

## **Bauleitplanung der Stadt Oberzent**

### **Teilflächennutzungsplan und Teillandschaftsplan für die Stadtteile Beerfelden, Hetzbach, Etzean, Airlenbach, Olfen, Falken-Gesäß und Gammelsbach**

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB (Baugesetzbuch)**

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden.

#### **1. Kommunaler Flächennutzungsplan**

Für den seit dem Jahr 1979 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beerfelden mit den Stadtteilen Beerfelden, Hetzbach, Etzean, Airlenbach, Olfen, Falken-Gesäß und Gammelsbach wurde im Jahr 2015 die Fortschreibung und digitale Neuaufstellung beschlossen. Nach dem Zusammen-schluss mit den benachbarten Kommunen Rothenberg, Sensbachtal und Hesseneck (alle drei verfügen über einen wirksamen Flächennutzungsplan) zur Stadt Oberzent wurde der Plan ab 2018 als Teilflächennutzungsplan mit Teillandschaftsplan weitergeführt.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2023 wurde der Teilflächen-nutzungsplan mit Teillandschaftsplan festgestellt und beschlossen. Nach § 5 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist im Flächennutzungsplan "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen".

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan der damals selbständigen Stadt Beerfelden stammt aus dem Jahr 1979, die in der Zwischenzeit durchgeführten Änderungen sowie zur Rechtskraft gebrachten Bebauungspläne und Satzungen wurden in den jetzigen Plan übernommen.

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Regelungen wurde auch der Landschaftsplan, jetzt als Teillandschaftsplan der Stadt Oberzent für das Gebiet der ehemaligen Stadt Beerfelden, neu aufgestellt. Dies geschah insbesondere im Hinblick auf die neuen Anforderungen der Umweltprüfung. Die Planungen wurden parallel betrieben, dadurch erfolgte eine enge Abstimmung. Darüber hinaus ist entsprechend den rechtlichen Vorgaben der Landschaftsplan (§ 11 BNatSchG) nicht mehr ein eigenständiger Fachplan, sondern als Bestandteil des Flächennutzungsplans definiert (Primärintegration). Er durchlief damit auch das Beteiligungsverfahren des Teilflächennutzungsplans.

## 2. Berücksichtigung der Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB ist der Flächennutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung der allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu erstellen. Diese Ziele sind im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) festgelegt.

### Wohnsiedlungsflächen

Für den Bereich der ehemals selbständigen Stadt Beerfelden ist der „maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020“ auf maximal 15 ha festgelegt. Die im Teilflächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen bleiben einschließlich der seit 2010 rechtskräftig gewordenen verbindlichen Bauleitplanungen, deren Flächen noch nicht bebaut sind, mit 9,51 ha deutlich unter dieser Höchstgrenze.

In Teilkarte 3 des Regionalplans ist nur eine einzige Fläche (ca. 9,6 ha) für „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ dargestellt, und zwar im Süden der Ortslage Beerfelden, die jedoch mit Ausnahme des kleinen Teilbereichs B5 „Königsberger Straße“ (ca. 0,37 ha) nicht in den Teilflächennutzungsplan aufgenommen wird, solange sich hierfür kein konkreter Bedarf abzeichnet. Auch die in der Regionalplanung enthaltene Fläche zwischen der Erweiterungsfläche B6 und der bebauten Ortslage (Im Kitzloch) wird nicht in die Erweiterungsflächen aufgenommen, da eine Überplanung der Fläche erst erfolgen kann, wenn die Probleme der Entwässerung durch die Herstellung der Infrastruktur im Bereich der die Fläche erschließenden Professor-Braun-Straße gelöst sind. Die Erweiterungsfläche B6 „Landrat-Ackermann-Straße II“ (im Regionalplan als Bestand dargestellt) soll erst erschlossen werden, wenn sich ein Bedarf zeigt. Die Fläche erhält daher den Planeinschrieb „nach 2030“.

Priorität haben die Bebauung von Baulücken und die geringfügigen Erweiterungsflächen, für die die Erschließung weitgehend bereits vorhanden und somit sichergestellt ist.

### Gewerbliche Bauflächen

Der Zuwachs an gewerblichen Bauflächen ist im Regionalplan 2010 für den Bereich der ehemaligen Stadt Beerfelden mit maximal 17 ha bis zum Jahr 2020 angegeben. Die im Teilflächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen B4 Zieglersfeld (Ost und West ca. 2,02 ha) und B8 (Hirschhorner Straße 2 ca. 1,11 ha) umfassen lediglich ca. 3,13 ha. Zusammen mit den noch nicht bebauten gewerblichen Bauflächen von ca. 5,3 ha ergibt sich ein geplanter Zuwachs an gewerblichen Bauflächen von 8,43 ha. Dieser Wert liegt ca. bei der Hälfte der Maximalvorgabe des Regionalplans von 17 ha. Ein weiterer konkreter Bedarf liegt zurzeit nicht vor.

### Erneuerbare Energien

#### Windenergie

Der Regionalplan Südhessen 2010 trifft keine Aussagen zur Windenergienutzung, diese wurden nach der 2. Offenlegung aus dem Planwerk herausgelöst. Die Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergienutzung wurde in einem separaten Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) nachgeholt, in den auch Grundsätze zu den anderen erneuerbaren Energien (Solarenergie, Bioenergie, Geothermie und Wasserkraft) aufgenommen wurden, die die Aussagen des Regionalplans 2010 ersetzen.

#### Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien 2019 (TPEE) zum Regionalplan Südhessen 2010

Der TPEE wurde im März 2020 wirksam und in einer 1. Änderung mit Wirksamkeit im Februar 2022 ergänzt. Im Teilplan sind für die Gemarkungen Beerfelden und die der ehemaligen Ortsteile fünf „Vorranggebiete für Windenergienutzung“ dargestellt, alle überlagern die Waldgebiete auf den Höhenrücken und erstrecken sich im Wesentlichen in Nord-Süd-Richtung.

Die Darstellung der Flächen als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie mit Ausschlusswirkung bedeutet, dass außerhalb dieser Vorranggebiete die Errichtung von Windenergieanlagen nicht zugelassen ist.

#### Gemeinsamer Flächennutzungsplan Windkraft des Odenwaldkreises

Auf der Basis von Beschlüssen aller Kommunalparlamente sowie des Kreistags hat der Odenwaldkreis das Verfahren zur Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) im sachlichen Teilbereich Windkraft für alle 15 Städte und Gemeinden des Odenwaldkreises koordiniert, die ehemals selbständige Stadt Beerfelden schloss sich dem Plan gemäß § 204 BauGB an. Nach Erstellung von Gutachten und Durchführung des Verfahrens wurde der Plan 2015 beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung eingereicht, die jedoch bislang nicht erteilt wurde.

Die ehemalige Stadt Beerfelden fasste am 22.03.2016 den Beschluss, gemeinsam mit allen anderen Kommunen des Odenwaldkreises juristisch gegen den ablehnenden Bescheid vorzugehen. Auch die Stadt Oberzent hält an diesem Beschluss fest.

Der Teilplan Windkraft des Odenwaldkreises weist 1,8 % seiner Fläche zur Nutzung für Windkraftanlagen aus, was knapp der Zielvorgabe von 2 % - für die Landesfläche - des Regierungspräsidiums Darmstadt entspricht.

#### Keine Darstellung „Flächen für Windenergienutzung“ im Flächennutzungsplan

Es ist noch nicht absehbar, wann ein Verhandlungstermin für den gemeinsamen Flächennutzungsplan des Odenwaldkreises beim Bundesgerichtshof angesetzt wird. Außerdem gibt es im Odenwaldkreis Vorbehalte und Gerichtsverfahren auch gegen die 1. Änderung des Teilplans Erneuerbare Energien.

Da es nicht zwingend erforderlich ist, im Flächennutzungsplan Flächen für die Windenergienutzung auszuweisen (privilegierte Vorhaben gem. § 35 Absatz 1 Punkt 5 BauGB), sind im Teilflächennutzungsplan keine Flächen für Windkraft dargestellt.

Ziel der Kommune ist es nach wie vor, die Flächen des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Odenwaldkreises umzusetzen.

#### Solarenergie

Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehören im Gegensatz zu Windenergie-, Wasserkraft- und Biomasseanlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben des BauGB. Somit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit über die Bauleitplanung geregelt. Planungen sind daher im Flächennutzungsplan darzustellen.

Die Kommune verfügt im Südwesten des Stadtteils Beerfelden nördlich der Falkengesäßer Straße (L 3119) über eine Freiflächenanlage für Solarenergie. Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Am Eisenweg“ erlangte am 25.03.2011 Rechtskraft. Eine Erweiterung der Anlage ist geplant, kann aber erst nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan durchgeführt werden, da die Gesamtfläche mit 9 ha regionalplanerisch raumbedeutsam wäre.

#### Bioenergie, Geothermie und Wasserkraft

Eine konkrete Umsetzung der Nutzung von Geothermie und Wasserkraft zur Gewinnung von Strom sind im Bereich des Teilflächennutzungsplans zurzeit nicht geplant, sie können im beplanten Bereich, wenn überhaupt, nur eine kleine Rolle spielen. Auch zur Nutzung von Bioenergie bestehen zurzeit keine Planungen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

#### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde die erforderliche Umweltprüfung zum Teilflächennutzungsplan durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei wurden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich benannt, bzw. die Aufgabe der Nutzung oder Planung zukünftiger Nutzungen vorgeschlagen.

#### Prüfung

Auf der Basis des Teillandschaftsplans erfolgte die Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung) ergänzt um die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch/menschliche Gesundheit. Sie setzte sich zusammen aus einer Beschreibung der in der Umweltprüfung berücksichtigten Umweltqualitäten und Vorbelastungen sowie einer gesamträumlichen Bewertung der durch die aktuelle Flächennutzung bedingten Umweltauswirkungen (Ist-Zustand).

Auf dieser Basis wurden die vorgesehenen Planungen des Teilflächennutzungsplans (Siedlungserweiterungen) einer vertiefenden Umweltprüfung unterzogen. Nahezu alle Einzelplanungen sind mit negativen Umweltauswirkungen verbunden, wie z.B. Versiegelung, Verringerung der Versickerung, Zerstörung von Lebensräumen, Inanspruchnahme von Böden mit hohem Ertragspotential.

Die Einzelfallprüfung führte für einige der Planungen zur Forderung nach einer Planungsaufgabe bzw. Reduzierung der vorgesehenen Flächen.

#### Ausgleichskonzept

Von den im Teilflächennutzungsplan festgelegten Flächen für Siedlungserweiterungen (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen) gehen in der Regel negative Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter aus. Im Rahmen des Leitbilds des Teillandschaftsplans und seinem Entwicklungskonzept wurden Flächen und Maßnahmen ermittelt (Biotopverbundsystem/Biotopvernetzung, schutzgutangepasste Nutzung und Pflege) die durch eine ökologische Aufwertung von Flächen dazu beitragen können, die ermittelten negativen Umweltauswirkungen zu reduzieren.

Dabei ist es notwendig, über die gesamträumliche Betrachtung hinaus die nachfolgenden Planungen so zu gestalten, dass die im Umweltbericht festgestellten Umweltauswirkungen - im Rahmen der Konkretisierung der entsprechenden Festlegungen - durch die nachgeordnete Planungsebene verringert werden. Dies kann vorzugsweise durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Planflächen realisiert werden. Für verbleibende Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bei der Auswahl und Umsetzung ist auf die im Teillandschaftsplan dargestellten Gebiete für den Biotopverbund und die Biotopentwicklung als Suchkulisse sowie die dafür formulierten Ziele und Maßnahmen zurückzugreifen. Die Festlegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu leisten.

### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach Beteiligung der Ortsbeiräte am 11.03.2015 fand vom 04. bis 25.07.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt. Die von drei Bürgern gewünschte Erweiterung von Bauflächen in den Außenbereich wurde wegen teurer Erschließungskosten abgelehnt.

Die bei der gemäß § 4 (1) BauGB am 13.12.2016 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen richteten 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 der Landschaft einschließlich des Landschaftsbilds und Flächen für die Landwirtschaft.

Durch Beschlussfassung wurden Ergänzungen und redaktionelle Änderungen aufgenommen sowie Änderungen der geplanten Bauflächen. In Beerfelden wurde die Fläche „Erweiterung Seniorenheim“ nach Süden und Westen verlagert, die „Landrat-Ackermann-Straße II“ erhielt den Einschrieb „nach 2030“. In Falken-Gesäß wurde die Erweiterung „Kirchweg“ reduziert.

Als Bestand dargestellt wurden die bisher geplanten Flächen „Hirschhorner Straße“ im Stadtteil Beerfelden und „Untere Ortsstraße“ in Falken-Gesäß, da der Bebauungsplan zwischenzeitlich rechtskräftig bzw. eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Aufgrund von konkreten Bauwünschen neu aufgenommen wurden die kleinen Erweiterungsflächen B5 „Hirschhorner Straße 2“ in Beerfelden, „Kreuzweg 2“ und „Am Hang“ in Hetzbach sowie „Finkenbacher Straße“ in Olfen. Außerdem soll die vorhandene Fläche für Photovoltaik „Am Eisenweg“ erweitert werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan Windkraft des Odenwaldkreises übernommenen Flächen nicht mehr dargestellt.

#### Beteiligung gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Während der öffentlichen Auslegung vom 28.11.2022 bis 20.01.2023 nahm kein Bürger Einsicht auf die Unterlagen im Rathaus, es gingen auch keinerlei Anregungen oder Bedenken ein.

Aufgrund der Stellungnahmen der am 28./29.11.2022 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige redaktionelle Aktualisierungen, Änderungen und Ergänzungen in das Planwerk aufgenommen.

Das Dezernat III Regionalplanung, Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen beim Regierungspräsidium Darmstadt äußerte keinerlei Bedenken gegen die geplanten Erweiterungsflächen außer - wegen des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens - gegen die Erweiterung der vorhandenen Photovoltaikanlage „Am Eisenweg II“. Das Dezernat V Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz äußerte ebenso Bedenken gegen die Erweiterung der Fläche für Photovoltaik wie das Amt Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, wegen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete. Gegen die östliche Erweiterungsfläche sprachen sich die Untere Naturschutzbehörde und das Forstamt Beerfelden aus.

Um die Wirksamkeit von Teilflächennutzungsplan und Teillandschaftsplan nicht weiter zu verzögern, wird die Erweiterung B9 im Plan nicht mehr dargestellt.

Nach Vorlage einer von der Oberen Naturschutzbehörde geforderten Alternativenprüfung blieben noch Bedenken gegen die Siedlungserweiterungen „Landrat-Ackermann-Straße II“ und „Kreuzweg 2“. Beide Flächen bleiben im Plan, da erstere im Regionalplan 2010 als Bestand dargestellt ist und die zweite wegen Kleinteiligkeit abgewogen werden konnte.

Weitere in den Stellungnahmen angesprochene Punkte wurden bereits in der bisherigen Abwägung berücksichtigt, wurden jedoch aufgrund anderer begründeter und dargelegter Belange nicht in der gewünschten Weise umgesetzt. Insbesondere handelte es sich dabei um Bedenken bezüglich der Darstellung der kleinen und erschlossenen Erweiterungsflächen, für die konkrete Bauwünsche bestehen. Für die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Zieglersfeld“ wird vor Umsetzung die Abwassersituation geklärt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen durch das Planungsbüro in enger Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Kommune erfolgten zwei Bauausschusssitzungen zur Beratung und vorbereitenden Beschlussfassung für die Stadtverordnetenversammlung, auf der am 13.06.2023 nach der Abwägung der Feststellungsbeschluss für den Teilflächennutzungsplan und den Teillandschaftsplan gefasst wurde.

## **5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die dargestellten Siedlungserweiterungsflächen wurden während der Abwägungen im Laufe des Verfahrens im Wesentlichen auf die Planungen in Beerfelden und Hetzbach eingegrenzt; in den Ortsteilen Etzean, Olfen und Falken-Gesäß sind es lediglich sehr kleine Arrondierungen des Bestands, in Airlenbach und Gammelsbach sind keine Erweiterungsflächen geplant. Die Erweiterung des Seniorenwohnheims kann nur im direkten Anschluss an die vorhandenen Gebäude erfolgen und als Standort eines Ärztehauses bietet sich die direkte Nähe zum Seniorenheim an.

In der Begründung zum Teilflächennutzungsplan ist für alle geplanten Bauflächen die Prüfung von Alternativen dokumentiert.

## **6 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent fasste in ihrer Sitzung am 13.06.2023 den Feststellungsbeschluss für den Teilflächennutzungsplan mit Teillandschaftsplan. Mit Datum vom 05.09.2023 wurde der Teilflächennutzungsplan mit Begründung und Umweltbericht, der Teillandschaftsplan mit Karten, Erläuterungen und Themenkarten sowie alle Verfahrensunterlagen beim Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 BauGB zur Genehmigung eingereicht und mit Schreiben vom 26.09.2023 vervollständigt.

### Ausnahme Bikepark

Mit Verfügung des Regierungspräsidiums vom 30.10.2023 wurde der Plan genehmigt, jedoch mit Ausnahme der rot umrandeten, westlich der Ortslage von Beerfelden im Wald gelegenen, grün-orange schraffierten und mit „Bikepark“ gekennzeichneten Fläche.

Die bis 2022 befristete Genehmigung für die vorhandene Fläche zur „Sondernutzung Bikepark“ erfordert die Verlängerung der Genehmigung mit der temporären Umwandlung von Waldflächen. Da hierfür noch ein aktualisiertes, neues FFH-Gutachten erforderlich ist, kann die Genehmigung für den Bikepark noch nicht erteilt werden.

### Flächen für Windkraftanlagen

Die im TPEE dargestellten vier Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie wurden nicht in den Teilflächennutzungsplan übernommen -wie auf Seite 2 bereits begründet- und passt sich damit nicht gem. § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung an.

Das Regierungspräsidium stellte dazu in seiner Verfügung fest: „..... Gleichwohl kann der Teilflächennutzungsplan jedenfalls dann im Sinne des § 1 (4) BauGB als den Zielen der Raumordnung angepasst gelten, als die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wald, Fläche für die Landwirtschaft) der Genehmigung der Errichtung und des Betriebes von Windenergieanlagen nicht entgegenstehen. Dies ist bei Darstellung der Flächen als Wald und Landwirtschaft der Fall.

Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird dies förmlich festgestellt.“

#### Beitrittsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent fasste in ihrer Sitzung am <sup>23.04.2024</sup> den Beitrittsbeschluss zum Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidenten.

#### Bekanntmachung und damit Wirksamkeit

Im Mitteilungsblatt der Stadt Oberzent „Oberzent aktuell“ Nr. <sup>22</sup> vom <sup>31.05.2024</sup> erfolgte die amtliche Bekanntmachung des Teilflächennutzungsplans mit Teillandschaftsplan. Mit Datum der Bekanntmachung wurde der Plan rechtswirksam.

Anschließend wurden die Nachweise von Beitrittsbeschluss und Bekanntmachung an das Regierungspräsidium Darmstadt geschickt.