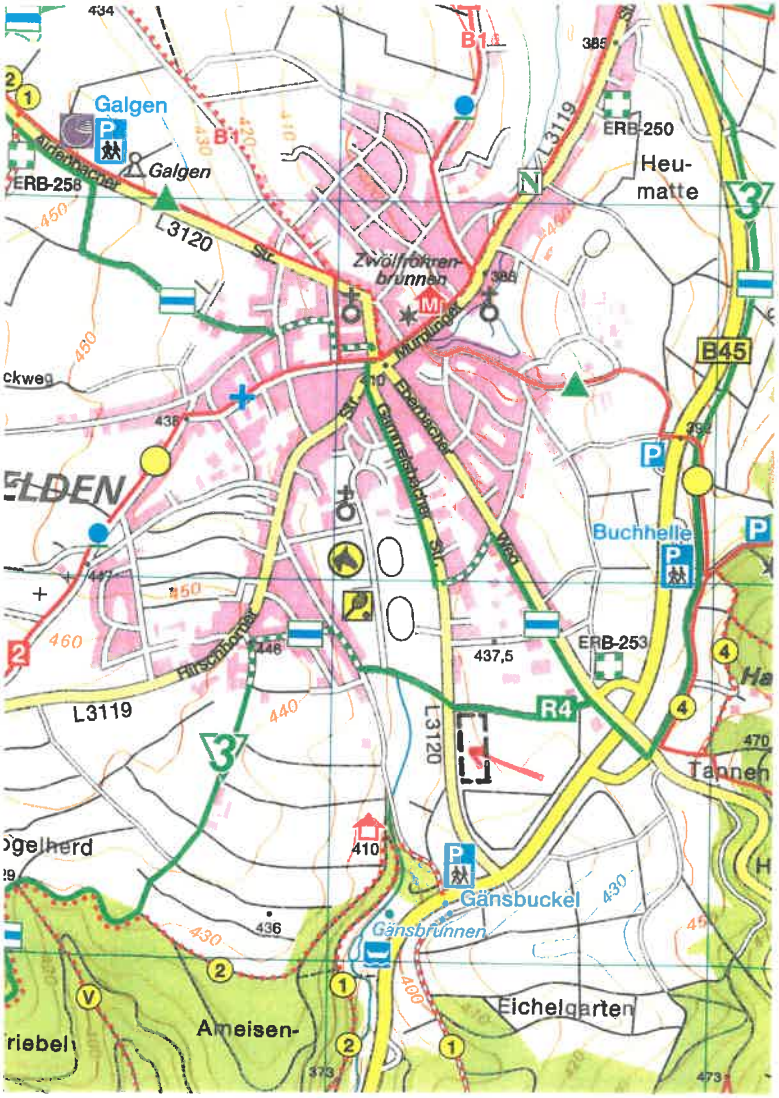
Bauleitplanung der Stadt Oberzent

Bebauungsplan „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung“ gem. § 2 BauGB

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf
Planstand: 20.10.2020



Begründung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Oberzent beabsichtigt, im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Zieglersfeld 1“ eine 1. Erweiterung vorzunehmen. Die Grundstücke im Bereich des bestehenden B.-Planes „Zieglersfeld 1“ sind mittlerweile allesamt bebaut bzw. verkauft.

Die Umsetzung der geplanten Erweiterung erfolgt, wie schon bei dem B.-Plan „Zieglersfeld 1, wieder mit Unterstützung der Hessischen Landgesellschaft.

Auch im Bereich der 1. Erweiterung ist eine Aufteilung der Gesamtfläche in Einzelgrundstücke vorgesehen. Zur Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist wieder eine Stichstraße mit Wendehammer erforderlich.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung“, umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Beerfelden, Flur 2 Nr. 575/1 (Wegeparzelle, teilw.), 576/1 und 576/2, 577, 578, 591 (Wegeparzelle, teilw.).und 592 (Wegeparzelle, tlw.). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Entlang der Dieselstraße befindet sich eine Grünanlage, die in dieser Form erhalten wird.

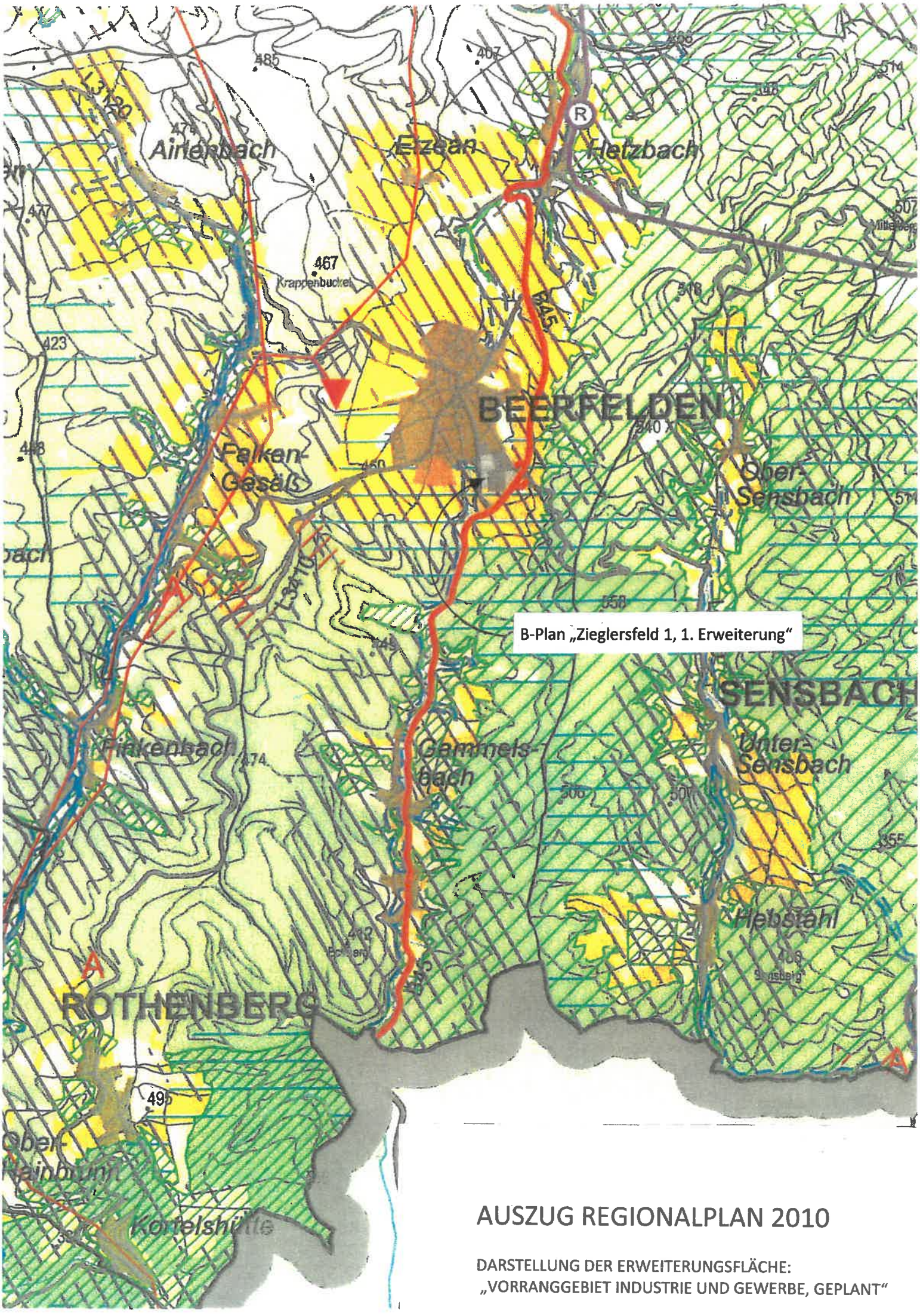
I.1.3 Planungsvorgaben

Die Flächen in der geplanten Erweiterung sind im Regionalplan Südhessen 2010 als geplantes Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt.
In dem in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan FNP der Stadt Oberzent, Planteil Beerfelden, ist der Planbereich als B 4, geplante Erweiterung für Gewerbeflächen, dargestellt. Die Planung folgt einem klaren städtebaulichen Konzept, in dem gewerbliche Nutzungen, sportliche Nutzungen sowie solche für öffentliche Zwecke und die sonstigen Wohnnutzungen klar voneinander getrennt sind. Die Grundzüge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden somit gewahrt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

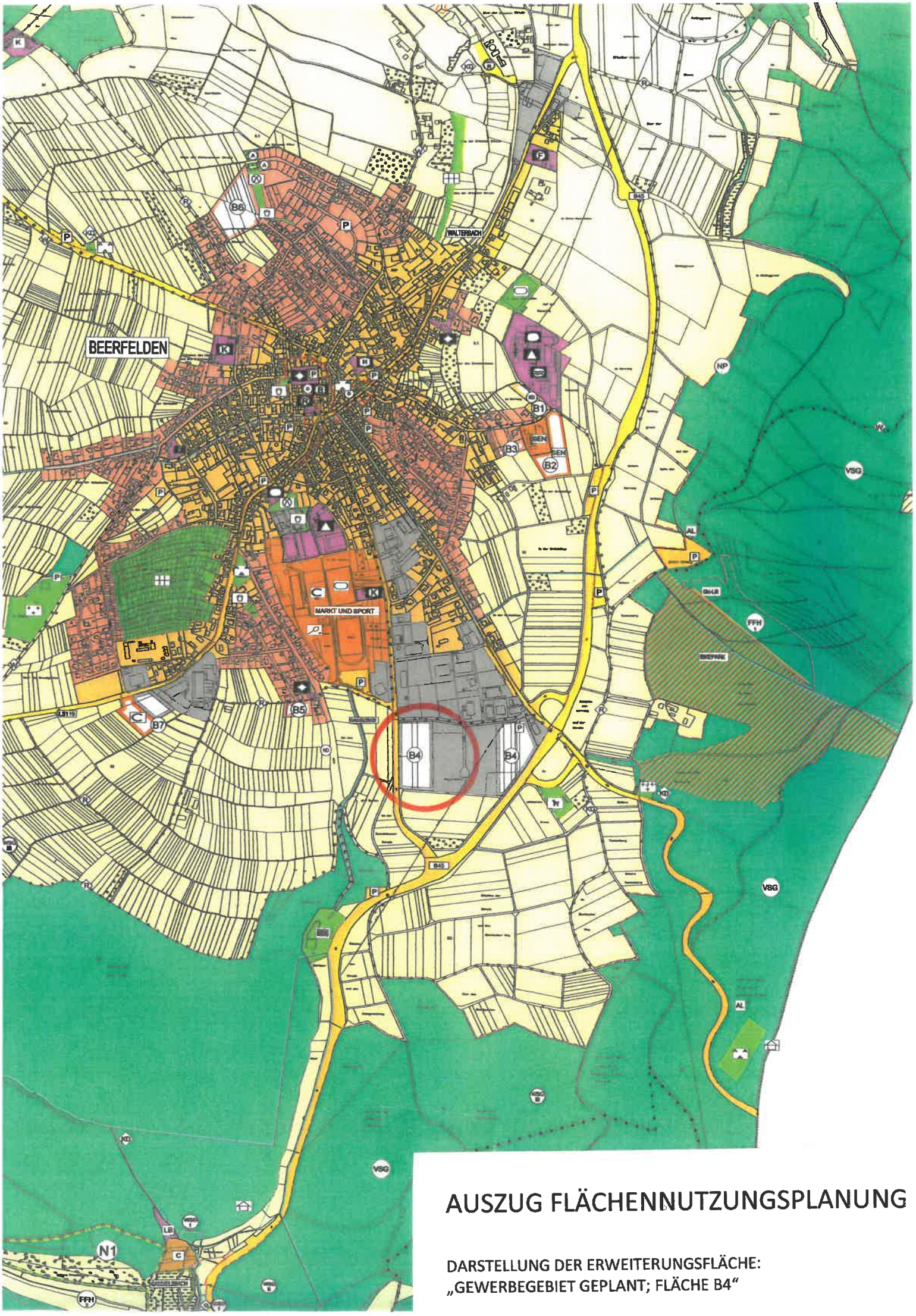
Das Plangebiet der 1. Erweiterung liegt südlich des Gewerbegebietes „Dieselstraße“ und zwischen dem bestehenden B.-Plan „Zieglersfeld 1“ und der Gammelsbacher Straße. Entlang der Dieselstraße befinden sich bereits Gewerbebetriebe. Die sonstigen Flächen im und um den Planbereich sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ein Konflikt mit angrenzender Wohnbebauung aus Immissionsgründen ist,

L3120
B45
M 1:5000



AUSZUG REGIONALPLAN 2010

DARSTELLUNG DER ERWEITERUNGSFLÄCHE:
„VORRANGGEBIET INDUSTRIE UND GEWERBE, GEPLANT“



AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

DARSTELLUNG DER ERWEITERUNGSFLÄCHE:
„GEWERBEGEBIET GEPLANT; FLÄCHE B4“

insbesondere auch hinsichtlich der Verkehrsentwicklung aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes, nicht zu erwarten.

Nähere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem Umweltbericht in Teil II dieser Begründung zu entnehmen.

I.1.5 Erschließungsanlagen

I.1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der 1. Erweiterung erfolgt ausschließlich über die Dieselstraße. Wie im Bebauungsplan „Zieglersfeld 1", wird auch hier die Errichtung einer Stichstraße mit Wendehammer erforderlich. Entlang der Gammelsbacher Straße (L 3120) wird im Geltungsbereich eine 20 m breite Bauverbotszone festgesetzt.

Von der Dieselstraße kann der aufkommende Verkehr über die Landesstraße L 3120 bzw. über die Ausfallstraße Eberbacher Weg, ebenfalls L 3120, und von dort über die B 45 problemlos zu- und abgeleitet werden.

Die Stichstraße im Plangebiet soll in einer Breite von ca. 7,0 m hergestellt werden. Parallel hierzu wird an der Grenze zum bestehenden Gewerbegebiet ein 3,0 breiter Grünstreifen zur Verlegung von Versorgungsleitungen bereitgestellt.
Die genaue Straßenraumaufteilung erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung.

I.1.5.2 Entwässerung des häuslichen Abwassers

Für die Entwässerung des häuslichen Abwassers wird eine Sammelleitung in dem nicht überbaubaren Bereich entlang der Gammelsbacher Straße erforderlich. Diese Leitung wird an die bestehende Mischkanalisation in der Gammelsbacher Straße angeschlossen. An diese Leitung ist das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sowie das Niederschlagswasser der neuen Stichstraße anzuschließen.

Das anfallende, nicht schädlich belastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls über eine neu zu errichtende Sammelleitung an die vorhandene Oberflächenentwässerung der Dieselstraße und dann im weiteren Verlauf in die vorhandene Vorflut eingeleitet.
Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verwertet werden. Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken über eine entsprechende Erlaubnis der Wasserbehörde auch über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

I.1.5.3 Wasserversorgung der Baugrundstücke

Die Wasserversorgung der Baugrundstücke erfolgt über eine Leitung in der neuen Stichstraße. Von hier aus werden die Hausanschlüsse zu den einzelnen Baugrundstücken verlegt.

Im Zuge der Erschließung werden die übrigen Versorgungsunternehmen koordiniert in die Gesamtplanung eingebunden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden die Trassenkorridore zur Verlegung von Stromleitungen und Telekommunikationskabeln eingerichtet.

I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

I.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als „GE-Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aus Gründen des Immissionsschutzes Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Des Weiteren werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Begründung:

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung versteht sich das geplante Gewerbegebiet als eine logische Fortführung des vorhandenen Gewerbegebietes an der Dieselstraße.

Die Stadt Oberzent möchte auch im geplanten Bebauungsplan „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung", möglichst neue Arbeitsplätze schaffen bzw. auch das produzierende Gewerbe fördern. Insofern sollen die für die Stadt Oberzent wertvollen Gewerbeflächen u.a. nicht für Tankstellen nutzbar sein. Aus den gleichen Gründen sollen auch die sonst allgemein zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe ausgeschlossen werden. Die Versorgung der Bevölkerung wird durch vorhandene Betriebe im Stadtbereich bereits sichergestellt.
Aufgrund bereits bestehender Wohnnutzung von Betriebsinhabern an der Dieselstraße sollen aufgrund des Immissionsschutzes Diskotheken ausgeschlossen werden.

Auf eine detaillierte Festsetzung für Garagen und Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wurde verzichtet, da wegen der noch offenen Grundstückszuordnung eine Bestimmung derartiger Flächen nicht möglich ist. In den textlichen Festsetzungen wird daher festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Das sogenannte Baufenster wird durch Baugrenzen umschlossen. Die Stadt Oberzent und die HLG als Flächeneigentümer hat somit die Möglichkeit, variabel auf Grundstücksverkäufe zu reagieren. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² festgesetzt.

Begründung:

Hierdurch soll vermieden werden, dass sich das Gebiet mit kleineren Grundstücken zu einem Mischgebiet mit erheblichem Wohnanteil entwickelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt (jeweils Höchstmaße).

Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl als Höchstmaß von 0,8 bzw. 1,6 erfolgt in Anlehnung des direkt benachbarten bestehenden Gewerbegebietes an der Dieselstraße.

I.2.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Plangebiet befindet sich lediglich in der als Grünfläche festgesetzten bestehenden Grünanlage entlang der Dieselstraße erhaltenswerter Bewuchs. Diese Fläche wurde im Zuge der Dieselstraße hergestellt und wird auch künftig von der Stadt Oberzent als solche unterhalten. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Planbereichs befindet sich hier kein erhaltenswerter Bewuchs.

Neue Bäume sind entsprechend der textlichen Festsetzung anzupflanzen. Demnach sind je 600 m² überbaubarer Grundstücksfläche min. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Im Plangebiet der 1. Erweiterung werden somit nach vollständiger Herstellung 19 Bäume gepflanzt. Diese Festsetzung trägt im Wesentlichen zur Kompensation der Eingriffe und vor allem zur Einbindung des Planbereichs in Natur und Landschaft bei.

Begründung:

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil 2 „Umweltbericht" dieser Begründung verwiesen.

I.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

I.3.1 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12 m begrenzt

Begründung:

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird festgesetzt auf 12 m über dem Bezugspunkt. Ausnahmen hierbei können gemacht werden für einzelne am oder auf dem Gebäude aufragenden Bauteile, wie Schornsteine, Entlüftungseinrichtungen, Fahrstuhlüberfahrten usw. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der natürliche Anschnitt des Geländes auf dem Baugrundstück, jeweils gemessen an der Gebäudemitte.

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen leitet sich von der Bebauung im bestehenden Gewerbegebiet an der Dieselstraße ab. Mit der geplanten

Gebäudehöhe bzw. der Bestimmung der Bezugspunkte soll die bestmögliche Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild erfolgen und respektiert somit auch die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

I.3.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es wird kein Maß für die zulässige Dachneigung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe ist bei gewerblichen Bauten mit großen Spannweiten ausreichend.

Farbgebung der Dächer: mit roten bis braunen Materialien

Begründung:

Die Dachmaterialien sind zur Reduzierung der Fernwirkung und zum Schutz des Landschaftsbildes aus nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis braun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Dächer mit großflächigen Photovoltaik- oder Solaranlagen.

I.4 Allgemeine Aussagen

I.4.1 Schallimmissionen

Das geplante Baugebiet „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung", versteht sich als eine Fortführung des bestehenden gegenüberliegenden Gewerbegebietes Dieselstraße. Es ist somit kein entstehendes Konfliktpotential hinsichtlich der Schallimmissionen zu erwarten. Weitergehende Einschränkungen oder aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

I.4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung gem. § 80 BauGB ist zur Neuordnung der Grundstücksflächen nicht erforderlich. Nach Ankauf aller im Geltungsbereich befindlichen privaten Grundstücke werden alle bestehenden grenzen aufgelöst. Je nach vorliegenden Kaufverträgen werden dann die neuen Gewerbegrundstücke gebildet. Die öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden ebenfalls auf diesem Wege hergestellt.

I.5 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung", gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wird mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fortgesetzt. Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am .....

wurde auch die Offenlegung des Planentwurfs mit Begründung vom 26.10.2020. bis einschl. dem 27.11.2020 bekannt gemacht.
Zur gleichen Zeit findet die Beteiligung der Behörden (TÖB) statt. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, gegeben.

Dieser Teil der Begründung wird während des Verfahrens laufend fortgeschrieben.

Textliche Festsetzungen

(Stand: .....)

Der Geltungsbereich der nachstehenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung", überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

Der Geltungsbereich wird als „GE-Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl GRZ = 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ = 1,6 festgesetzt. Die max. Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt. Bezugspunkt ist der natürliche Anschnitt des Geländes auf dem Baugrundstück vor der Gebäudemitte. Ausnahmen gelten für Schornsteine, Entlüftungseinrichtungen, Fahrstuhlüberfahrten usw.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 Babs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Vorbauten wie z. B. Erker, Windfänge usw. geringfügig (bis zu 2,0 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 6,0 m sind.

4. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 2.000 m². Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen, Grünanlagen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Oberzent zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten – insbesondere Diskotheken – ausgeschlossen werden. Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den neu gebildeten Baugrundstücken sind je 600 m² überbaubare Grundstücksfläche min. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Die Anpflanzungen können auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16/18 cm zu pflanzen. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation i. V. m. den standörtlichen Gegebenheiten. Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht spätestens bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Plangebiet stehen folgende Gehölzarten zur Auswahl:

Bäume:	Acer platanoides (Spitzahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus avium (Vogelkirsche) Quercus robur (Stieleiche) Quercus petrea (Traubeneiche) Sorbus aria (Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sträucher:	Acer campestre (Feldahorn) Cornus sanguinea (Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Euonimus europäus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Prunus spinosa (Schlehe) Sambucus racemosa (roter Holunder) Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätzen erforderlich ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 Abs. 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Es sind ausschließlich rote bis braune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zulässig (Ausnahmen: Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten und sind nur bis unterhalb der Gebäudehöhe zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine max. Größe von 12 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von min. 3 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine störende Blendwirkung für benachbarte Nutzungen ausgehen.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken usw.), § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Mauern zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. An Zäunen sind min. einseitig, mit Ausnahme der Tür- und Toröffnungen, Hecken mit standortgerechten Gebüscharten (Laubgehölze) anzupflanzen. Die Verwendung von Thujahecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen, § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Befestigte Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen , § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, sofern nicht für Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten usw. genutzt) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und soweit wasserrechtlich zulässig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden.

Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwassernutzung zu verwerten. Nicht verwertbares Niederschlagswasser ist der Trennkanalisation zuzuführen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich belastetem Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist die entsprechende Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Odenwaldkreises einzuholen.

C Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Zurzeit wird ein Teil des geplanten Gewerbegebietes noch mit einer 20-kV-Freileitung des örtlichen Stromversorgers überspannt. Es ist vorgesehen, diese Freileitung abzubauen. Bis dahin ist bezüglich der erforderlichen Abstände zu Gebäuden das Einvernehmen mit dem Betreiber herzustellen.

2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden könnten. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu melden. Funde und Fundstelle sind geeigneter Weise bis zur weiteren Entscheidung zu schützen.

3. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³ pro Stunde für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – ist zu beachten.

4. Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes gem. § 202 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung und Vergeudung vorzusehen. Auf die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Regelwerke und Verpflichtungen zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen.

Oberzent,

Der Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister

TEIL 2, Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

a) Ziel des Bebauungsplanes „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung" ist die Schaffung des Baurechtes für Gewerbebetriebe. Gemeinsam mit der Hessischen Landgesellschaft HLG hat die Stadt Oberzent die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich bereits angekauft. Als Grundstückseigentümer hat die Stadt Oberzent somit die Möglichkeit, auch kurzfristig auf entsprechende Anfragen bauwilliger Gewerbebetriebe zu reagieren und darüber hinaus privatrechtliche Vereinbarungen, z. B. über Bebauungsfristen oder Rückkaufsrechte zu treffen.

Die Lage des Plangebietes ist eine logische Fortführung der klaren Gliederung im Stadtgebiet, wonach die gewerbliche Entwicklung im Süden der Stadt Oberzent, im markanten Dreieck zwischen der Landesstraße L 3120 und der Bundesstraße B 45, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet an der Dieselstraße unter Ausschöpfung vorhandener Erschließungseinrichtungen entwickelt wird. Der Planbereich der 1. Erweiterung liegt zwischen dem bestehenden Bebauungsplan „Zieglersfeld 1" und der Gammelsbacher Straße (L 3120).

Entsprechend den geplanten Nutzungen wurde, wie im bestehenden B.-Plan „Zieglersfeld 1", ein Gewerbegebiet gem.
§ 8 BauNVO festgesetzt. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B.-Planes „Zieglersfeld 1" gelten uneingeschränkt für die 1. Erweiterung.

Die hierin allgemein zulässigen Tankstellen, Vergnügungsstätten und großflächigen Handelsbetriebe sind jedoch ausgeschlossen.
Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Gewerbebetriebe mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 errichtet werden.

Zur Einfügung in die angrenzende Bebauung im bestehenden Gewerbegebiet wurde eine max. Firsthöhe von max. 12,0 m weitere Gebäude festgesetzt.

b) Das Vorhaben ist nicht in der Liste der Anlage 1 über UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt und demnach auch nicht auf seine UVP-Pflichtigkeit hin zu untersuchen. Die sogenannte Vorprüfung im Einzelfall = Screening entfällt somit (insofern entfällt auch die Bekanntgabe des Ergebnisses des Screenings in der Bekanntmachung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 (2) Satz 2.2. BauGB).

Der geplante Bebauungsplan „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung" liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „LSG Bergstraße-Odenwald".
Im Plangebiet ist kein Biotop gem. der Hessischen Biotopkartierung vorhanden.
Für das Plangebiet existieren keine Fachgesetze oder Fachpläne (z. B. geologische Übersichtskarte, Flächenschutzkarte) mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung wären.

Im Regionalplan 2010 Südhessen ist der Planbereich als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe geplant. Nach der Lage des Planbereiches, d. h. aufgrund der Umgebung mit der vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet an der Dieselstraße folgt die Lage des Plangebietes der städtebaulichen Zielsetzung, wie sie über den Flächennutzungsplan der Stadt Oberzent vorgegeben ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Grundlage der nachstehenden Erörterungen und Berechnungen ist die Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan der Stadt Oberzent sowie örtliche Untersuchungen im Sommer 2007.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschl. der Merkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:
Hierzu wird zunächst eine Bewertung nach der Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 durchgeführt.

Bestand:

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung" beträgt 20.859 m². Bestandteil dieser Fläche ist auch eine Grünfläche entlang der Dieselstraße, die als solche bestehen bleibt.
Die Flächen im Planbereich der 1. Erweiterung werden seither landwirtschaftlich intensiv genutzt. Sämtliche Grundstücke sind Ackerflächen.

11.191 Acker, intensiv genutzt
13.870,50 m² x 16 Pkte. = 221.928 Pkte.

Planung:

Gem. den städtebaulichen Festsetzungen (GRZ 0,8)
sind max. 13.870,50 x 0,8 = 11.096,40 m² überbaubar.

10.700, überbaubare Flächen: 11.096,40 m² x 3 Pkte. = 33.289,20 Pkte.

Für Verkehrsflächen innerhalb der Baugrundstücke verbleiben somit max.
13.870 m² - 11.096,40 m² = 2.774,11 m² x 6 Pkte. = 16.644,70 Pkte

Es wird überdies festgesetzt, dass pro **600 m²** überbaubarer Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.
Diese Anpflanzungen können nur in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stattfinden:

11.096,40 m² : 600 = 18,49 = 19 Bäume
19 Bäume x 5 m² = 95 m² x 34 Biotopwertpunkte = 3.280 Biotopwertpunkte

Nach Herstellung aller baulichen Anlagen verbleibt somit eine Biotopwertdifferenz von 221.928 – 33.289,20 – 16.644,60 – 3.230 BWP

= 168.764,20 Biotopwertpunkte

Aufgrund des mit der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises festgelegten Ausgleichskonzepts werden alle Eingriffe in Natur und Landschaft des B.-Planes „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung" bzw. die Biotopwertdifferenz vollumfänglich durch Stilllegung städtischer Waldflächen ausgeglichen. Hierzu wurden bereits mit dem Hessischen Forstamt geeignete Waldflächen bestimmt.
Nach Festlegung der konkreten Flächen werden diese im NATUREG gemeldet.

Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Obstbaumpflanzungen werden vereinbarungsgemäß hierbei nicht berücksichtigt, weil die biotopische Wirkung einzelner Obstbäume in einem Gewerbegebiet nicht die gewünschten Wirkungen entfalten.

b) Als Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes kann das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Dieselstraße herangezogen werden. Durch die geplanten Eingriffe mit den auf den Baugrundstücken vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sollte die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da ja zurzeit der gesamte Planbereich intensiv als Ackerflächen genutzt wird.

c) Als Maßnahme zum Ausgleich der geplanten Eingriffe bzw. der festgestellten Biotopwertdifferenz werden in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises und der Landesbehörde Hessen-Forst in den städtischen Waldungen Flächen aus der forstlichen Bewirtschaftung herausgenommen bzw. stillgelegt.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie der Festsetzung zu der Farbgebung von Dachflächen gemindert.

d) Im Sinne der Fortführung des städtebaulichen Konzeptes, dass künftige Gewerbeflächen im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete entwickelt werden, blieb auch die Alternativenprüfung hinsichtlich eines anderen Standortes erfolglos.

3. Zusätzliche Angaben

a) Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und der Bestimmung des Gebietes als Gewerbegebiet können die Eingriffe absehbar voraus berechnet werden. Für die Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung als technisches Verfahren zur Bestimmung der Biotopwertdifferenz spricht auch die Tatsache, dass der Planbereich nicht den Darstellungen von Fachplänen (LSG, Natura-2000-Gebiete, Biotopkartierung des Landes Hessen, Flächenschutzkarte, geologische Übersichtskarte, Landschaftsplan) widerspricht. Die Aufstellung des B-Planes an dieser Stelle folgt den Grundsätzen und Darstellungen der Regionalplanung.

b) In der Umsetzung des „Monitorings" bzw. der Überwachung der evtl. eintretenden Umweltauswirkungen sowie der unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung wird konzeptionell folgendes bestimmt:

1. Die Umsetzung planerischer Festsetzungen bezüglich von Pflanzmaßnahmen werden vertragliche im Kaufvertrag zwischen der Stadt Oberzent/HLG und den neuen Grundstückseigentümern verankert.
2. Die Prognosen bezüglich der Lärmentwicklung durch die Gewerbebetriebe sowie der verkehrlichen Belastung im Umfeld des Gewerbegebietes werden nach Ablauf des dritten Jahres nach der Genehmigung des B-Planes neu bewertet.

c) Nach Bewertung aller bekannten Umstände und Sachfragen besteht nach Abschluss dieses Umweltberichtes kein Grund, den Bebauungsplan „Zieglersfeld 1, 1. Erweiterung" nicht aufzustellen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB findet in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschl. 27.11.2020 statt.

Oberzent, den

Der Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister