

# Bauleitplanung der Stadt Oberzent

## **hier: Teilflächennutzungsplan der Stadt Oberzent**

**für die Stadtteile Beerfelden, Hetzbach, Etzean, Airlenbach, Olfen,  
Falken-Gesäß und Gammelsbach  
(Bereich der ehemals selbständigen Stadt Beerfelden)**

## **Teillandschaftsplan**

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 13.09.2022 den Beschluss zur Offenlegung des Teilflächennutzungs- und Teillandschaftsplans für den Bereich der bis Ende 2018 selbständigen Stadt Beerfelden gefasst. Daher wird der Entwurf des Teilflächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht sowie Teillandschaftsplan und den nach Einschätzung der Stadt Oberzent wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt:

- Planzeichnung des Entwurfs zum Teilflächennutzungsplan
- Begründung und Umweltbericht mit Darstellung der möglichen Auswirkungen der Eingriffe (hier: Siedlungsflächen) auf die Schutzgüter:
  - Arten und Lebensgemeinschaften (insbesondere Auswirkungen auf den Lebensraum und die Artenvielfalt),
  - Boden (insbesondere Verlust von Bodenfunktionen und Verlust von Böden mit hohem Ertragspotential),
  - Wasser (insbesondere Versickerung und Abflusserhöhung),
  - Klima/Luft (insbesondere Verlust von Kaltluftentstehung),
  - Landschaftsbild/Erholung (insbesondere Veränderung des Landschaftsbilds, Inanspruchnahme von offenem Landschaftsraum),
  - Kultur und sonstige Sachgüter (insbesondere Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen) sowie
  - Mensch und seine Gesundheit (insbesondere Lärm- und Staubimmissionen während der Bauphase)
- Teillandschaftsplan mit Bestandsplan, Entwicklungsplänen, Themenkarten und Textteil
- umweltbezogene Stellungnahmen von Regierungspräsidium (Abt. Regionalplanung, Abt. obere Naturschutzbehörde), Kreisausschuss des Odenwaldkreises (Abt. Bauleitplanung, Naturschutz, Wasser, Forst, Ländlicher Raum), Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Forstamt Beerfelden, Wasserverband Mümling- und Gersprenzgebiet und den Naturschutzverbänden NABU (ebenso HGON), BUND, BVNH, MUNA).

Allgemeine Anregungen und Informationen sowie Nachforderungen (insbesondere zu Bestandsdarstellungen, Schutzgebieten und Objekten nach Naturschutzrecht, Wasser, Boden, Artenvielfalt, Denkmalschutz) sowie Vorschlägen zum Entwicklungsteil des Landschaftsplans wurden in Plänen und Texten berücksichtigt.

Die Stellungnahmen richten sich insbesondere gegen die Darstellung der geplanten Bauflächen, die im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft oder für Landwirtschaft dargestellt sind. Dabei handelt es sich um die Inanspruchnahme bzw. Beeinträchtigung ganz oder teilweise betroffener Biotope (z.B. Streuobstwiesen, Auenbereiche), das Landschaftsbild und Flächen für die Landwirtschaft.

- Geändert dargestellt werden aufgrund der in Klammern aufgeführten Gründe
- B2 „Erweiterung Seniorenheim“ (die geplante Baufläche wird nach Süden erweitert und nach Westen verlagert, im Osten erfolgt die Darstellung als Grünanlage festgesetzt als Ausgleichsfläche, dadurch keine Bebauung des Höhenrückens)
  - B3 „Westlich Seniorenheim“ entfällt als geplante Wohnbaufläche (die Erweiterung des Seniorenheims umfasst diese Fläche)
  - B6 „Landrat-Ackermann-Straße II“ erhält den Einschrieb „nach 2030“ (Leerstände im Abschnitt I, demographische Entwicklung)

- Neu aufgenommen werden aufgrund von konkreten Bauwünschen
- in Beerfelden B8 „Hirschhorner Straße 2“ (geplantes Gewerbegebiet)
  - in Hetzbach H3 „Kreuzweg 2“ (geplante Wohnbaufläche)
  - in Hetzbach H4 „Am Hang“ (geplante gemischte Baufläche) sowie
  - in Olfen O3 „Finkenbacher Straße“ (geplante gemischte Baufläche)

- Erweitert werden soll die vorhandene Fläche für Photovoltaik:
- B9 „Photovoltaikanlage Am Eisenweg II“

- Als Bestand und nicht mehr als Planung dargestellt werden
- die geplante Sonderbaufläche/gewerbliche Baufläche B7 „Hirschhorner Straße“ im Stadtteil Beerfelden, da der Bebauungsplan seit 14.06.2019 rechtskräftig ist sowie
  - die kleine geplante Wohnbaufläche F2 „Untere Ortsstraße/ K33“, da das Wohnhaus inzwischen genehmigt und gebaut wurde.

- Reduziert wird die Fläche
- F1 um den östlichen Teil aufgrund dessen Höhenlage.

Es werden keine Flächen für Windkraftanlagen dargestellt, da der Gemeinsame Flächennutzungsplan Windkraft des Odenwaldkreises noch keine Rechtskraft hat und die Flächen im rechtskräftigen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) zum Regionalplan Südhessen ohne Darstellung im Teilflächennutzungsplan umgesetzt werden können.

Nach Beschlussfassung zu den Stellungnahmen wurde ebenfalls in der Sitzung am 13.09.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Es besteht gemäß § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Einsicht der Entwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) und zwar in der Zeit

**vom 28.11.2022 bis 20.01.2023 einschließlich**

im Rathaus der Stadt Oberzent, Verwaltungsstandort Beerfelden, Metzkeil 1, Zimmer 7, 64760 Oberzent.

Da die Verwaltung zwischen den Jahren und jeden Mittwoch geschlossen hat, wird die Zeit der Offenlegung über die Monatsfrist hinaus verlängert.

Öffnungszeiten der Verwaltung sind:

Montag, Dienstag	08.30 Uhr – 12.00 Uhr und 13.30 Uhr – 15.30 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr und 13.30 Uhr – 18.00 Uhr
Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr

Diese öffentliche Bekanntmachung kann ebenso wie der Entwurf des Teilflächennutzungsplans mit Begründung sowie dem Teillandschaftsplan und allen oben genannten weiteren auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB im Zeitraum der Offenlegung auch auf der Homepage der Stadt Oberzent und im zentralen Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem ausgelegten Entwurf während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können. Über die Berücksichtigung der Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent. Die nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch Beteiligten werden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Oberzent, den 18. November 2022

Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister