

Beschlussvorlage zu 1.a (Beteiligung der Öffentlichkeit), 1.b (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und 2. (Beschluss über die Satzung selbst) der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“, Ergänzung zur 3. Änderung

Nr.	1 b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Einsender / Behörde	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1	Regierungspräsidium Darmstadt, AZ III 31.2 – 61d 02.11/14-2022/1 Schreiben vom 08.11.2022	
1a	Raumordnung und Landesplanung	
	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.	<i>Kein Beschluss erforderlich</i>
1b	Naturschutz	
	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<i>Kein Beschluss erforderlich</i>
1c	Arbeitsschutz und Umwelt	
	Aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt bestehen keine Bedenken.	<i>Kein Beschluss erforderlich</i>
1d	Bergbehörde	
	Aus Sicht der Bergbehörde bestehen keine Bedenken. Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.	<i>Kein Beschluss erforderlich</i>
2.1	Kreisausschuss Odenwaldkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde AZ: AS/IV20/02606/22-21, Schreiben vom 17.11.2022	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es wird empfohlen, auf die prozentuale Angabe der zulässigen Firsthöhe zu verzichten und dafür eine exakte zulässige Firsthöhe festzusetzen. 2. Es wird empfohlen, die besagten Betriebsflächen insofern zu begrenzen, dass diese sich im baulichen Zusammenhang befinden und sich auf die Grundfläche der Gebäude im Planbereich beziehen müssen, da nicht auszuschließen ist, dass der Betrieb an weiteren Standorten Betriebs-/Lagerflächen hat. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Planentwurf wird nicht geändert: die prozentuale Überschreitung der Firsthöhe bezogen auf die Betriebsfläche im Geltungsbereich wurde gewählt, um eine Gleichbehandlung mit weiteren Betrieben im Plangeltungsbereich zu gewährleisten. 2. Der Planentwurf wird nicht geändert: die empfohlene Begrenzung ist bereits Inhalt der Festsetzungen und der Begründung.

Beschlussvorlage zu 1.a (Beteiligung der Öffentlichkeit), 1.b (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und 2. (Beschluss über die Satzung selbst) der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“, Ergänzung zur 3. Änderung

Nr.	Einsender / Behörde	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2	<p>Kreisausschuss Odenwaldkreis, Untere Naturschutzbehörde AZ: .V.50 148-200-16/078/22, Schreiben vom 23.11.2022</p>	
	<p>Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen erhebliche und grundsätzliche Bedenken gegen die vorgesehene Planänderung bzw. -ergänzung.</p> <p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird entgegen § 1 Abs. 6 BauGB als Schutzgut nicht ausreichend berücksichtigt. Neben der beträchtlichen Größe des Gebäudes ist hier auch der exponierte Standort unzureichend berücksichtigt. - Es entsteht eine nicht zu minimierende Landschaftsbildbeeinträchtigung und Überprägung des Ortsbildes. Die zu erwartenden erheblichen Eingriffsfolgen stehen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Nutzen. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist die Planung in der vorliegenden Form mit den Grundsätzen und wesentlichen Zielen des Naturschutz- und Baurechts nicht zu vereinbaren. - Es wird eine Angebotsplanung erstellt, obwohl die Planänderung nur der Umsetzung eines einzelnen Betriebes – der Fa. HIK GmbH – dienen soll. Es bietet sich somit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. - Mit dem Ausschluss von spiegelnden Fassadenteilen und Werbeanlagen und einem Verweis auf ein Farbkonzept, das erst im Zuge der späteren Bauplanung zu erstellen ist, ist die hier bestehende Problematik nicht zu bewältigen. - Der Begründung ist nicht zu entnehmen, dass eine Alternativenprüfung erfolgt ist. 	<p>Die Stadtverordneten der Stadt Oberzent haben sich im Vorfeld der Planung auch im Rahmen eines Ortstermines intensiv mit dem Vorhaben und im Besonderen mit den einhergehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes befasst. Im Rahmen des besagten Ortstermines hat die Fa. HIK insbesondere eine umfangreiche Prüfung der Alternativen, das geplante Farbkonzept und auch eine Visualisierung des Vorhabens aus verschiedenen Blickwinkeln vorgelegt. Nach eingehender Abwägung aller vorgetragenen Planungsinhalte und Argumente haben sich die Stadtverordneten – auch nach Einholung einer Stellungnahme des Ortsbeirates Beerfelden - zur Einleitung des Planverfahrens entschieden.</p> <p>Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung mit den sonstigen Betrieben im Plangeltungsbereich wurde nicht das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt; aufgrund der Betriebsgrößen der sonstigen Betriebe sind allerdings keine ähnlich hohen Lagergebäude möglich.</p> <p>Im Rahmen der Verhandlungen mit der Fa. HIK GmbH konnte überdies eine Reduzierung des Hochregallagers auf nunmehr ca.18,35 m, bezogen auf die Oberkante Erdgeschoß (Fertigungsebene) erreicht werden. Der Planentwurf wird insofern entsprechend geändert.</p> <p>Des Weiteren wurde erreicht, dass die Fa. HIK nachträglich das bereits bestehende Lagergebäude auf dem Betriebsgelände ebenfalls dem Farbkonzept des geplanten Hochregallagers anpasst.</p> <p>Den Stadtverordneten sind die mit der Errichtung des Hochregallagers einhergehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sehr wohl</p>

Beschlussvorlage zu 1.a (Beteiligung der Öffentlichkeit), 1.b (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und 2. (Beschluss über die Satzung selbst) der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“, Ergänzung zur 3. Änderung

	<ul style="list-style-type: none"> - Der vorliegende Planentwurf ist außerdem unvollständig, denn es fehlt eine Visualisierung des Projektes. - Die Hess. Kompensationsverordnung (KV), die in der Regel auch bei der Bewertung von Eingriffsfolgen der Bauleitpläne Anwendung findet, verweist auf die mögliche bzw. erforderliche Zusatzbewertung bei einer besonderen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. 	<p>bewusst. Nach sorgfältiger Abwägung aller infrage kommenden Sachverhalte, insbesondere der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, haben sich die Stadtverordneten trotzdem für die Einleitung des Planverfahrens entschieden. Hilfreich hierzu waren insbesondere die Befürwortung des Ortsbeirates Beerfelden zu dem Vorhaben als auch die Tatsache, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit keine einzige Stellungnahme – und somit auch keine Ablehnung des Vorhabens – vorgetragen wurde.</p> <p>Der Planentwurf wird nicht geändert. Mit der Fa. HIK GmbH ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen, dass das bestehende Lagergebäude ebenfalls farblich dem Hochregallager angepasst wird.</p>
	Beschluss	Ja 30 Nein 0 Enthaltungen 0
2.3	Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde AZ: V.50 142-020-03/22-498-016, Schreiben vom 24.10.2022	
	Änderungen oder Ergänzungen zum Planentwurf werden nicht vorgetragen.	<i>Kein Beschluss erforderlich</i>
3	e-netz Südhessen AG, Darmstadt AZ: Schreiben vom 03.11.2022	
	Keine Anregungen und Bedenken	<i>Kein Beschluss erforderlich</i>
	1 a) Beteiligung der Öffentlichkeit	
4	Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	<u><i>Kein Beschluss erforderlich</i></u>

Beschlussvorlage zu 1.a (Beteiligung der Öffentlichkeit), 1.b (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und 2. (Beschluss über die Satzung selbst) der Verwaltung für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberzent über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Bebauungsplan Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“, Ergänzung zur 3. Änderung

2. Beschluss über die Satzung selbst

Nachdem der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Zwischen Lindenallee und Eberbacher Weg, 3. Änderung“, Ergänzung zur 3. Änderung, mit Begründung öffentlich ausgelegen hat, die betroffenen Träger öffentlicher Belange angehört wurden, über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Einzelnen in der heutigen Sitzung beraten und entschieden worden ist, wird der vorliegende Entwurf mit Begründung gem. § 5 HGO und § 10 BauGB als Satzung beschlossen mit der Maßgabe, die zu den Stellungnahmen gefassten Beschlüsse in den Satzungsentwurf einzuarbeiten und die Begründung entsprechend zu ändern. Die Satzung ist danach bekannt zu machen.

Beschluss	Ja 30	Nein 0	Enthaltungen 0
------------------	--------------	---------------	-----------------------