



Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Heringen (Werra)

Bebauungsplan „Sondergebiet Ausflugsgaststätte Knallhütte“ und parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen (Werra)

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Stadt Heringen beabsichtigt in der Gemarkung Wölfershausen die städtebauliche Absicherung einer sich im Außenbereich des Stadtteils Wölfershausen befindlichen Ausflugsgaststätte. Dafür soll die bisher unbeplante, ca. 0,96 ha große Fläche der Ausflugsgaststätte und ihrer Umgebung gem. § 9 (1) S. 1 BauGB i. V. m. § 1 (2) Nr. 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als „Sondergebiet“ ausgewiesen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bestand gesichert und den Eigentümern die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung gegeben werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren ist zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen im Parallelverfahren erforderlich, da die geplante Sondergebietsfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Waldfläche“ ausgewiesen ist.

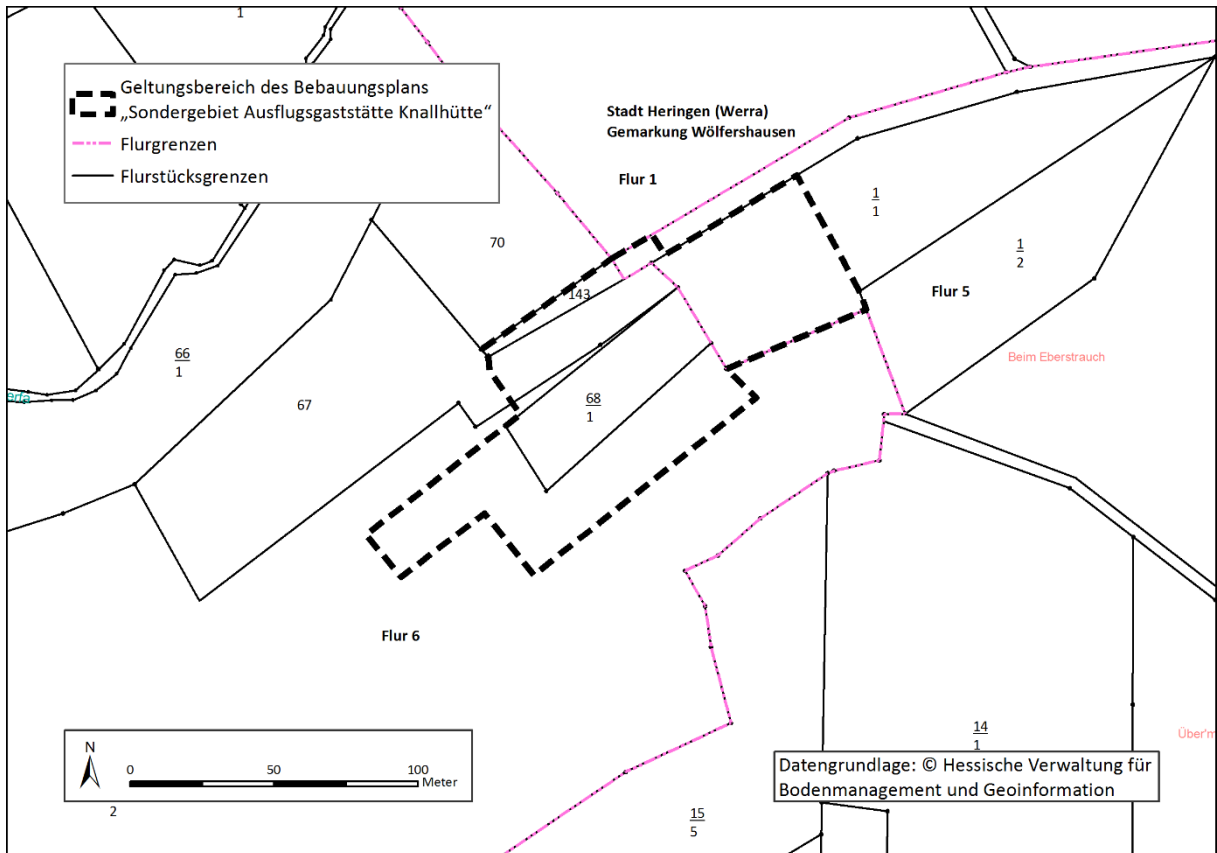
Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu genügen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für Teile des Geltungsbereiches die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heringen im durchgeführt (Parallelverfahren). Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m westlich des Heringener Stadtteils Wölfershausen. Die Vorhabenfläche liegt innerhalb eines Waldgebiets, welches von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. In etwa 130 m Entfernung verläuft der Herfabach. Innerhalb der Planfläche befinden sich bereits eine Bestandsbebauung (Gaststätte und Lagerhaus) sowie eine befestigte Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,96 ha und beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Wölfershausen:

- | | |
|--------|--|
| Flur 5 | Flurstücke 1/4, 88 (teilweise); |
| Flur 6 | Flurstücke 67 (teilweise), 68/1, 68/2 (teilweise) und 143. |

Hauptgeltungsbereich

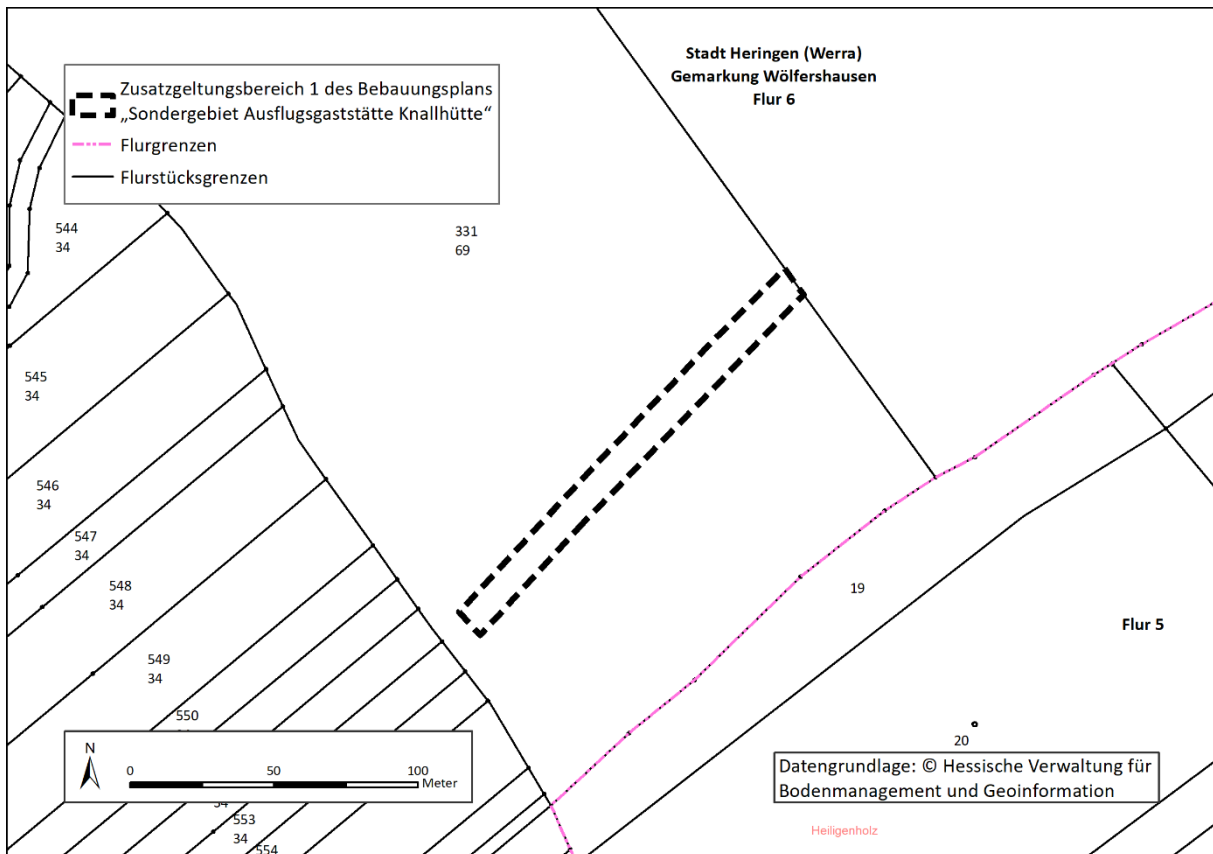


Nach Bemessung des Ausgleichsbedarfs mithilfe der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich eine Bewertungsdifferenz von 6.777 Biotopwertpunkten (BWP). Der Ausgleich dieser Bewertungsdifferenz erfolgt über folgende Maßnahme:

- Anlage und Pflege von Hecken

Diese Maßnahme wird dem separaten Zusatzgeltungsbereich 1 zugeordnet.

Zusatzgeltungsbereich 1



Zusatzgeltungsbereich 1 - Anlage und Pflege von Hecken. Die zugeordnete Teilfläche liegt in der Gemarkung Wölfershausen, Flur 6, Nr. 331/69 (tlw.) und umfasst eine Fläche von etwa 0,18 ha.

Insgesamt ergibt sich somit für den Hauptgeltungsbereich und den Zusatzgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans „Sondergebiet Ausflugsgaststätte Knallhütte“ ein Flächenumfang von ca. 1,14 ha.

Durch die Maßnahme kann eine Aufwertung der Fläche von 8.946 BWP erreicht werden. Das Kompensationsdefizit, das durch den Bebauungsplan entsteht, kann somit nach Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vollständig ausgeglichen werden.

Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

In ihrer Sitzung am 08.07.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra) die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgewogen und die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans „Sondergebiet Ausflugsraststätte Knallhütte“ gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung für die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde ebenfalls beschlossen. Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Aufgrund dieser Beschlussfassung werden zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die dazugehörigen Fachgutachten und die nach Einschätzung der Stadt Heringen (Werra) wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren liegen

von **Fr., den 01.10.2021** bis einschließlich **Mi., den 03.11.2021**

in Zimmer 1.8 des Rathauses der Stadt Heringen (Werra), Obere Goethestraße 17, 36266 Heringen (Werra), während der üblichen Dienststunden,

Montag bis Freitag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag 14:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Donnerstag 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung für jede*n zur Einsicht öffentlich aus. Die Einsichtnahme kann nach vorheriger Terminvereinbarung zu den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses erfolgen. Während der Auslegungsfrist können Anregungen von jeder Person mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Da die Räume der Verwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Risikos der weiteren schnellen Ausbreitung des Corona-Virus nur nach vorheriger Terminabsprache betreten werden können und danach die Vorgaben der Corona- Kontakt- und Betriebsbeschränkungsverordnung einzuhalten sind, kann es zu Wartezeiten kommen.

Bezüglich der Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) S. 1 Nr. 2 UmwRG in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 UmwRG gem. § (3) S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Planunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren werden zusätzlich auf der Homepage der Stadt Heringen (Werra) unter:

https://www.heringen.de/stadtverwaltung/bauleitplanung/bauleitplanverfahren/bauleitplannungen_bebauungsplaene.html in der Zeit vom **01.10.2021** bis einschließlich **03.11.2021** zur Einsicht und zum Download bereitgestellt. Ein entsprechender Verweis auf diese Seite

erfolgt auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z>.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Sondergebiet Ausflugsstätte Knallhütte“ sowie die Flächennutzungsplanänderung gem. § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Heringen (Werra) deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen, und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein Planungsbüro beauftragt wurde (§ 4b BauGB).

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist, und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und Bestandteil der Offenlageunterlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Regiokonzept 2021),
- Bestands- und Maßnahmenkarte,
- Begründung mit Umweltbericht (Regiokonzept 2021).

Im Umweltbericht finden sich umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern **Pflanzen und Tiere** (die Auswirkungen auf die Lebensräume und -bedingungen der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensgemeinschaften), **Boden und Fläche** (die Auswirkungen der Bodenversiegelungen), **Wasser** (der Rückhalt und die Rückführung in den Wasserkreislauf), **Klima und Luft** (die Auswirkungen auf das Kleinklima), **Landschaftsbild** (die Auswirkungen auf die Beeinträchtigung als Folge der Bebauung und Möglichkeiten zur Minimierung der Beeinträchtigungsintensität), **Mensch und Erholung** (Wohn- und Erholungsfunktionen/ Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung) sowie **Kultur- und Sachgüter** (die Auswirkungen).

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zudem folgende umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Landschaftsbild:

-

Natur und Landschaft:

Forstamt Rotenburg, Untere Forstbehörde (01.03.2021)

- Im Plangebiet befinden sich 1-kV Versorgungsleitungen unseres Unternehmens. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.
- Die evtl. von Ihnen vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen muss so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Forstamt Rotenburg, Untere Forstbehörde (01.03.2021)

- Bei der Planaufstellung ist das Bundeswaldgesetz sowie das Hessische Waldgesetz zu berücksichtigen.
- Bei der Anlage der Ausflugsgaststätte mit Nebenanlagen wurde Wald gerodet. Gem. § 12 (2) S. 1 und 2 HWaldG bedarf dies der Genehmigung der zuständigen Stelle (Landkreis Hersfeld-Rotenburg). Dafür ist eine Rodungsgenehmigung zu beantragen. In den Antrag ist aufzunehmen welche Fläche dauerhaft umgewandelt worden sind oder noch umgewandelt werden sollen. Die Flächen sind genau zu bilanzieren.
- Gem. § (4) HWaldG ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung im betroffenen Naturraum für die dauerhaft umgewandelten Flächen erforderlich. Dies könnte durch die geplante Heckenpflanzung für den naturschutzfachlichen Ausgleich erfolgen.

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, FD Ländlicher Raum - Naturschutz (29.03.2021)

- Schaffung bzw. Erhaltung einer zum Offenland hin verdichteten Eingrünung des beplanten Bereichs, zum Beispiel durch freiwachsende Hecken und/oder hochstämmige Obstbäume.
- Die Anregungen sollen die Einbindung der Gaststätte an dieser Stelle optimieren und einen geringen naturschutzrechtlichen Ersatz (funktional) für die das Vorhaben beeinträchtigten Lebensraumfunktionen schaffen.

Regierungspräsidium Kassel, Regionalplanung (29.03.2021)

- Da es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer bereits vorhandenen kleinräumigen Nutzung handelt, bestehen keine regionalplanerischen Bedenken.
- Die forstwirtschaftlichen Belange sind mit den zuständigen Forstbehörden zu erörtern.
- Das Plangebiet liegt, entgegen der Ausführungen in den Begründungen nicht im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen; es grenzt im Osten unmittelbar an das Plangebiet an.

Boden und Kulturgüter:

Regierungspräsidium Kassel, Altlasten, Bodenschutz (29.03.2021)

- Weder für den Planungsraum, noch für die Ausgleichsfläche sind Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle bekannt.
- Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich keine Vorgaben oder Einschränkungen. Bitte, in der Begründung zum FNP unter Punkt 7.1 Altlasten, die Informationspflicht an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises durch die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu ersetzen. Gleiches gilt unter Punkt 3.2.4 des LFB zum B-Plan.

- Da es sich um geringe Änderungen zum tatsächlichen Bestand der Bebauung handelt und weitere Flächenversiegelungen/Bodeneingriffe mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden, bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.
- Hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ ist der vorliegende Umweltbericht ausreichend.

Regierungspräsidium Kassel, Bergaufsicht (29.03.2021)

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Bergwerksfeld „Wintershall XVII M“ (Salz) überdeckt wird. Es wird empfohlen die Bergwerkeigentümerin K+S Minerals and Agriculture GmbH zum Vorhaben zu hören.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet nach hier vorliegenden Unterlagen durch aktiven Bergbau überlagert wird. Der gesamte Bereich wird von Tiefbau auf Kalisalze überdeckt.

Thema Wasser:

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, FD Ländlicher Raum - Wasser und Bodenschutz (29.03.2021)

- Die Gaststätte ist, wie dargelegt, ordnungsgemäß an eine mechanisch-biologisch betriebene Kleinkläranlage angeschlossen. Eine entsprechende wasserrechtliche Einleiterlaubnis liegt vor.

Regierungspräsidium Kassel (29.03.2021)

- Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung und gleichzeitig der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten.
- Der Flächennutzungsplan-Änderung und der Festsetzung des Bebauungsplans werden zugestimmt, wobei vorausgesetzt wird, dass Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz) zuständigkeitshalber von der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg im Verfahren beurteilt werden.
- Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Belange oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz.

Sonstige Hinweise:

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg, FD Ländlicher Raum - Naturschutz (29.03.2021)

- Erhaltung bzw. Umsetzung bestehender Verpflichtungen aus den Baugenehmigungsverfahren.

Nordhessischer Verkehrsverbund (29.03.2021)

- Hinweis zum Fehlen eines Hinweises zur Erschließung mit dem ÖPNV im Kapitel 6.1 der Begründung. In der Nähe des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle, mit einem Einzugsradius von rund 700 m, was für eine Einrichtung außerorts im Freizeitbereich als zumutbar zu betrachten ist.

Polizeipräsidium Osthessen, Polizeidirektion Hersfeld-Rotenburg (10.03.2021)

- Hinweis auf die Mindestfahrbahnbreite der Zuwegung aus Richtung Wölfershausen gem. RAS 06. Der befestigte Weg muss auch für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden.
- Aufgrund der Öffnungszeiten der Gaststätte ist die Zuwegung durchgängig ausreichend zu beleuchten.
- Hinweis auf Notwendigkeit einer brandschutzrechtlichen Beurteilung durch FD Gefahrenabwehr des Landkreises Herdfeld-Rotenburg.

Regierungspräsidium Kassel, Regionalplanung (29.03.2021)

- Hinweis, dass bei der Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan deren allgemeine Zweckbestimmung im Sinne des § 11 (2) BauNVO angegeben werden muss.
- Bitte um Ergänzung einer entsprechenden Bezeichnung, aus der die Zweckbestimmung des Sondergebiets hervorgeht.
- Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken, besondere Hinweise werden nicht gegeben.

Heringen, den 23.09.2021

DER MAGISTRAT

DER STADT HERINGEN (WERRA)

DANIEL ILIEV

Bürgermeister