

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuental, Ortsteil Bischhausen
Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet Bischhausen – Teil I" 1. Änderung**

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Neuental betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Bischhausen – Teil I“ 1. Änderung. Die Abgrenzungen der räumlichen Geltungsbereiche sind den nachstehend abgebildeten Karten zu entnehmen.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur örtlichen Nahversorgung zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Im Zuge der Aufstellung des Bauleitplanes sowie der Erstellung des Umweltberichtes wurden die in der Praxis bewährten Prüfverfahren eingesetzt. Diese ermöglichen eine weitgehend abschließende Bewertung:

- Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter:
 - o Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweis auf Lage innerhalb Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Hinweis auf angrenzenden Entwässerungsgraben, Eingriffsbewertung der Planung auf das Schutzgut Boden.
 - o Klima und Luft: Beschreibung der Auswirkungen auf die Kalt- und Frischluftbildung sowie des Lokal- bzw. Kleinklimas.
 - o Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, naturschutzfachliche Bestands- und Eingriffsbewertung.
 - o Artenschutzrechtliche Belange: Beschreibung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange und Ausführungen bezüglich möglicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
 - o Biologische Vielfalt: Bestimmung der Begrifflichkeit und Bewertung der Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
 - o Landschaft: Beschreibungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes und der Auswirkungen durch das Planvorhaben, Beschreibung zu eingriffsmindernden Maßnahmen hinsichtlich des Landschaftsbildes.
 - o Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete: Bewertung der Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten.
 - o Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Beschreibung und Bewertung der Wohnqualität und des Naherholungspotentials.
 - o Kultur- und sonstige Sachgüter: Kulturgüter sind nicht betroffen. Hinweis darauf, dass während der Erdarbeiten auf mögliche Bodendenkmäler zu achten ist.
 - o Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beschreibung und Bewertung der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung.

Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit wesentlichen umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden.

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 27.03.2017 aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse die Durchführung projektbezogene Baugrunduntersuchungen, einschließlich der Versickerungsfähigkeit, Hinweis auf die Lage innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes und die hier zu beachtende Schutzgebietsverordnung
- Hessen Mobil Kassel weist in seiner Stellungnahme vom 21.03.2017 darauf hin, dass die Baumpflanzungen außerhalb des Straßengrundstückes und in einem ausreichenden Abstand zu erfolgen haben
- Der Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, FB Untere Naturschutzbehörde weist in seiner Stellungnahme vom 13.04.2017 darauf hin, dass Belange des Biotopschutz nicht betroffen sind, die Notwendigkeit der Darlegung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange, insbesondere der Offenlandarten (Feldlerche, Schafstelze, Wachtel) bestehe und möglicherweise vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind, europäische Schutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) und Lebensraumtypen nicht betroffen sind, Ausführungen bezüglich der darzulegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Empfehlungen hinsichtlich zu verwendender umweltfreundlicher Leuchtmittel und der Aufnahme einer Festsetzung bezüglich eines Höchstmaß (12,0 m) für den Werbepylon
- Der Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, FB Wasser- und Bodenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 27.02.2017 darauf hin, dass für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser eine Einleitungserlaubnis der Unteren Wasserbehörde notwendig wird, bei der Verwertung von Erdaushub die einschlägigen Regelwerke zu beachten sind und ggf. ein Anzeigeverfahren bei der Unteren Bodenschutzbehörde notwendig wird für überschüssiges Bodenmaterial (mehr als 600 m³)
- Der Kreisausschuss Schwalm-Eder-Kreis, FB Straßenverkehr weist in seiner Stellungnahme vom 14.03.2017 darauf hin, dass bei Bepflanzungen des Gewerbegebietes mit Bäumen ein ausreichender Abstand zur L 3067 einzuhalten ist
- Das Regierungspräsidium Kassel (Umwelt- und Arbeitsschutz) teilt in seiner Stellungnahme vom 23.03.2017 mit, dass die Eingriffswirkung in den Boden- und Wasserhaushalt als hoch zu bewerten ist und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgereicht werden muss
- Der Regionalbauernverband Kurhessen e.V. weist in seiner Stellungnahme vom 31.03.2017 darauf hin, dass in Gegenlage der Einfahrt ins Plangebiet ein Abschlagsgraben verläuft, dessen Entwässerung nicht ordnungsgemäß verläuft (Vernässung angrenzender Grundstücke) und die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbarrechts einzuhalten sind

Sonstige Stellungnahmen mit wesentlichen umweltbezogenen Inhalten sind nicht eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Weitere umweltrelevante Informationen sind:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Bewertung des Vorkommens und der Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Reptilien anhand der Kriterien des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung, Umweltbericht und Fachgutachten und allen umweltrelevanten Stellungnahmen liegt in der Zeit von

Montag, dem 22.05.2017 bis einschl. Freitag, dem 23.06.2017

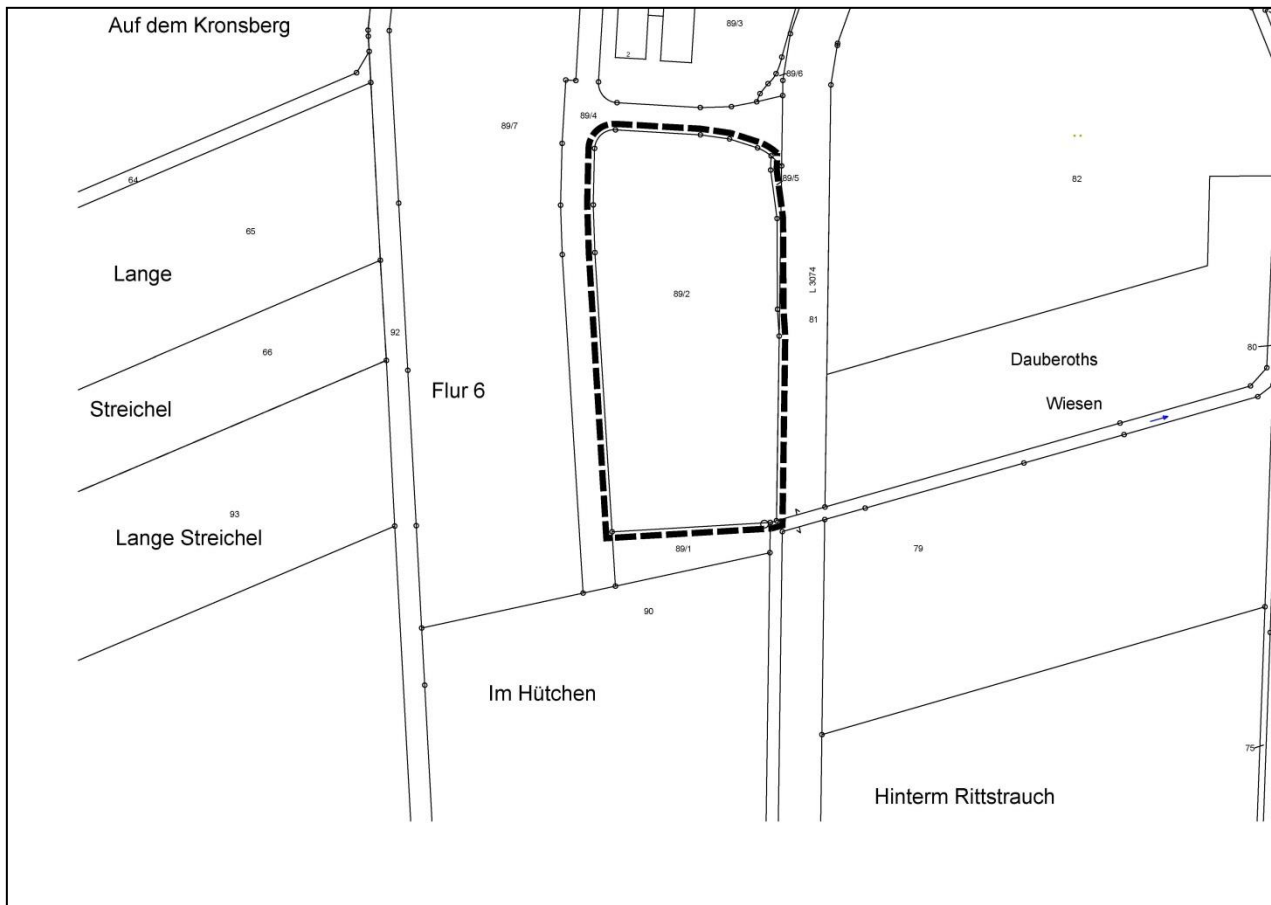
in der Gemeindeverwaltung Neuental, Hauptstraße 8, 34599 Neuental, Ortsteil Zimmersrode während der üblichen Dienststunden sowie nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die Dienststunden sind: Montag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr, Mittwoch 08:00 Uhr – 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 Uhr – 18:00 Uhr, Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr.

Während dieser Zeit können Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrollantrag) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Planungsbüro nach § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

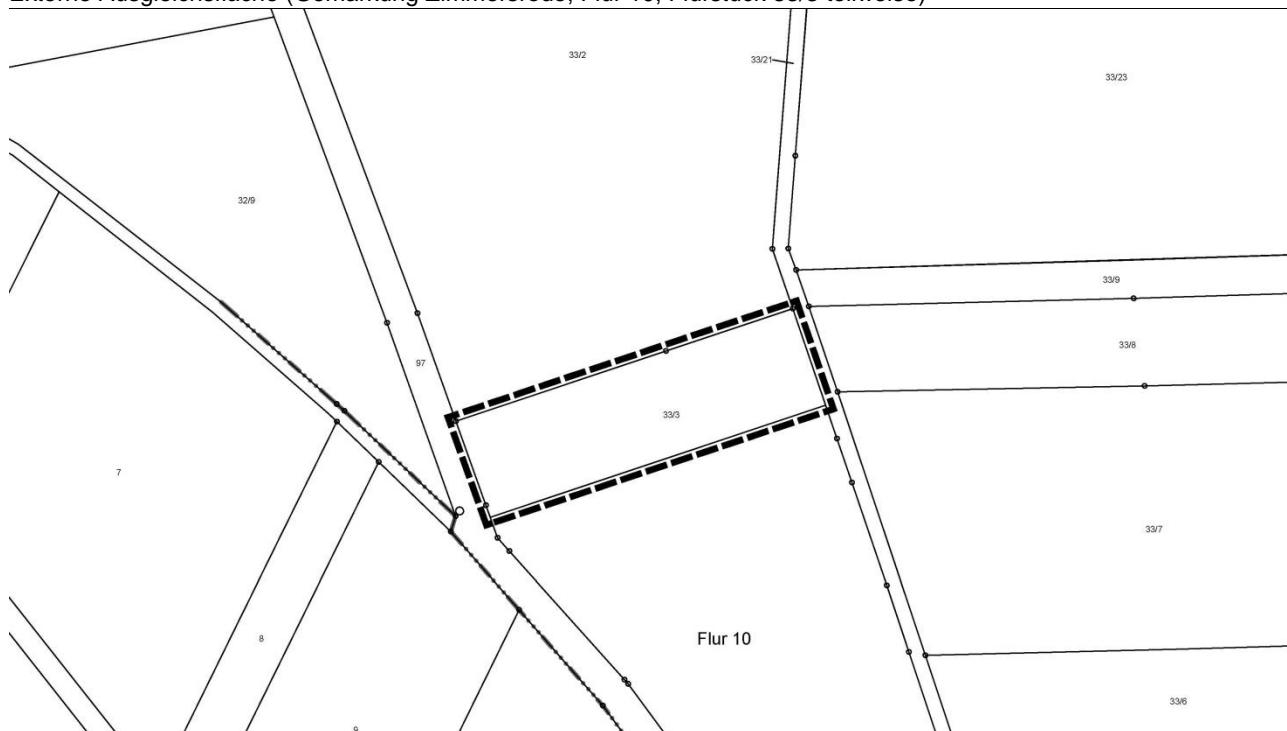
Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Neuental
gez. Knöpper, Bürgermeister

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuental, Ortsteil Bischhausen
Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet Bischhausen – Teil I" 1. Änderung**



Genordet, ohne Maßstab

Externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Zimmersode, Flur 10, Flurstück 33/3 teilweise)



Genordet, ohne Maßstab