



**STADT ZIERENBERG**  
**Stadtteil Oelshausen**

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Das Rottfeld“**

**Begründung**  
**gem. § 2 a BauGB**

**Entwurf**  
**zum Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**13. April 2017**



Udenhäuser Straße 13  
34393 Grebenstein  
Telefon: 05674/4910  
[bfflschmidt@t-online.de](mailto:bfflschmidt@t-online.de)  
[www.bffl-schmidt.de](http://www.bffl-schmidt.de)

## Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung.....	1
1.1.	Vorbemerkung.....	1
1.1.1.	Übersicht Verfahrensablauf .....	1
1.1.2.	Rechtliche Grundlagen .....	2
1.2.	Lage, Größe und Beschreibung des Änderungsbereiches.....	3
1.3.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planrechtfertigung).....	4
1.4.	Übergeordnete und rahmengebende Planungen .....	6
1.4.1.	Regionalplan Nordhessen 2009.....	6
1.4.2.	Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.....	7
1.4.3.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan .....	7
1.5.	Städtebauliche Begründung der Festsetzungen .....	8
1.5.1.	Planungskonzept .....	8
1.5.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.5.3.	Verkehr.....	8
1.5.4.	Ver- und Entsorgung.....	8
2.	Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.....	9
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	9
4.	Anlagen .....	9

# 1. Begründung

## 1.1. Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Ziel es ist, die Innenentwicklung der Stadt Zierenberg zu fördern. Die Aufstellung soll gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im Gesetzestext heißt es dazu im 1. Absatz:

*»Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern [...]*

*Das beschleunigte Verfahren ist [...] ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.«* (§13 a BauGB)

Bei der vorliegenden Planung sind diese geforderten Kriterien erfüllt.

- Die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Der gesamte Änderungsbereich hat, einschließlich der Kompensationsflächen, eine Größe von ca. 16.200 qm und ist somit kleiner als diese Vorgabe.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten bestehen gem. § 1 (6) Nr.7 b nicht.

Unter diesen Voraussetzungen wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

### 1.1.1. Übersicht Verfahrensablauf

<b>Verfahren gem. § 13 a BauGB Beschleunigtes Verfahren</b>		bekannt gemacht
Aufstellungsbeschluss	20.03.2017	
Offenlegungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) und § 4 (2) BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Entwurf	13.04.2017	
Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4(2) BauGB) / Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB		
Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB		
Das Datum des Satzungsbeschlusses, der gesiegelte Ausfertigungsvermerk und der gesiegelte Bekanntmachungsvermerk sind auf der Planurkunde angebracht.		

1.1.2. Rechtliche Grundlagen

<b>Fachgesetz / -plan</b>	<b>Funktion / Inhalt</b>	<b>u.a. mit Vorgaben zu ...</b>
Raumordnungs-gesetz (ROG) vom 22.12.2008	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, Stand 11.07.2013	Landesweites strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorgaben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	„Nahtstelle“ zu Gemeinden, Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmale...
Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015	Bau- und Planungsrecht, allgemeines und besonderes Städtebaurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung (BauNVO), zul. geändert 11.06.2013	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.7.2009, zul. geändert 4. August 2016	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010, zul. geändert 17. Dezember 2015	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert 1. August 2015	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädli. Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundesbodenschutz- und AltlastenVO zuletzt geändert 31.8.2015	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert 4. August 2016	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 28. September 2015	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), zul. geänd. 26.07.2016	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458)	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (zul. geändert 27.09.2012)	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

## 1.2. Lage, Größe und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich teilt sich in zwei Teilbereiche auf.

Der Teilbereich 1 liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Oelshausen. Dieser wiederum besteht aus zwei Bereichen. Die Luftaufnahmen des Teilbereiches 1 wurden bei einer Drohnenbefliegung Mitte Februar 2017 vom BfFL Schmidt, Grebenstein, erstellt.

### Nördlicher Bereich:



Abbildung 1: Teilbereich 1, nördlicher Bereich

Westlich befindet sich das Grundstück einer Gaststätte, östlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Die südliche Grenze wird durch die Straße „Neuer Weg“ gebildet, die in einer Entfernung von ca. 75 m auf die ehemalige Bundesstraße 251 mündet. Im Norden schließen sich „Mischbauflächen“ an.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind noch nicht bebaut.

Südlicher Bereich:



Abbildung 2: Teilbereich 1, südlicher Bereich, Feldgehölzhecke

Es handelt sich um eine etwa 20 Jahre alte Feldgehölzhecke, die in der gültigen Satzung als „Pflanzgebot“ festgesetzt ist und der Eingrünung des Gewerbegebietes dienen sollte.

Der Teilbereich 2 liegt in nordwestlicher Richtung etwa 1,5 km von der Ortslage entfernt in der Gemarkung von Oelshausen. Es handelt sich um ein Wiesengrundstück in der Flur 1, Flurstück 13 mit einer Gesamtgröße von ca. 5.800 qm Größe, welches derzeit von Schafen oder Ziegen beweidet wird.

Diese Fläche wurde im wirksamen Bebauungsplan der Stadt Zierenberg als Kompensationsfläche festgesetzt und sollte ursprünglich flächig als Feldgehölz bepflanzt werden.

Angaben zu Lage und Größe des Geltungsbereiches sind dem Planteil zur Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

### **1.3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planrechtfertigung)**

Die Stadt Zierenberg beabsichtigt durch das vorliegende Änderungsverfahren im Teilbereich 1, nördlicher Bereich, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtteil Oelshausen zu schaffen. Dabei wird das Ziel verfolgt, Einzelhandel im Plangebiet zu ermöglichen und damit Arbeitsplätze im Stadtteil zu schaffen.

Konkret soll für einen Caravaning Service die Möglichkeit geschaffen werden seinen Betrieb aufzubauen. Der inhabergeführte Betrieb besteht seit über 10 Jahren und bietet neben dem Service und der Reparatur von Campingfahrzeugen aller Fabrikate auch den Verkauf und die Montage von Zubehör.

Arbeiten am Fahrwerk, Motor und Antriebsstrang der Fahrzeuge werden nicht angeboten, es handelt sich demnach **nicht** um eine Kraftfahrzeugwerkstatt.

Neben dem Serviceangebot gehört auch der Verkauf von Bedarfsartikeln der Reisemobil- und Caravanbranche in Form des Einzelhandels. In begrenztem Umfang sollen auch komplette Reisemobile und Campingfahrzeuge zum Verkauf angeboten werden.

Dieses Projekt steht im Widerspruch mit den bisherigen Festsetzungen der Ortssatzung, die Einzelhandel komplett ausschließt.

Zur Definition „Einzelhandel“ ist zunächst folgendes zu erläutern:

»[...] *Einzelhandel: Verkauf an den Letztverbraucher, Privater Endabnehmer der Ware. Einzelhandel liegt auch vor, wenn an Gewerbetreibende betriebsfremde Waren zur privaten Lebensführung verkauft werden.*« (Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw Verlag, 2007)

Daraus ergibt sich, dass auch der Handel mit Wohnmobilen und Artikeln der Reisemobilbranche dem Einzelhandel zugerechnet werden kann. Dies soll über eine Festsetzung im Änderungsbereich ermöglicht werden. Gleichzeitig wird sie in ihrer Flächenausdehnung begrenzt, um für den relativ kleinen Stadtteil eine unverhältnismäßig großräumige Entwicklung zu vermeiden.

Im Textteil zum Regionalplan Nordhessen ist im Kapitel 3.1.3 „Großflächige Einzelhandelsvorhaben / Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen“ als Ziel 4 formuliert: »[...] *In den Vorranggebieten „Industrie und Gewerbe Planung“ widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung.*« (Regionalplan Nordhessen 2009, RP Kassel, Textteil, Seite 72) In der nachfolgenden Begründung zu Ziel 4 steht auf Seite 77 weiter: »[...] *Aus raumordnerischer Sicht werden die Sortimente ...Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör...vielerorts als nicht zentrenrelevant bewertet. Diese Sortimente sind in der Regel für Innenstadtbesuche wenig attraktiv und werden dort auch nicht erwartet.*«

Die Unterbringung einer Kfz-Werkstatt wäre bereits jetzt, auch ohne eine Änderung des Bebauungsplanes, im bestehenden Gewerbegebiet zulässig.

Im Teilbereich 1, südlicher Bereich, beabsichtigen die politisch Verantwortlichen, die Festsetzung des Pflanzgebotes aufzuheben. Damit soll für Betriebe, die sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 251 ansiedeln möchten, die Einsehbarkeit der Firmen ermöglicht werden. Die ökologische Wertigkeit der vorhandenen Feldgehölzhecke stellt sich in der Insellage, zwischen B 251 und Gewerbeflächen als verhältnismäßig gering dar. Durch die Nachbarschaft zu Straßen, gewerblichen Flächen und der damit verbundenen Zerschneidungswirkung, kann die Anpflanzung ihre ökologische Wirkung nicht vollständig entfalten. Aus diesem Grund wurde die Hecke in der Biotopwertermittlung als „straßenbegleitend“ eingestuft.

Die Beseitigung der bestehenden Hecke und die anschließende mögliche Versiegelung wurden nach Kompensationsverordnung des Landes Hessen rechnerisch ermittelt. Das entstehende Defizit wird durch die Aufwertung der Teilfläche 2, in der Gemarkung von Oelshausen, ausgeglichen.

Im Teilbereich 2 ist, abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, vorgesehen, einen reichstrukturierten Lebensraum zu schaffen.

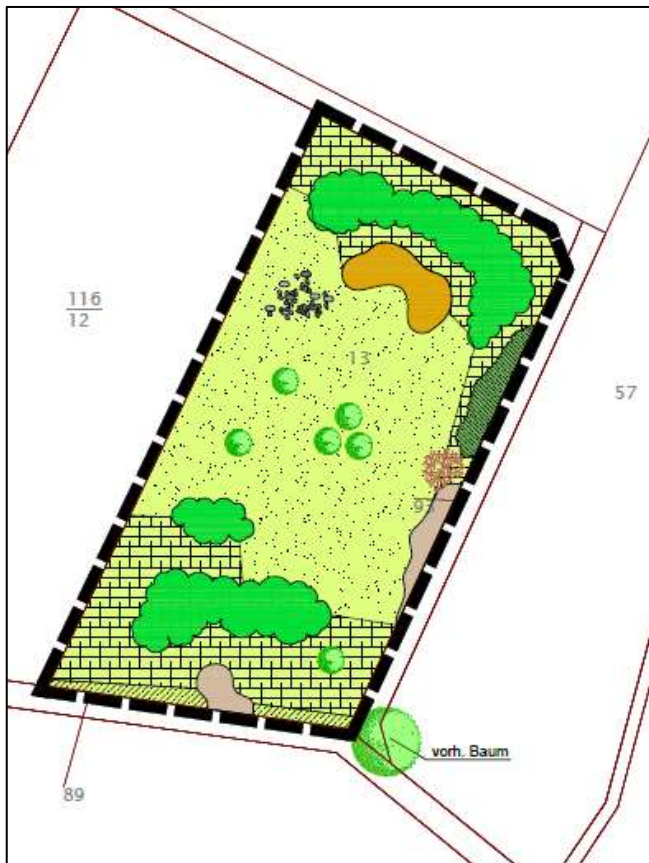


Abbildung 3: Kompensationsmaßnahme für das Baugebiet Rottfeld, Entwurf, BfFL-Schmidt, Grebenstein

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dafür ein Vorschlag erarbeitet, wonach auf der ca. 5.800 qm großen Fläche auf der Nord- und Südseite kleinflächigere Feldgehölze angepflanzt werden sollen. Diese werden von Krautsäumen umgeben, die einen gestuften Aufbau an Vegetationsstrukturen ermöglichen. Eine durch Beweidung extensiv genutzte Wiese mit Einzelbäumen, Lesesteinhaufen und Totholzhaufen ergänzt das Lebensraumangebot. Entlang des vorhandenen Grabens im Süden und Osten sollen Aufweitung entstehen, die zusammen mit einer Erdmulde auf dem Grundstück wechselfeuchte Bereiche bilden und die mögliche Artenvielfalt zusätzlich erhöhen.

Durch die Änderung der Planung wird auf der Fläche rein rechnerisch eine Aufwertung an Biotopwertpunkten erzielt, die einerseits den Verlust der Hecke aus dem Teilbereich 1 ausgleicht, andererseits noch ca. 25.000 Biotopwertpunkte für andere Maßnahmen der Stadt Zierenberg bereithält.

## 1.4. Übergeordnete und rahmengebende Planungen

### 1.4.1. Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt die beplanten Flächen des Teilbereiches 1 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ dar.

Im Textteil des Regionalplanes wird unter Kapitel 1.3 „Regionale Wirtschaftsentwicklung“ formuliert, dass Standortvorteile in der Planungsregion zu nutzen sind.

Im Textteil des Regionalplanes wird die Stadt Zierenberg dem Ordnungsraum Kassel zugeordnet, in welchem eine Gesamtkonzeption weiter zu verfolgen ist, »[...] die auf die



*nachdrückliche Sicherung bzw. Herbeiführung guter und gleichwertiger Lebens-, Wirtschafts- und Umweltbedingungen gerade in der Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum abzielt.*« (Regionalplan Nordhessen 2009, RP Kassel, Textteil, Seite 21)

Demnach entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung, indem durch Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung für Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Teilbereich 2 in der Gemarkung von Oelshausen ist im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

#### 1.4.2. Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Die Karte „Zustand und Bewertung“ stellt alle Teilbereiche des Geltungsbereiches als unbewaldeten Raum mit geringer Strukturvielfalt dar. Der Geltungsbereich gehört zu einem gering strukturierten, ackerbaulich geprägten Landschaftsraum.

In avifaunistischer Hinsicht hat der Geltungsbereich keine Bedeutung. FFH- Gebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Entwicklungskarte enthält keine Aussagen zum unmittelbaren Änderungsbereich.

#### 1.4.3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Zierenberg stellt den nördlichen Bereich des Teilbereiches 1, als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar, die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind „Mischgebiete“ (M).

Die südlich des Neuen Weges angrenzende Fläche ist als „Gewerbegebiet“ (G) dargestellt, hier befindet sich der südliche Bereich des Teilbereiches 1.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab). Aufgrund der damaligen Bearbeitungsstandards relativ ungenau.

Der Teilbereich 2 ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## **1.5. Städtebauliche Begründung der Festsetzungen**

### **1.5.1. Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept für den Änderungsbereich im Teilbereich 1 bleibt gemäß der wirksamen Satzung erhalten. Zusätzlich soll im Zuge des vorliegenden Änderungsverfahrens Einzelhandel im Gebiet zugelassen werden.

Das betreffende Grundstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebiet (GE), bzw. in einem untergeordnet Teil als emissionsarmes Gewerbegebiet (GE em) dargestellt. Die weiteren Grundstücke an der Straße „Neuer Weg“ sind als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Der südliche Bereich des Teilbereiches 1 soll dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen werden. Die Festsetzungen werden entsprechend dieser Nachbarflächen übernommen.

Der Teilbereich 2 soll auch zukünftig dem Bebauungsplan als Kompensationsfläche zugeordnet bleiben.

### **1.5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben entsprechend der wirksamen Ortsatzung erhalten. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich des Teilbereiches 1 Einzelhandel zugelassen, um das Planvorhaben zu ermöglichen. Mit der Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche soll einerseits den vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden, andererseits soll ein gewisser städtebaulicher Rahmen gegeben werden, der das Planvorhaben im Stadtteil Oelshausen sichert.

Durch die Art der angebotenen Produkte (Reisemobile) wird ein relativ hoher Anteil an Ausstellungsfläche notwendig, um die Fahrzeuge ansprechend präsentieren zu können.

Mit der festgesetzten maximalen Gesamt-Verkaufsfläche wird die Schwelle zur Ausweispflicht eines Sondergebietes geringfügig überschritten. Dennoch soll die Darstellung des Gewerbegebietes bestehen bleiben, weil es sich bei dem Warenangebot um ein Spezialsortiment handelt, welches aus o.g. Gründen einen erhöhten Flächenbedarf hat.

### **1.5.3. Verkehr**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsbereiches (Teilbereich 1) erfolgt entsprechend dem Bestand über die Straße „Neuer Weg“. Sie stellt die Verbindung zur Bundesstraße 251 her. Die Bundesautobahn A 44 ist von Oelshausen aus in ca. zwei Minuten zu erreichen (2 km).

### **1.5.4. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Feuerlöschwasser ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Für die Entsorgung von entstehendem Abwasser wird das vorhandene Kanalnetz genutzt.

Abfälle werden ortsüblich über den Landkreis entsorgt.

## **2. Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

Hinsichtlich einer Umweltprüfung mit Umweltbericht werden bei Durchführung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens im Baugesetzbuch klare Aussagen getroffen.

Im 2. Absatz des § 13 a BauGB heißt es dazu:

*»Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) Satz 1«.* Das bedeutet, von einer Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wird abgesehen.

Im 1. Absatz des § 13 a BauGB heißt es unter Punkt 2: *»Das beschleunigte Verfahren ist (auch) ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6, Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.«*

Die gesamte Ortslage von Oelshausen liegt im Naturpark Habichtswald, im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B und in einem Heilquellenschutzgebiet. Die jeweils gültigen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Aufgrund der Tatsache, dass die betrachtete Fläche des Teilbereiches 1, nördlicher Bereich, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits bebaubar ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ergeben werden.

Derzeit erkennbare Artenschutzbelange sind von der Planung nicht betroffen.

Aus vorgenannten Gründen kann von einer Umweltprüfung nach BauGB abgesehen werden.

## **3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Zierenberg beabsichtigt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Stadtteil Oelshausen zu schaffen. Damit sollen im Stadtteil Arbeitsplätze geschaffen werden.

Es werden bereits bebaubare Flächen überplant, sodass das Änderungsverfahren als Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Aus diesem Grund konnte laut § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

13. April 2017

## **4. Anlagen**

- Biotopwertermittlung Teilbereich 1, südlicher Bereich
- Biotopwertermittlung Teilbereich 2
- Übersicht des Vorhabens im Gewerbegebiet (Ausschnitt aus dem Bauantrag)

**Biotopwertermittlung Teilbereich 1, südlicher Bereich**

Blatt Nr.	Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)																								
1/1																									
Bez. Der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück Stadt Zierenberg, 5. Änd. B-Plan "Rottfeld" - Teilbereich 1: südlicher Bereich, Verzicht auf Kompensationsmaßnahme Feldgehölz													Differenz												
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV																									
WP/ Fläche je Nutzungstyp in qm																									
qm																									
Typ-Nr.	Bezeichnung																								
1	2											vorher	nachher												
Sp.		Eigene Blätter für: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich		Überrag von Blatt:		vorher		nachher		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10											
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13	
F		1. Bestand vor Eingriff																							
L		02.600		Hecken- Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)		20		730,00						14.600,00		0,00						14.600,00			
Ä																									
C																									
H																									
E																									
N																									
B				2. Zustand nach Ausgleich/ Ersatz																					
I		10.520		Nahezu versiegelte Fläche, Pflaster		3		730,00		0,00		2.190,00		0,00		2.190,00								-2.190,00	
L																									
A																									
N																									
Z																									



Übersicht des Vorhabens im Gewerbegebiet (Ausschnitt aus dem Bauantrag)

