

Januar 2020

Bauleitplanung der Stadt Oberzent, Stadtteil Kailbach Bebauungsplan „Gewerbepark Odenwald“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Berücksichtigung der Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Der gesamte Planbereich ist außerdem umgeben von einem „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ sowie von einem Vorranggebiet (östlich des Geltungsbereichs) und einem Vorbehaltsgebiet (westlich) für Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum großen Teil gewerblich genutzt und befindet sich mit der Festsetzung des Bebauungsplans als Gewerbegebiet in Übereinstimmung mit der Darstellung im Regionalplan.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange im Vorhabensbereich erfolgte im Rahmen der Aufstellung des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Grünordnungsplan), der durch Integration Bestandteil des Bebauungsplans ist, sowie durch die Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Umweltbelange, die in Teilen während eines Scopings am 02.10.2014 vor der Erstellung der Planunterlagen umrissen wurden, wurde eine FFH-Vorprüfung in Hinblick auf die Erhaltungsziele des Natura 2000 – Gebietes 6420-350 ‚Euterbach und Itterbach mit Nebenbächen‘ vorgenommen. Darüber hinaus erfolgte gem. § 44 (1) BNatSchG die Artenschutzprüfung für die Tierwelt, auf deren Basis im weiteren Verfahren das Entwicklungskonzept Artenschutz erstellt wurde, das für einzelne Tierarten (u.a. Äskulapnatter, Biber) Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen festlegte, die in die Planung berücksichtigt wurden. Das ursprünglich zur Erweiterung für das Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan im Nordosten dargestellte Gebiet wurde überwiegend als Wiederansiedlungsfläche für den Biber festgesetzt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend § 9 (1) 20 BauGB). Darüber hinaus wurde innerhalb des Geltungsbereichs entlang des Itterbachs ein überwiegend 10m breiter Uferrandstreifen ausgewiesen.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen.

Die im Grünordnungsplan entsprechend Naturschutzgesetz abzuarbeitende Eingriffsregelung ermittelte die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs.

Diese umfassen neben den Artenschutzmaßnahmen, den Schutz des Oberbodens, den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen, die Versickerung sowie die Nutzung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der vorgeschriebenen Eingriffs- und Ausgleichberechnung entsprechend der hessischen Kompensationsverordnung ergab sich - vor allem aufgrund der Maßnahmen in der Entwicklungsfläche für die Ansiedlung des Bibers - ein Plus von 9.707 Biotopwertpunkten, so dass damit der Eingriff als ausgleichend gilt.

Die Feinabstimmung der unterschiedlichen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vorgenommen.

Die relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorentwurf: Scopingtermin und vorgezogene Bürgerbeteiligung

Nach einem Scopingtermin beim Kreisbauamt Erbach am 02.10.2014 beschloss die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Hesseneck am 17.12.2014, für das bestehende, im Itterbachtal liegende Gewerbegebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Jahr 2015 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt, Anregungen oder Bedenken wurden jedoch nicht vorgetragen. In den bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden u.a. Bestandsplan, FFH-Vorprüfung sowie Artenschutzgutachten gefordert. Im Sommer 2017 lagen die geforderten und durch das Büro Natur Im Raum¹ erstellten Fachgutachten vor, die in Plan und Begründung eingearbeitet wurden.

Entwurf, Offenlegung

Nach dem Zusammenschluss der vier Gemeinden Rothenberg, Sensbachtal, Hesseneck mit der Stadt Beerfelden zur Stadt Oberzent ab 01. Januar 2018 ging die Aufstellung des Bebauungsplans in die Verantwortung der neu gebildeten Stadt über.

Auch während der Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Aufgrund der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde statt der Festsetzung eines Mischgebiets im südwestlichen Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen sind. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für im Gebiet GE 2.2 mögliche Neubauten wurde von 15m auf 12m gesenkt. Die Änderungen erfolgten im Einvernehmen mit dem Eigentümer des Gebiets.

Erneute Offenlegung

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berührten, beschloss die Stadtverwaltung der Stadt Oberzent nach der Abwägung, den Bebauungsplan gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Während der erneuten Offenlegung wurden Anregungen von Bürgern wiederum nicht vorgetragen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Oberen Wasserbehörde, Hessen Mobil und BUND wurden einige Hinweise und Klarstellungen in Plan und Begründung aufgenommen. Die Ergänzungen fanden die Zustimmung der Oberen Wasserbehörde und des Eigentümers.

¹ Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Licht, Ober-Ramstädter Straße 98N, 64367 Mühlthal

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Hesseneck als GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt einschließlich einer Erweiterungsfläche nach Nordosten, von der nur ein geringer Teil als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs bereits von bebauten und gewerblich genutzten Flächen in Anspruch genommen wird, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.