausgebaut werden. Die Notwendigkeit eines zweiseitigen Gehweges wird nicht erkannt. Hierauf wird bereits in Kapitel 3.1.2 „Verkehrsanlagen“ eingegangen. Es wurde bewusst darauf verzichtet, eine gesonderte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festzusetzen. Somit ist die Plangeberin in ihrer späteren Ausgestaltung der Verkehrsfläche frei. Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Entwurfsplanung - im Bereich der Straßenverkehrsfläche - um ca. 37 m in Richtung Osten erweitert und setzt hier die bestehende Straßenparzelle sowie die angrenzende, derzeitige landwirtschaftliche Fläche in einer Breite von 2,00 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches trifft hier unmittelbar auf die Grenze des Geltungsbereiches zum



Bebauungsplan „Dörnbachstraße 21“, welcher in diesem Bereich ebenfalls öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt. Somit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer durchgehenden 7,00 m breiten Verkehrsfläche geschaffen.

Der bestehende Wirtschaftsweg auf Parzelle 116 soll in seiner Funktion erhalten bleiben und wurde dementsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt somit gesichert.

4.1.5 Stellplätze inkl. deren Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Nebenanlagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig. Auch wenn eine konkrete Freiflächenplanung noch nicht erarbeitet wurde, sieht der Bebauungsplan zwei Bereiche für Stellplätze - östlich und westlich des Bürgerhauses - vor. Der kleinere westlich gelegene Stellplatzbereich soll primär von den Nutzern des geplanten Vereinsraums aufgesucht werden. Jedoch steht auch der östlich des Baufensters gelegene Stellplatzbereich den Besuchern des Bürgerhauses zur Verfügung und wird primär bei größeren Veranstaltungen beansprucht werden. Durch die Verortung der Stellplatzbereiche und des Baufensters findet bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine Gliederung des Plangebietes statt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde der schalltechnisch kritische Ein- und Ausfahrtsbereich zum Parkplatz Ost im Bebauungsplan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Textfestsetzung Abschnitt A, Pkt. 4.2 stellt klar, dass die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder nicht auf die zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen beschränkt werden. Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf zulässig, da hierfür städtebaulich kein expliziter Steuerungsbedarf erkannt wird.

Um auch in Zukunft einen flexiblen Netzausbau zu gewährleisten und die Versorgung des Plangebietes zu sichern, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität innerhalb des Baugrundstückes gewahrt bleiben.

4.1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen



technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist.

Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind.

4.1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Umsetzung der Planungsabsicht werden umfangreiche Abgrabungen und Modellierungen des Geländes notwendig, um das Geländeniveau der Erschließungsstraße zu erreichen. Abgrabungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Senkung des Bodenniveaus.

Um die bauplanungsrechtliche Zulassungsvoraussetzung für Bodenmodellierungen zu schaffen, wurde verbindlich festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zum Abfangen der Geländeversprünge erforderliche Stützmauern innerhalb der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf zulässig sind. Eine flächenbezogene Beschränkung innerhalb des Plangebietes erfolgt somit nicht. Hingewiesen wird jedoch darauf, dass selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen gem. HBO ab einer Höhe / Tiefe > 2 m und ab > 30 qm genehmigungspflichtig sind. Gleiches gilt für Stützmauern > 1,50 m.

Der nachfolgenden Abbildung der durchgeführten Geländevermessung ist zu entnehmen, wie stark bewegt das natürliche Gelände ist. Die Höhenlinien verdeutlichen die Höhendifferenz von bis zu 4,50 m zwischen der Erschließungsstraße und dem südlichen Rand des Geltungsbereiches.

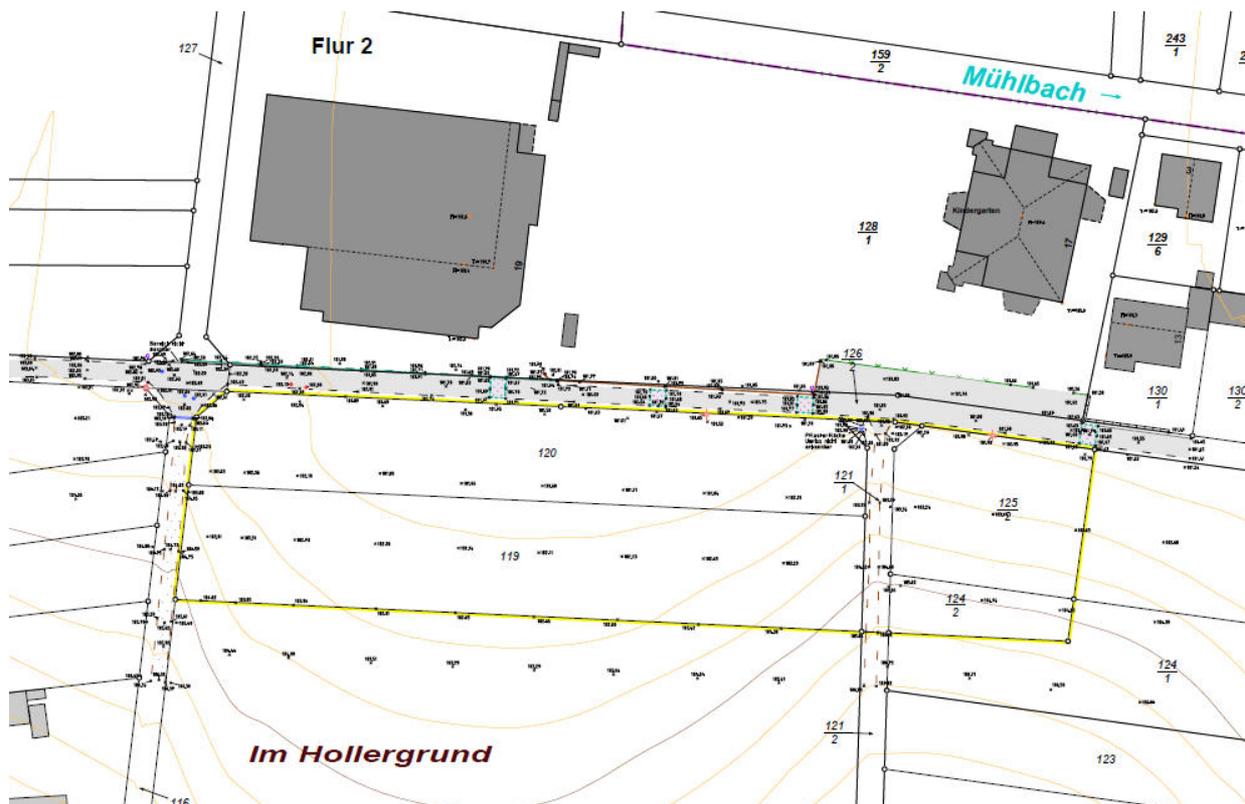


Abbildung 17: Auszug aus der Geländevermessung; Vermessungsbüro Gantzert, Groß-Bieberau vom Juli 2018

4.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um eine Beeinträchtigung der Reproduktionsstätten von Offenlandbrütern gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, sprich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungen zu verwenden. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Als externe Kompensationsfläche wurden eine Fläche festgesetzt, welche sich aus den beiden Flurstücken Flur 4 Nr. 31 und 32 der Gemarkung Reinheim zusammensetzt. Als Maßnahme wurde die Extensivierung einer derzeit intensiv genutzten Wiese festgesetzt. Auf weitere Begründungen dieser Festsetzung zur Ausgleichsfläche kann verzichtet werden, da hierfür eine gesonderte Ausgleichskonzeption erarbeitet wurde, welche als Anlage zur Bauleitplanung geführt wird. Auf diese Anlage wird verwiesen.



4.1.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation innerhalb der großflächig versiegelten Stellplatzbereiche werden verbindliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen. Die Anpflanzung von Bäumen soll neben einer gestalterischen Maßnahme auch eine Maßnahme zur Beschattung der Stellplätze darstellen. Zudem werden durch das Anlegen von Grünflächen die Bodenversiegelung und der daraus resultierende Hitzeeinseleffekt reduziert. Demnach wurde festgesetzt, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum in einer unbefestigten Baumschale von mindestens 4 qm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Die Baumstandorte wurden nicht lagegetreu verortet, da die Freiraumplanung noch nicht erfolgt ist.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Regelungen

4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Durch diese Festsetzung wird nicht nur der Wärmeinseleffekt und der Eingriff in den Boden minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur geschaffen.

4.2.2 Verwenden von Niederschlagswasser

Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist möglich, der vorhandene Kanal DN 600 bis DN 800 ist ausreichend leistungsfähig. Dennoch, obwohl der Kanal auch den gesamten Abfluss aus dem Plangebiet aufnehmen könnte, wurde zum Schutz des Mühlbachs die Einleitmenge auf 14,0 l/s begrenzt.

4.3 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich ist als vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Auf Kapitel 3.3.3 „Grundwasserbewirtschaftung“ wird verwiesen.



4.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der Teilgeltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche) in der Gemarkung Reinheim liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich im Sinne des § 9 Abs. 6a BauGB in den Planteil übernommen. Auf Kapitel 3.3.1 „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ wird verwiesen.

4.5 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Bodenschutz
- Baugrund
- Kampfmittel
- Verwendung regenerativer Energien
- Brand- und Katastrophenschutz
- Pflanzmaßnahmen
- Artenschutz - Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren
- Verwenden von Niederschlagswasser und Grundwasserschutz
- Trinkwasserschutzgebiet

Ferner werden Vorschlagslisten für Neuanpflanzungen unterbreitet, die insbesondere einheimische und standortgerechte Gehölze berücksichtigen.

5 Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Stadt Reinheim im Stadium der Bauleitplanung durch Übernahme der Planungskosten für das Bauleitplanverfahren.



6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz aus dem Bebauungsplan:

Größe des Geltungsbereiches	ca. 8.695 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 6.693 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.809 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 193 m ²

7. Weitere Bestandteile der Bauleitplanung sowie Anlagen

Der Begründung sind der Planteil zum Bebauungsplan, der Textteil zum Bebauungsplan, sowie der Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenkarte beigelegt. Überdies sind als Anlagen beigelegt:

Anlagen:

- [1] Bodengutachten; Verfasser Ling.geo, Riedstadt im Mai 2018
- [2] Schalltechnische Untersuchung Neubau Bürgerhaus Georgenhausen / Zeilhard; Verfasser: Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt im Februar 2019
- [3] Geomagnetische Erkundung zur Ortung historischer Reste; Verfasser: GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH, Karlsruhe im Februar 2019
- [4] Kurzbericht archäologische Ausgrabung; Verfasser: Archäograph GbR, Friedberg in Bay. / Hanau im Juli 2019
- [5] Artenschutzgutachten; Verfasser: BfL Büro für Landschaftsökologie GbR Heuer & Döring; Brensbach im Juli 2019.
- [6] Aktualisierte Konzeption von CEF-Maßnahmen; Verfasser: InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG; Lorsch im März 2021.
- [7] Voruntersuchung für das spätere Entwässerungsgesuch; Verfasser Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern im Juni 2020
- [8] Vorschlag zum Ausgleich des Bilanzdefizites; Verfasser: BfL Büro für Landschaftsökologie GbR Heuer & Döring; Brensbach im Juli 2020.
- [9] Beweidungskonzept Reinheimer Teich Süd mit Ausgleichsbilanzierung; Verfasser: BfL Büro für Landschaftsökologie GbR Heuer & Döring; Brensbach im Juli 2020.

aufgestellt

Lorsch, den 10.03.2021

i. A. M.Eng. Sebastian Mack