# Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Neuental

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental
Bebauungsplan Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ und
22. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Friedhof Jahnstraße
hier: Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB einer erneuten öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuental hat in ihrer Sitzung am 21.03.2022 für den Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ und für die 22. Änderung des Flächennutzungsplans den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

**Begründung der erneuten Offenlegung**
Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sowie Mängel in der Bekanntmachung und Auswahl der Träger öffentlicher Belange ist eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB begründet.

**Ziel und Zweck der Planung**
Die Planungsfläche ist nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“, der die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorsieht, soll durch eine Anpassung an die Anforderungen der Nutzungsart eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung in diesem Plangebiet erfolgen.
Der Flächennutzungsplan (FNP) in diesem Bereich soll durch eine Festsetzung von Wohnbauflächen (W) ebenfalls nach dem o. a. Beschluss der Gemeindevertretung geändert werden.

**Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ bzw. der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 2.325 m² liegt in dem Ortsteil Zimmersrode und umfasst eine für den Friedhof nicht mehr benötigte Teilfläche des Flurstücks 64/5.

Übersichtskarte
- - - *Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ und der 22. Änderung des Flächennutzungsplans*

**Bekanntmachung der erneuten Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Nach Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung die nachstehenden Änderungen:

- Festsetzungen hinsichtlich Brandschutz (Löschwasserversorgung, Anzahl Hydranten, Zisternen)
- Festsetzungen hinsichtlich Grundwasser (Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet)
- Festsetzungen hinsichtlich Naturschutz (Vorgaben zu Pflanzbindungen pro Baugrundstück)
- Anpassung von Begründung und Umweltbericht für die geänderten Sachverhalte.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird hiermit bekanntgemacht, dass die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ und die 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Zimmersrode einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

**Donnerstag, den 12.10.2023 bis einschließlich Mittwoch, den 15.11.2023,**

zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Neuental, Ortsteil Zimmersrode, Hauptstraße 8, 34599 Neuental während der Dienstzeiten:
Montag, Mittwoch, Freitag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr, Dienstag geschlossen
Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr

erneut öffentlich ausgelegt werden.

Für Auskünfte sowie Einsichtnahmen außerhalb der Öffnungszeiten wird um eine telefonische Terminvereinbarung gebeten (Tel. 06693-8038622/8038627).

**Wichtige Hinweise**

- Während der Auslegungsfrist können im oben angegebenen Zeitraum in der Gemeindeverwaltung (Rathaus), Hauptstraße 8, 34599 Neuental während der Dienstzeiten Anregungen von jeder Person mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.
  Darüber hinaus sind Vereinbarungen von zusätzlichen Besprechungsterminen möglich. Hierzu melden Sie sich bitte unter Tel.-Nr. 06693-8038622 oder 06693-8038627 an. Unbenommen davon können während der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch schriftlich oder per E-Mail an gemeindeverwaltung@neuental.de zu den Planungen abgegeben werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gem. § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde 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 eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

- Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden im Auslegungszeitraum auch über das hessische Bauleitplanungsportal zugänglich gemacht und können auf der Homepage der Gemeinde Neuental eingesehen werden unter:

**https://www.neuental.de/amtliche-bekanntmachungen.html**

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

**Für den Bauleitplan sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:**

- Begründung mit Umweltbericht zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 23 „Flurstück 64/5 Schulstraße“ mit Informationen zur Bestandsaufnahme und zur Bewertung der wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Flächenversiegelung, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter sowie

- Belange der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes im Plangebiet hinsichtlich der Eingriffsregelung (Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich).

Bestandteil der Offenlage-Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde Neuental die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

*Thema Wasser*

- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz:
  - Hinweis darauf, dass Belange hinsichtlich Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz nicht berührt werden.
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung:
  - Hinweise auf Wasserschutzgebiete (WSG) und Heilquellenschutzgebiete (HQS)
- Kreisausschuss Schwalm-Eder, Fachbereich 60, Untere Wasserbehörde
  - Hinweis auf Trinkwasserschutzgebiet der Zone III
  - Hinweis darauf, dass Überschwemmungsgebiete nicht berührt werden

*Thema Boden*

- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz:
  - Hinweis darauf, dass keine belastenden Eintragungen hinsichtlich Altlasten bestehen.
  - Hinweis auf vorsorgenden Bodenschutz
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 21/2 Regionalplanung:
  - Hinweis darauf, dass der Geltungsbereich im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt ist. Flächen im Außenbereich sollen nur dann in Anspruch genommen werden, wenn nachweislich keine geeigneten Bestandsflächen verfügbar sind und deswegen keine Innenentwicklung möglich ist.
  - Hinweis auf Darlegung, inwieweit freie Flächen des Bebauungsplans Nr. 11 „Die Molkenwiesen“ für das vorliegende Vorhaben nicht genutzt werden können.
- Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 34 Bergbau:
  - Hinweis darauf, dass keine öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus dem Vorhaben entgegenstehen

*Thema Naturschutz*

- Kreisausschuss Schwalm-Eder, Fachbereich 60, Untere Naturschutzbehörde
  - Hinweis darauf, dass der Biotopschutz (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz) nicht betroffen ist
  - Hinweis auf Beachtung des Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) bei der Umsetzung
  - Hinweis darauf, dass Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie nicht betroffen sind
  - Hinweis auf Ausgleich für die entstehenden Eingriffe gemäß Eingriffsregelung
  - Hinweis auf Durchführung der festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzbindungsfestsetzungen durch Vorgaben zur Anzahl von Pflanzbindungen für Bäume/Sträucher pro Baugrundstück

*Thema Denkmalschutz*

- Kreisausschuss Schwalm-Eder, Fachbereich 60, Untere Denkmalschutzbehörde
  - Hinweis darauf, dass aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen

Neuental, den 29.09.2023

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Neuental

Dr. Philipp Rottwilm, Bürgermeister