

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Planzeichen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)**
- SO** Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)
1. Nach § 10 (5) ist der Geltungsbereich als Campingplatzgebiet ausgewiesen. Campingplätze und Zeltplätze sind zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)**
- Sondergebiete SO 1 - SO 14**
- Sonderbaulichen Campingplatz
Campingplatz zur Aufnahme von Caravan (Wohnwagen); Wohnmobilen und Zellen sowie jegliche Arten von Mobilheimen, Plätze für Dauer-, Saison- und Durchgangscamper.
- SO 1** Sonderbauliche Clubhaus
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 4,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 2** Sonderbauliche Verwaltung
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 3** Sonderbauliche Sanitärgebäude
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 4,50 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 4** Sonderbauliche Sanitär- und Versorgungszentrum
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 5** Sonderbauliche Schuldenheim
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 6** Sonderbauliche Ferienhäuser
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 7** Sonderbauliche WC-Anlage
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 8** Sonderbauliche Gebäude 1 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 9** Sonderbauliche Gebäude 2 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 10** Sonderbauliche Gebäude 3 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 11** Sonderbauliche Gebäude 4 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 12** Sonderbauliche Gebäude 5 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 13** Sonderbauliche Gebäude 6 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,00 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- SO 14** Sonderbauliche Gebäude 7 Ferienpark
Geschosszahl 1, Traufhöhe bis 3,50 m
Dachform Flach-, Pub- und Satteldach (Dachneigung bis 25°);
"Nursschlüssel"
- Als Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen der Sondergebiete SO 1 bis SO 14 gilt das Abstandsmass von Oberkante Erdgeschoss- oder Bodenplatte bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachstuhl der baulichen Anlage.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht öffentlichen Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Interne Erschließung für Camping und Grünflächen
 - Straßenbegrenzungsfläche öffentliche Verkehrsflächen
 - Öffentliche Parkplätze
 - Einfahrtbereich Campingplatz
- 1.5 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche Campingplatz
- 1.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
- Wiesen- und Weidflächen
 - Flächen für Wald
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung von Einzelbäumen
- 1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Wasserfläche See
 - Namensloses Gewässer (innerhalb des Geltungsbereichs)
 - Gewässer Ölfeld (östlich außerhalb des Geltungsbereichs)
 - Sandstrand
- 1.9 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.10 Katasteramtliche Darstellung**
- Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Schuldenheim)

- ### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 2.1 Campingplätze und Zeltplätze**
- Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 14 sind das Aufstellen von Caravan, Wohnmobilen, Zellen und jegliche Art von Mobilheimen zulässig. Innerhalb der Sondergebiete SO 2 bis SO 14 sind das Aufstellen von Wohnmobilen und Wohnwagen zulässig.
- Die Satzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Hessische Bauordnung (HBO) legt Größe und Lage der Campingplätze fest. Diese Satzung findet vollständige Anwendung, wenn ein Wechsel der Motor (Dauercamper) stattfindet. Bis dahin gilt aktuell die Campingplatzverordnung (Abstand der Befestigung (Wohnwagen) zulässig, im Bereich Sandstrand und Seeufer ist ein Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten, Bootshäusern und Einzelanlagen zulässig.
- 2.2 Ferienhäuser**
- Im Sondergebiet SO 1 sind innerhalb der Oberbauten Fischer Ferienhäuser und jegliche Art von Mobilheimen sowie Gebäude für Sauna, Sanitär, etc. zulässig.
- 2.3 Einrichtungen des täglichen Bedarfs**
- In den Sondergebieten sind solche Einrichtungen zulässig, die der Versorgung der Campingplatz-Besucher und Gäste dienen wie kleine Läden, Kioske etc.
- 2.4 Sportanlagen, Spielgeräte und sonstige sportliche Anlagen**
- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sportliche Anlagen wie Tennisplätze, Minigolfplätze, Badplätze, Tischtennisplätze u. a. sowie das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten zulässig.
- 2.5 Flächen zum Schutz, Pflege und Anpflanzen von Bäumen**
- In den Uferbereichen des Sees (Ausnahme Sandstrand) sind initial Röhrichte wie Schilf einzuwickeln sowie Seggen anzupflanzen. Bäume mit einem Stammdurchmesser über 35 cm sind möglichst zu erhalten. Abgäbe Bäume über 35 cm Stammumfang sind mit einer Neuanpflanzung eines Baumes im Geltungsbereich zu ersetzen. Gefährdungen sind mit standortgerechten Arten auszuführen wie beispielsweise Uferweiche, Quercus robur, Alnus glutinosa, Salix fragilis, Prunus padus u. a., Reiberscheib, Quercus petraea, Carpinus betulus, Fagus sylvatica u. a.
- 2.6 Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Parkflächen**
- Zur Unterbrechung der öffentlichen Parkfläche ist jeweils ein standortgerechter Baum in 10 Einheitsplätzen zu pflanzen. Empfohlenwert für die Pflanzung ist ein Stammumfang von 14-16 cm.
- 2.7 Flächen für Wald**
- Die Waldflächen dienen zum Erholen (Spaziergehen etc.) für die Nutzer des Campingplatzes. Unversiegelte Wege sind zulässig. Ein Aufstellen von Caravan, Wohnmobilen, jeglicher Art von Mobilheimen sowie von Zellen ist innerhalb der Waldfläche zulässig.
- 2.8 Gebäude, Gebäudeteile, Garagen und sonstige bauliche Anlagen**
- Die in der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Anlage zu § 23 angeführten Baugenehmigungsvorhaben der Ziffern 1-12 Gebäude und Gebäudeteile, Türanlagen und nicht genehmigte Gebäude, Energieerzeugungsanlagen etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 2.9 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen als Hinweis für den Ferienpark / Campingplatz sind mit einer Anschlaghöhe von 2,50 m im Geltungsbereich zulässig und dürfen nur nach die Gemeinde errichtet werden.
- 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 3.1 Dachformen und Dachneigungen**
- In den Sondergebieten SO 2 bis SO 14 sind Gebäude mit Flachdach, Putzschicht und Satteldach mit 25° im Innenbereich zulässig und dürfen nur nach die Gemeinde errichtet werden.
- 3.2 Gestaltung der öffentlichen Parkflächen**
- Die öffentlichen Parkflächen und Fußwege sind mit wasserundurchlässigen Schichten (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Ökopflaster) zu gestalten.
- 4. Hinweise**
- Für die Dach- und Fassadenflächen sollten vornehmlich matte und gedackte Farben verwendet werden. Es wird empfohlen, Putz- und Flächfächer von neu errichteten Anlagen extensiv und nachhaltig zu begrünen.
- 4.2 Biotop- und Artenschutz**
- Nach der Hessischen Biotopkartierung sind die untergeordneten Gebiete am Neuenhainer See im östlichen und südwestlichen Uferbereich als Biotop (Biotop-Nummern 1323 und 1334) erfasst. In Abhängigkeit der Ausprägung und Bestandsituation der Gebiete können diese unter den Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz fallen. Gemäß § 30 Abs. 2 Biotopschutz ist eine Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Biotopen verboten.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Bruthabitate (Vernachlässigung der Vorkehr nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) sind Eingriffe nur zwischen dem 01. Okt. und dem 28. Feb. zulässig.
- 4.3 Bodenschutz**
- Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
- 4.4 Bodendenkmäler**
- Bei Entdecken kleiner Bodendenkmäler wie Mauern und Fundamentreste (Schalen, Steinreste etc.) ist sofort zu melden. Diese sind gemäß § 21 HfBodSchG unverzüglich dem Landesamt Hessen (Alt- Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Fund- und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HfBodSchG unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- 4.5 Brandschutz**
- Die Zufahrtswege und Stellflächen sind so zu gestalten, dass diese mit 161 Fahrzeugen überfahren werden können und am Objekt die erforderliche Mindestbreite zur Verfügung steht.
- Zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasseranforderung muss die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 500 - 1.600 l/min für eine Löscharbeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Mindestanforderung der Wasserversorgung darf nicht unter 100 l/min liegen. Der Feuerschutz darf in Löschwasseranlagen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,2 bar nicht unterschreiten.
- Die Stellflächen für Dauer- und Durchgangscamper sollten so groß sein, dass ein ausreichender Sicherheitsabstand zwischen den Fahrzeugen zur Vermeidung eines Feuerschadens vorhanden ist.
- Die Stellflächen sollten nach jeweils 40 m durch brandbeständige Flächen in ausreichender Breite voneinander getrennt sein.
- 4.6 Bergaufsicht**
- Das Verbotsgelände wird von dem Bergwerksfeld "Eichholz" überdeckt.
- 4.7 Oberflächige Gewässer**
- Die Vorgaben (§ 23 Abs. 1 HWG) hinsichtlich der Gewässerentwässerung sind einzuhalten. Der Gewässerentwurf umfasst die Ufer und den Bereich, der am Gewässerlauf der Linie des Mittelwasserstandes angeschlossen ist. Die Breite des Gewässerentwurfs bemisst sich an der Linie des Mittelwasserstandes, der Gewässer mit einer ausgeprägten Biotopgeprägtheit ab der Biotoprandlinie (§ 30 Abs. 2 HWG). In Hessen hat der Gewässerentwurf im Außenbereich eine Breite von 5,00 m, im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB eine Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 1 HWG). Die Breite des Gewässerentwurfs zwischen Neuenhainer See und der Baugrenze im Bereich Schuldenheim (SO 6) und Ferienhäusern (SO 7) wird auf mindestens 5 m festgesetzt.
- Im Bereich des namenslosen Grabens ist eine Mindestbreite von 5 m für den Gewässerentwurf einzuhalten.
- Außerhalb des Geltungsbereichs liegt das Gewässer Ölfeld an der Geltungsbereichsgrenze. Der Gewässerentwurf muss eine Mindestbreite von 10 m umfassen.
- 4.8 Grundwasserschutz**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Wasserschutzgebiete (WSG) "Tiefbrunnen V, W, WI, Hochhäuser" und "Tiefbrunnen K, Hochhäuser". Die für die relevanten Zonen maßgebenden Verbot- / Gebotsbestände gemäß dem Schutzbestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental für den Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienpark Neuenhainer See", 2. Änderung in ihrer Sitzung am 2021 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde örtlich bekanntgemacht am 2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen der Gemeinde durch Terminveranstaltungen in der Zeit vom 2020 bis 2021 einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2020 in der Zeit vom 16.12.2020 bis 16.01.2021 einschließlich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB örtlich bekanntgemacht am 2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2021 bis 26.02.2021 einschließlich sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 1 v. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 11 HBO erfolgte durch die Gemeindevorstand am 2021.

Neuental, den

Dr. Philipp Rothelm
(Bürgermeister)

Ausfertigung
Der Satzungsbeschluss, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Neuental, den

Dr. Philipp Rothelm
(Bürgermeister)

Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Neuental erfolgt im Mitteilungsblatt "Neuentaler Nachrichten" und auf der Homepage der Gemeinde (www.neuental.de) am 2021.

Der durch Beschluss der Gemeindevorstand der Gemeinde Neuental am 2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 2021 ist gemäß § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 2021 in Kraft getreten.

Neuental, den

Dr. Philipp Rothelm
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB), Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
Bauordnungsverordnung (BauO-VO), Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
Planungsverordnung 1990 (PlanV 90), Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017.
Gesetz der Umweltauflagenverordnung (UVP-VO), Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017.
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HfANatSchG) vom 21.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017.
Hessische Bauordnung (HBO), Fassung der Bekanntmachung vom 08.05.2018.
Hessische Bauordnung (HBO), Fassung der Bekanntmachung vom 07.11.2005, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 1.06.2018.
Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 14.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.05.2017.
Hessisches Bodenschutzgesetz (HfBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017.
Hessische Bauordnung (HBO).

Allgemeines

Durch Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Ferienpark Neuenhainer See" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8, 1. Änderung "Erholungszentrum Neuental, Neuenhainer See" vom 13.12.2004 außer Kraft.

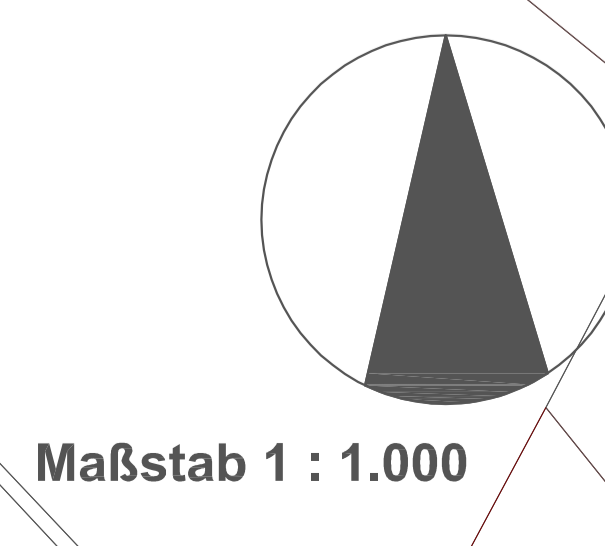
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevorstand übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorkehrsvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Neuental

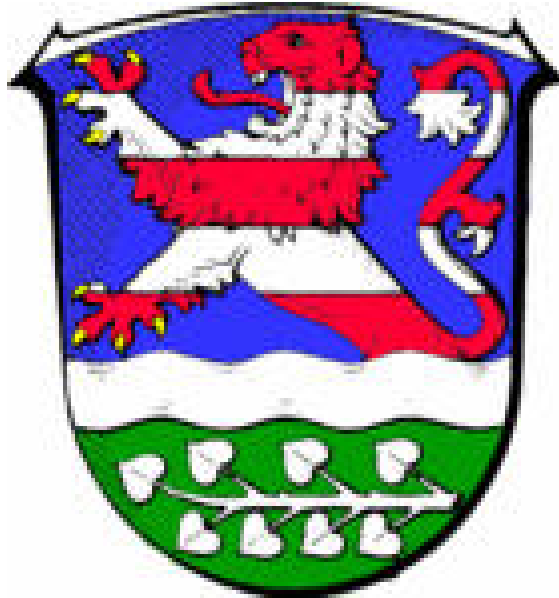
Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienpark Neuenhainer See" 2. Änderung

Oberflächensicht

PFL. NASE & PARTNER
Hauptmannstr. 7, 34123 Kassel
Tel.: 0561-9029194
e-mail: PFL.Neuental@web.de



Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain



Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“

2. Änderung

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Januar 2021



INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel	Inhalt	Seite
1. Grundlagen		3
1.1	Veranlassung und Ziele	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Bestand	5
1.3.1	Erschließung	5
1.3.2	Flächennutzung	5
1.4	Planungsvorgaben	5
1.4.1	Flächennutzungsplan	5
2: Festsetzungen des Bebauungsplans		6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Gestaltung baulicher Anlagen	8
2.5	Straßenverkehrsflächen	8
2.6	Ruhender Verkehr	9
2.7	Grünflächen	9
2.8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	9
2.9	Oberirdische Gewässer	9
2.10	Grundwasser	10
2.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	10
3. Umweltbericht		11
3.1	Planungsziele und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.2.1	Schutzgut Mensch	11
3.2.2	Schutzgut Vegetation	13
3.2.3	Schutzgut Schutzgebiete und Einzelbiotope	16
3.2.4	Schutzgut Boden	16
3.2.5	Schutzgut Wasser	17
3.2.6	Schutzgut Klima/Luft	17
3.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	18
3.2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
3.3	Wechselwirkungen	18





Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain

Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“, 2. Änderung

Kapitel	Inhalt	Seite
3.4	Eingriffsbilanzierung	19
3.5	Entwicklungsprognosen	20
3.5.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung	20
3.5.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	20
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	20
3.6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21





1. Grundlagen

1.1 Veranlassung und Ziele

Für den Ferienpark Neuenhainer See besteht zurzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung mit der Bezeichnung „Erholungszentrum Neuental – Neuenhainer See.“

Es hat sich inzwischen herausgestellt, dass die Zielsetzungen, um neben Caravan-Stellplätzen und Wohnmobilen sowie Mobilheimen für Dauercamper im nördlichen und mittleren Bereich auch Stell- und Zeltplätze für Durchgangscamper sowie Ferienhäuschen im südlichen Bereich anbieten zu können, mit den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes nicht umsetzbar sind. Zum einen entsprechen die Baufenster in Lage und Dimension nicht den Zielsetzungen und zum anderen fehlen entsprechende Baugebietsausweisungen (weitere Aufteilung in Sondergebiete, u. a. „Sondergebiet Ferienhäuschen“).

Weiterhin zeigt sich, dass ein erweiterter Flächenbedarf für Caravan- und Wohnmobil-Stellplätzen besteht, um den Campingpark durch ein entsprechendes Freizeitangebot attraktiver gestalten zu können. Geplant sind u. a. auch eine Minigolfanlage und ggf. ein Café/Bistro. Auch hierfür ist eine Flächenerweiterung der Baufenster erforderlich. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung aufgehoben.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine geordnete Weiterentwicklung des Campingplatzes in der Gemeinde Neuenhain als überörtlicher Anziehungspunkt gesichert werden. Es werden insbesondere folgende Aspekte gemäß 1 (6) BauGB berücksichtigt:

- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung von Sport, Freizeit und Erholung

Da die Namensgebung für den Betrieb als Campingplatz, insbesondere auch im Rahmen von Werbezwecken, nicht mehr zeitgemäß erscheint, erfolgt eine Umbenennung des Geltungsbereichs zum „Ferienpark Neuenhainer See.“

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuental. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental als Sonderbaufläche Camping (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ausgewiesen.





1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 8 „Ferienpark Neuenhainer See“ liegt in der Gemeinde Neuental im nördlichen Randbereich des Ortsteils Neuenhain und ist von der bebauten Ortslage etwa 600 m entfernt.

An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen, im Norden und Osten Waldflächen an. Der Ferienpark Neuenhainer See ist über die durch Neuenhain verlaufende Landesstraße L 3149 erreichbar, von der in Ortsmitte die Straße Seeblick nach Norden zum Campingplatz führt.



Abb. 1 Luftbild mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, Ferienpark Neuenhainer See

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/4, 2/5, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 60/2, 60/3, 60/4, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/6, 100/7, 100/8, 100/9, 100/10, 100/11, 100/12, 100/14, 122/2, 122/3, 122/4, 122/6, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 2/17, 107/1, 105/13, 105/14, 107/1, 109/2, 109/6 und 109/7.





1.3 Bestand

1.3.1 Erschließung

Die asphaltierte Straße „Seeblick“ führt von der Ortslage Neuenhain direkt zum Ferienpark Neuenhainer See. Westlich des Campinggeländes stehen öffentlich Parkplätze, die mit Schotter befestigt sind, zur Verfügung. Bereits bestehende asphaltierte Wege sowie Schotter- und Wiesenwege erschließen den Ferienpark im Plangebiet.

1.3.2 Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Campingplatz mit Zelt-, Caravan- und Wohnmobilstellplätzen genutzt. Auf dem Gelände finden sich verschiedene für die Infrastruktur eines Campingplatzes bauliche Anlagen wie Verwaltungs- und Sanitärgebäude. Weitere Gebäudekomplexe wie ein Schullandheim, ein Kommunikations- und Versorgungszentrum, ein Camper-Vereinsheim, ein DLRG Vereinsheim und ein Clubhaus finden sich ebenfalls im Geltungsbereich.

Das Verwaltungsgebäude des Campingplatzes liegt im Westen im Bereich der Zufahrt zum Campingplatz. Der Vorplatz stellt sich z. T. als asphaltierte Fläche dar, der den Einfahrtsbereich zum Campingplatz umfasst. Zudem befindet sich in diesem Bereich vor dem Hauptgebäude eine unbefestigte Parkplatzfläche. Östlich des Verwaltungsgebäudes schließt sich eine Grünfläche an, auf der einige Spielgeräte untergebracht sind. Der Vorplatz stellt den Übergang bzw. den Eingang zur weitgehend unbefestigten Rasenfläche dar. Verschiedene asphaltierte als auch unbefestigte bzw. auch mit Schotter befestigte Wege unterteilen den Campingplatz in Einzelbereiche. Diese enthalten Standplätze für Dauercamper und Durchgangscamper. Eine Tennisanlage findet sich zudem noch außerhalb des eingezäunten Campingplatzes.

Im südöstlichen Bereich befindet sich die Wasserfläche des Neuenhainer Sees, dessen Ufer im Osten und Süden von Gehölzen eingenommen werden. Im Nordosten dagegen liegt innerhalb des Campingplatzes eine meist mit Birken und Kiefern bestandene Waldfläche.

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Fläche des eigentlichen Campingplatzes ist bereits im vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuental vom 10.02.2000 (genehmigt am 31.05.2000, ortsüblich bekannt gemacht am 14.07.2000) als Sonderbaufläche „Sondergebiet Campingplatz“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) ausgewiesen.





Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedarf der Bebauungsplan damit nach Abschluss des Planverfahrens nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Kassel). Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens rechtswirksam durch Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Art der bauliche Nutzung

Um neben Caravan- und Wohnmobil-Stellplätzen auch Ferienhäuschen und Mobilheime zu schaffen und das Freizeitangebot zu vergrößern, werden die bereits im Bebauungsplan Nr. 8 „Erholungszentrum Neuental – Neuenhainer See“ festgesetzten Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit den Festsetzungen übernommen, entsprechend den Nutzungsansprüchen aber weiter differenziert.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet „Campingplatzgebiet“ (SO 1) festgesetzt, welches der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen zu Erholungszwecken dienen soll. Hiermit wird der vermehrten Nachfrage nach Stellplätzen für mobile Freizeitunterkünfte nachgekommen.

Innerhalb der Grün- und Waldflächen sowie innerhalb der Sondergebiete sind Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile, Ferienhäuschen und andere bewegliche Unterkünfte sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung (z.B. Spielanlagen, Minigolfanlage) zulässig, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zudem sind zweckgebundene Nebennutzungen wie Sanitäreanlagen und die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Um einen Teil des Sondergebietes auch für Ferienhäuschen nutzbar zu machen, wird im Süden des Plangebietes ein Sondergebiet SO 7 „Ferienhäuschen“ festgesetzt. Auf diese Weise wird die Errichtung von Ferienhäuschen und Mobilheimen zur Vermietung ermöglicht und verschiedenen Nutzungsansprüchen von Besuchern nachgekommen. Sollte die Nachfrage nach Mobilheimen nachlassen, sollen ungenutzte Standplätze alternativ auch für Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte genutzt werden können.



Weitere festgesetzte Sonderbauflächen des Bebauungsplans sind Clubhaus (SO 2), Verwaltung (SO 3), Servicegebäude (SO 4), Kommunikations- und Versorgungszentrum (SO 5), Schullandheim (SO 6), WC-Anlage (SO 8), Gebäude 1 Ferienpark (SO 9), Sanitäranlage (SO 10), Gebäude 3 Ferienpark (SO 11), Gebäude 2 Ferienpark (SO 12), Sanitärgebäude 2 (SO 13) und Sanitärgebäude 1 (SO 14).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden im Vergleich zur 1. Änderung folgende Sonderbauflächen neu festgesetzt: Sonderbaufläche SO 7 „Ferienhäuschen“ und Sonderbaufläche Servicegebäude (SO 4).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Für die Errichtung hochbaulicher Anlagen für zweckgebundene Nebennutzungen, wie z.B. Sanitäranlagen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften und für Anlagen für die Platzverwaltung bzw. feste Unterkünfte für Betriebsleiter und anderes Personal sowie für die Ferienhäuschen und Mobilheime wird innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete eine maximale Grundfläche entsprechend den Baufenstern der einzelnen Sonderbauflächen festgesetzt.

Durch diese Grundflächen ist einerseits genügend Flexibilität zur Errichtung hochbaulicher Anlagen gegeben, andererseits wird eine übermäßige Bebauung und Versiegelung verhindert.

Von der Grundflächenbegrenzung ausgenommen sind die allgemein zulässigen anderen Hauptnutzungen (Zelte, Caravans, Wohnmobile, Minigolfanlage, Tennisplatz usw.) sowie interne Erschließungsanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgelegt. Die maximale zulässige Traufhöhe wird für die Sonderbauflächen SO 3, SO 6 bis SO 9 und SO 11 bis SO 13 auf 3,00 m, für SO 14 auf 3,50 m, für SO 2 und SO 5 auf 4,00 m, für SO 4 auf 4,50 m und für die Sonderbaufläche SO 10 auf 6,00 m festgesetzt.



Mit diesen Festsetzungen wird die Gebäudehöhe (Traufhöhe) der Anlagen nicht zu stark eingeschränkt, aber bei entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten durch die festgelegte Gebäudehöhe werden zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden. Als Dachformen zulässig sind Flachdach, Pultdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis 25 ° sowie „Nurdachhäuser“.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Für das Sondergebiet gelten die gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegten Kriterien zur Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Als Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt das Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage.

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung der Flächen und der Standortwahl der zweckgebundenen Nutzungen auf dem Campingplatz zu gewährleisten, werden die Baufenster im Vergleich zur 1. Änderung innerhalb der Sondergebiete vergrößert.

2.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Die funktional relevanten Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung bleiben zur Sicherstellung der betrieblichen Anforderungen auf das notwendige Maß beschränkt. Gleichzeitig soll zur Vermeidung potenzieller Konflikte durch primär außenwirksame Gestaltfestsetzungen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.

Dementsprechend wurden in den Bebauungsplan differenzierte bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO zur Gestaltung von Dachflächen und Empfehlungen zur Material- und Farbwahl aufgenommen. Diese sind vornehmlich in der Verwendung matter, gedeckter Farbtöne für Dach- und Fassadenflächen sowie der gestalterischen Gliederung (baulich, farblich oder durch Begrünung) von Fassaden (z. B. Holzverschalung) zu finden.

Weiterhin wird empfohlen, Pult- und Flachdächer von neu errichteten Anlagen extensiv und nachhaltig zu begrünen. Werbeanlage und Hinweisschilder des Campingplatzes sind ohne Einschränkungen von Farbe etc. zulässig, die Maximalgröße wird auf 25 m² beschränkt. Werbeschilder dürfen nur von der Gemeinde errichtet werden.



2.5 Straßenverkehrsflächen

Der Ferienpark Neuenhainer See wird über die westlich des Plangebietes verlaufende Straße erschlossen, an die sich öffentliche Parkflächen anschließen. Die Lage des Einfahrtbereiches und damit der Verkehrsfläche ergibt sich aus dem derzeitigen Einfahrtbereich zum bereits bestehenden Campingplatz und dem Standort der Rezeption. Diese befinden sich westlich des Plangebietes.

Die innere Erschließung des Campingplatzes erfolgt auf ringartig angelegten Asphaltwegen. Daneben gibt es geschotterte Wege und Wiesenwege zur Erschließung der Standplätze.

2.6 Ruhender Verkehr

Neben den sich innerhalb der Campingparzellen für Dauercamper und Durchgangscamper befindlichen Stellplätze sind außerhalb des Campingplatzes Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt. Diese öffentlichen Parkplatzflächen sind weiterhin von Bodenversiegelungen freizuhalten und daher nur mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

2.7 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Sie dienen der Eingrünung und Integration ins Landschaftsbild sowie der optischen Abschirmung des Plangebietes von Straßen.

2.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die innerhalb des Geltungsbereichs östlich des Sees gelegenen landwirtschaftlich genutzten Wiesen und die nordwestlich vorhandenen Waldflächen stehen weiterhin einer landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

2.9 Oberirdische Gewässer

Südöstlich der Flächen für Dauercamper und Durchgangscamper erstreckt sich bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ein See, der weiterhin als Wasserfläche festgesetzt wird. Eine im Rahmen des Campingplatzbetriebs vorhandene Nutzung wie Schwimmen, Baden, Bootfahren etc. ist weiterhin zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein namenloser Graben, der von dem Neuenhainer See gespeist wird. Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft östlich das Gewässer Olmes. Zum Schutz der Gewässer wird auf die Einhaltung der Gewässerrandstreifen hingewiesen.



Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). Die in Hessen gesetzlich festgesetzte Breite des Gewässerrandstreifens, die im Innenbereich 5,00 m (§ 23 Abs. 1 HWG) und im Außenbereich 10,00 m beträgt, wird im vorliegenden Bebauungsplan eingehalten.

2.10 Grundwasser

Im Geltungsbereich liegen die Wasserschutzgebiete (WSG) „Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen“ und „Tiefbrunnen IX Haarhausen“. Die für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/ Gebots- tatbestände hinsichtlich der Schutzgebietsverordnungen finden bei der Umsetzung des Bebauungsplans Beachtung.

2. 11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Nach der Hessischen Biotopkartierung (HB) sind die uferbegleitenden Gehölze am Neuenhainer See im südlichen und südwestlichen Uferbereich als Biotop erfasst. In Abhängigkeit der Ausprägung und Bestandssituation der Gehölzbestände können diese unter den Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) fallen.

Die im östlichen und südlichen Uferbereich des Sees vorhandenen Gehölze werden daher weiterhin als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für Pflanzungen auf dieser Fläche als auch auf den übrigen Flächen des Ferienparks sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. In der Uferzone sind initial Röhrichte wie Schilf und Rohrkolben sowie Seggen anzupflanzen. Diese Pflanzen fördern den mikrobiellen Abbau von organischer Substanz und tragen so zur Reinigung des Wassers bei.

Im Bereich des namenlosen Grabens und an der westlichen Außengrenze befinden sich Gehölze. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes hinsichtlich der grünordnerischen Einbindung werden diese Gehölze als Gehölze zum Erhalt festgesetzt.



3. Umweltbericht

3.1 Planungsziele und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als Bestandteil der Begründung – entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch beschrieben und bewertet werden. In dem Umweltbericht integriert ist die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1 a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung nach BNatSchG).

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß Baugesetzbuch sind hierbei die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, zu prüfen und die durch Nutzungen entstehenden erheblichen Einwirkungen des Bebauungsplans zu beschreiben.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird ganzjährig als Campingplatz für Campingwagen, Wohnmobile und Zelte für Dauercamper und Durchgangscamper genutzt, wengleich saisonal der Campingplatzbetrieb besonders in den Sommermonaten eine höhere Belegungsrate aufweist.



Abb. 2 Luftbild im Bereich Neuental ○ Ferienpark Neuenhainer See



Der Campingplatz wird aus Richtung Süden über die asphaltierte Straße „Seeblick“, die von der Ortslage Neuenhain direkt zum Ferienpark Neuenhainer See führt, erschlossen.



Abb. 3 Straße entlang Campingplatz



Abb. 4 Eingangsbereich mit Verwaltung

Das Verwaltungsgebäude des Campingplatzes liegt unmittelbar im Eingangsbereich. Außerhalb der Umzäunung des Campinggeländes stehen öffentlich Parkplätze, die mit Schotter befestigt sind, zur Verfügung. Bereits bestehende asphaltierte Wege sowie Schotter- und Wiesenwege erschließen den Ferienpark im Plangebiet.



Abb. 5 Stellplatz für Wohnmobile



Abb. 6 Parkfläche außerhalb Campinggelände

Das Plangebiet liegt außerhalb des nördlichen Ortsrandes von Neuenhain, eingebettet zwischen landwirtschaftlichen Flächen im Osten, Süden und Westen sowie einer angrenzenden Waldfläche im Norden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 600 m südlich des Ferienparks. Für die Naherholung relevante Wegeverbindungen sind zwei landwirtschaftliche Wege, die an der nordöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes beginnen.

Das Plangebiet hat für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung mit seinem Badesee eine übergeordnete Bedeutung. Vorbelastungen des Plangebietes sind nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten. Erholungssuchende und Touristen werden durch weitläufige Grünflächen mit Bepflanzungen innerhalb des Ferienparks vor störenden Einflüssen geschützt.



Ferner wird das Plangebiet durch die Eingrünung an der West- und Südseite sowie durch begleitende Gehölze am Seenufer optisch und funktional eindeutig gegen die nähere Umgebung abgegrenzt. Schalltechnische Auswirkungen der Sondergebiete auf die Wohn- und Erholungsnutzung in der Umgebung sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der zulässige Schallpegel in einem Campingplatzgebiet dem Schallpegel eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht und zudem ausreichende Abstände zur Reduktion etwaiger Schallimmissionen vorhanden sind.

Bewertung

Die Planung entwickelt sich direkt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, in der bereits verschiedene Sonderbauflächen für den Campingplatz darstellt sind. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die derzeitige Nutzung und Weiterentwicklung des Campingplatzes planungsrechtlich gesichert. Nutzungsänderungen, die Beeinträchtigungen an den angrenzenden Wald- bzw. landwirtschaftlichen Flächen verursachen könnten, ergeben sich dadurch nicht.

3.2.2 Schutzgut Vegetation

Das Plangebiet wird als Campingplatz genutzt, wobei sich die Stellplätze durch intensiv genutzte, häufig gemähte Scherrasenflächen auszeichnen, die vegetationskundlich in den Verband Cynosurion (Fettweiden) der Ordnung Arrhenatheretalia (Frischwiesen und –weiden, Parkrasen) gestellt werden.



Abb. 7 Scherrasenfläche östlich Verwaltung



Abb. 8 Scherrasenfläche südlich Verwaltung



Abb. 9 Scherrasenfläche für Zelte



Abb. 10 Scherrasenfläche entlang Badestrand



Neben einem hohen Grasanteil mit *Lolium perenne* (Weidelgras), *Poa trivialis* (Gewöhnliches Rispengras) zeichnen sich diesen Flächen ebenfalls durch schnittverträgliche Cynosurion-Arten wie *Trifolium repens* (Weißklee) und *Leontodon autumnalis* (Herbst-Löwenzahn) und durch weitere Rosettenpflanzen wie *Taraxacum officinale* (Gemeiner Löwenzahn) aus. Diese Arten treten stets in großer Masse auf.

Gemeinsam bleibt der häufige Wiesenschnitt. Auf besonders stark beanspruchten Flächen finden sich mit Breitwegerich und Vogelknöterich Charakterpflanzen der Trittpflanzengesellschaften (Plantaginea).



Abb. 11 Scherrasenfläche für Stellplätze



Abb. 12 Scherrasenfläche für Ferienhäuschen

Der Campingplatz im Inneren wird durch niedrige Hecken sowie einzelne oder in Gruppen stehende Sträucher gegliedert. Als verstreute standortgerechte Gehölze in Gruppen oder als Solitäre sind Traubeneiche, Feld-, Berg- und Spitzahorn vorhanden. Ferner kommen innerhalb des Plangebietes standortfremde Bestände aus Hybrid-Pappel sowie Koniferen, Scheinzypressen und einzelne Kiefern vor. Im Nordosten des Geltungsbereichs schließt sich an die Stellplätze der Dauercamper eine Waldfläche an, die sich im Wesentlichen aus Birken und Kiefern zusammensetzt.



Abb. 13 Gehölzfläche bei WC-Anlage



Abb. 14 Einzelgehölze entlang Weg



Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain

Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“, 2. Änderung

Die Randzonen am See werden von Bruchweide, Schwarzerle und Stieleiche eingenommen, teilweise begleitet von nitrophilen Saumgesellschaften und Uferstaudenfluren. In die Uferstaudenfluren mit relativ kleinflächiger Ausprägung dringen neben einigen starkwüchsigen Ruderalpflanzen (Urtica, Epilobium) typische Uferpflanzen ein, ohne besonders flächige Bestände zu bilden. Hierbei handelt es sich um Filipendula ulmaria (Mädesüß), Phragmites communis (Schilf), Typha latifolia (Rohrkolben), Impatiens glandulifera (Springkraut) und vereinzelt Lythrum salicaria (Blutweiderich).



Abb. 15 Badestrand am See (Westufer)



Abb. 16 Blick vom Westufer auf das Ostufer

Sukzessionsgebüsche treten punktuell an der Ostseite des Sees auf. Diese werden aus Brombeere, Himbeere, Roter Hartriegel, Schlehe, Hundsrose, Wolliger Schneeball und Holunder gebildet. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Wiesen an. Der Bestandsaufbau der typischen Bestände ist durch eine ausgeglichene Mischung von Ober-, Mittel- und Untergräsern sowie Kräutern gekennzeichnet. Als kennzeichnende Assoziations-Charakterart ist der Glatthafer zu nennen.

Gelegentlich finden sich Wiesen-Labkraut (Galium album), Wiesen-Bocksbart (Tragopogon pratensis) und Pastinak (Pastinaca sativa) sowie punktuell weitere Ordnungscharakterarten wie Löwenzahn (Taraxacum officinale), Wicke (Vicia sepium) sowie Klassencharakterarten wie Weißklee (Trifolium repens), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), Hahnenfuß (Ranunculus acris) und Leontodon autumnale (Herbstlöwenzahn). Vegetationskundlich werden diese Wiesen dem Verband Arrhenatherion (Frischwiesen) der Ordnung Arrhenatheretalia (Frischwiesen und –weiden, Parkrasen) gestellt.

Bewertung:

Die als Campingplatz genutzten Flächen sind intensiv genutzte Wiesen (Scherrasen), die in pflanzensoziologischer Sicht eine sehr geringe Artenvielfalt aufweisen und daher nur einen geringen ökologischen Wert besitzen.



3.2.3 Schutzgut Schutzgebiete und Einzelbiotope

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutz- und FFH-Gebiete

Das zusammenhängende ökologische Schutzgebietssystem NATURA 2000, das somit sowohl FFH- als auch Vogelschutzgebiete umfasst, dient durch den Aufbau eines kohärenten Netzes dem Erhalt bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten.

Bewertung: Der Geltungsbereich umfasst keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind streng geschützte, rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete zur Erhaltung von Ökosystemen. In ihnen gilt ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen.

Bewertung: Im Geltungsbereich sind keine Flächen als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, noch grenzen solche Schutzgebiete an den Geltungsbereich an.

Gesetzlich geschützte Biotope

Der § 30 Bundesnaturschutzgesetz führt besonders geschützte Einzelbiotope auf.

Bewertung: Wenngleich auf die Einzelgehölze entlang eines kleinen Grabens im Natureg-Viewwer als Biotoptyp 02.200 (Gehölze feuchter bis nasser Standorte) hingewiesen wird, ist kein Schutzgrund aufgeführt.

Avifaunistisch wertvolle Bereiche

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 gibt eine Übersicht über avifaunistisch wertvolle Gebiete.

Bewertung: Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung finden sich keine solchen Gebiete.

3.2.4 Schutzgut Boden

Ein großer Teil der innerhalb der derzeit planungsrechtlich gesicherten Sondergebiete Campingplatzgebiet ist unversiegelt. Im Bereich der Waldfläche ist noch von einem weitgehend intakten Bodenprofil auszugehen.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung innerhalb des Plangebietes sind fluviatile, kolluviale und/oder solifluidalen Sedimenten (Holozän oder Pleistozän) mit Ton oder Ton- bis Schluffstein (Tertiär), die der Bodeneinheit Pseudogley-Gley mit Gleyen und Gley-Pseudogleyen zuzuordnen sind. Als Bodenart treten lehmige und tonige Substrate auf.



Im Bereich der Stellplätze finden sich Böden aus anthropogen umgelagerten natürlichen Substraten mit Haftnässepseudogley-Pararendzinen und Pararendzinen als Bodeneinheit. Diese Böden sind vorrangig mit Scherrasenflächen begrünt.

Bewertung

Aufgrund dieser Nutzung ist im Allgemeinen eine geringe Überformung des Bodenprofils und im Bereich der mit Schotter befestigten Wege eine mittlere Überformung des Bodens anzunehmen (Vorbelastung). Insgesamt sind die Böden innerhalb des Plangebietes nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

3.2.5 Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Das Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist aufgrund der tonigen Substrate größtenteils als hoch zu bewerten.

Bewertung

Die weitere Planung im SO Ferienpark, die keine Änderung der derzeitigen Nutzungssituation mit sich bringt, hat keine Auswirkungen für das Grundwasser, da die sanitäre Versorgung des Platzes gesichert ist und diese Abwässer der Kanalisation zugeführt werden.

3.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Norden von Neuenhain, an den sich ringsherum der freie Landschaftsraum anschließt. Die Park- und Grünlandflächen mit See sind klimatisch als Kaltluftproduzent zu bewerten. Von der derzeitigen Nutzung innerhalb des Gebietes gehen keine klimatischen oder lufthygienischen Vorbelastungen aus. Auch die unmittelbare Nähe zum Ortskern von Neuenhain mit Abgasen und Stäuben aus dem innerörtlichen Verkehr hat aufgrund des stetigen Luftaustauschs mit dem offenen Landschaftsraum keine Vorbelastungen des Plangebietes zur Folge.

Bewertung

Die Art der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den einzelnen Sondernutzungen ist nicht geeignet, zu klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen zu führen, so dass sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Realisierung der Planung ergeben.



3.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird von Einzelbäumen, Gehölzreihen und Hecken bestimmt, die die Parzellen gliedern. Dieses geht auf die jahrelange Nutzung der Fläche als Campingplatz zurück, der u. a. Traubeneichen, Stieleichen und Birken enthält. Neben standortgerechten Erlen finden sich an der Ostseite des Sees auch naturferne Kiefer sowie insgesamt wenige naturnahe Ufergebüsche.

Bewertung

Nutzungsbedingte Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind am See durch fehlende auentypische Landschaftselemente vorhanden.

Das Plangebiet des Ferienparks ist überformt und enthält aufgrund einer geringen Eigenart und Vielfalt nur wenige naturraumtypische Elemente, so dass dem Plangebiet nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu keinen Veränderungen des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes, da weder das Landschaftsbild störende Anlagen noch den Gehölzbestand verändernde Maßnahmen innerhalb des Sondergebietes vorgesehen sind.

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind sehr gering, so dass dieses keine Veränderungen des Landschaftsbildes in diesem Bereich zur Folge haben wird und sich somit insgesamt keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Planung ergeben wird.

3.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.3 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung kommt es im Wesentlichen durch eine geringe Neuversiegelung von Scherrasenflächen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser nur zu sehr geringen Veränderungen des Wirkungsgefüges und ihrer gegenseitigen Beeinflussung. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.



3.4 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind bereits in den Kapiteln 2.1 bis 2.6 ermittelt und beschrieben worden.

Die Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 der 1. Änderung und der vorliegenden Planung der 2. Änderung hat folgendes Ergebnis:

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 ist die Summe der überbaubaren Fläche inkl. Erschließungsanlagen nicht wesentlich größer wie die im rechtskräftigen Bebauungsplan der 1. Änderung. Die Festsetzungen der einzelnen Sondergebiete werden inhaltlich weitgehend übernommen. Lediglich die Dachneigung, die bei einzelnen Sondergebieten bis auf 18 Grad beschränkt war, wird jetzt einheitlich bis auf 25 Grad erhöht. Ebenso werden die festgesetzten Grünflächen und die am Ostrand des Seeufers festgesetzte Fläche zum Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern der 1. Änderung übernommen.

Die wesentlichen Änderungen bestehen durch die Ausweisung von zwei neuen Sondergebieten (SO 4, SO 7), um den Campingplatz weiterhin zukunftsorientiert entwickeln zu können sowie die Erweiterung der Baugrenzen im Gebiet SO 5 (Kommunikations- und Versorgungszentrum) und SO 6 (Schullandheim). Im Sondergebiet SO 4 ist der Bau eines Servicegebäudes geplant und im Sondergebiet SO 7 soll das weitere Errichten von Ferienhäuschen und Mobilheimen ermöglicht werden. Die Waldfläche soll als Erholungswald für die Campingplatznutzer ausgewiesen werden und im Bereich des Sondergebietes SO 2 jegliche Art von Sportanlagen (Tennis, Minigolf u. a.) genehmigt werden.

Im Hinblick auf die Planung ergeben sich somit hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen sowie für den Boden-/Wasserhaushalt durch den Verlust von Boden durch Versiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen der Sondergebiete SO 4 und SO 7. Mit der Versiegelung ist ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch verbunden. Die neu beanspruchten Flächen des Eingriffs sind allerdings Scherrasenflächen von sehr geringem ökologischem Wert.

Bestand	SO 4 Servicegebäude	SO 5 Versorgung	SO 6 Schullandheim	SO 7 Ferienhäuschen
Scherrasen	900 m ²	2.250 m ²	400 m ²	2.000 m ²

Potenzielle Inanspruchnahme einer Vegetationsfläche (Scherrasen) von etwa 5.550 m² durch Erweiterung

Ein Ausgleich kann durch Gehölzpflanzungen und durch Extensivierung von Wiesen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, was einer deutlichen Wertsteigerung im Vergleich zu dem beanspruchten Scherrasenflächen innerhalb des Plangebietes entspricht.





3.5 Entwicklungsprognosen

3.5.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind einerseits die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Andererseits kommt die Planung der wachsenden Nachfrage der Touristen nach. Mit dem Erhalt der Gehölze und Grünflächen ist das Plangebiet weiterhin in die Landschaft eingebunden und optisch abgeschirmt.

3.5.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planänderung wären die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 8 der 1. Änderung maßgebend für die Nutzung und Bebauung innerhalb des Plangebietes. Eine Nutzung, wie sie die vorliegende Planung vorsieht, wäre planungsrechtlich nicht zulässig. Eine zukunftsorientierte Erweiterung der Flächen und des Freizeitangebotes könnte nur eingeschränkt erfolgen.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

3.6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren sind. In der vorliegenden Planung ist diesen Grundsätzen Rechnung getragen worden:

- durch die Festsetzung der max. überbaubaren Flächen wird die Versiegelung minimiert.
- durch die Befestigung der Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Boden und Wasser verringert.
- das oberflächlich anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und kommt der Grundwasserneubildung zugute.
- mit dem Erhalt und Weiterentwicklung der Gehölzflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaftsbild vermieden.

Diese Maßnahmen wirken vermindernd auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe. Die mögliche Inanspruchnahme durch Versiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen SO 4 (Servicegebäude), SO 5 (Kommunikations- und Versorgungszentrum), SO 7 (Sonderbaufläche Ferienhäuschen) und SO 6 (Schullandheim) führt jedoch dazu, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Es werden Gehölze innerhalb des Campingplatzes und im Uferbereich gepflanzt sowie das Ufer durch Röhrichte und Wiesen durch Extensivierung weiterentwickelt.



4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“ hat die Zielsetzung, die Flächen für Durchgangs- und Dauercamper zukünftig weiter zu entwickeln, um den Ferienpark für die touristische Nutzung attraktiver gestalten zu können, was mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umsetzbar ist.

Neben Zeltplätzen, Caravan-Stellplätzen und Wohnmobilen sollen auch Ferienhäuschen und Mobilheime (SO 7) angeboten werden. Ein erweiterter Flächenbedarf besteht weiterhin für ein Servicegebäude (SO 4) sowie für Erweiterungsflächen im Bereich Kommunikations- und Versorgungszentrum (SO 5) und Schullandheim (SO 6). Auch hierfür ist eine Flächenerweiterung der Baufenster erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb des nördlichen Ortsrandes von Neuenhain, eingebettet zwischen landwirtschaftlichen Flächen im Osten, Süden und Westen sowie einer angrenzenden Waldfläche im Norden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 600 m südlich des Ferienparks. Für die Naherholung der ortsansässigen Bevölkerung besitzt der Badesee eine übergeordnete Bedeutung.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Besucher und Gäste des Ferienparks sind aufgrund der Entfernung zur Ortslage von Neuenhain durch die Planung nicht zu erwarten. Ebenso sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Vegetation, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild vernachlässigbar.

Im Sinne der Eingriffsregelung ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hauptsächlich Eingriffe für das Schutzgut Boden/Vegetation durch den Verlust von Scherrasen und Versiegelung im Bereich der Erweiterungsflächen.

Aufgestellt:

Kassel, 25.01.2021

PFL Nase & Partner



Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain

Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“, 2. Änderung

Umweltbezogene Stellungnahmen

1. RP Kassel Dezernat 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte
2. RP Kassel Dez 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
3. RP Kassel Dez 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung
4. Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises Fachbereich 60 Untere Wasserbehörde
5. Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises Fachbereich 60 Untere Naturschutzbehörde



Nr. 1 RP Kassel Kommunales Abwasser

Gemeinde-Neuental-Neuenhain-Beteiligung gemäß § 4 BauGB, Stellungnahme ...

✉ Von: Anja.Bohne@rpks.hessen.de 

TÖB-Beteiligung Bauleitplanung

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain
Bebauungsplane Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“ 2. Änderung.

Stellungnahme Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5:

Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte:
Liegt in der Zuständigkeit der UWB.

Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe:
Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anja Bohne

Dezernat
Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe

Nr. 2 RP Kassel Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Abteilung Umweltschutz

Dezernat 31.3
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz



Regierungspräsidium Kassel • 34112 Kassel

Gemeindevorstand der
Gemeinde Neuental
Hauptstraße 8

34599 Neuental

Geschäftszeichen RPKS - 31.3-61 d 0103/10-2020/1
Dokument-Nr. 2020/1212123
Bearbeiter/in Frau Thiel/Herr Lieberknecht
Durchwahl 0561 106-3591/3602
Fax 0561 106-1663
E-Mail Gabriele.Thiel@rpk.hessen.de
Internet www.rp-kassel.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 11. Januar 2021

Beteiligung der Abteilung Umweltschutz Kassel als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB);
Bauleitplanung der Gemeinde Neuental, Schwalm-Eder-Kreis
⇒ Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“, 2. Änderung, OT Neuenhain (Nr. 20036)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Hinblick auf die durch das Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz zu vertretenden Belange bestehen Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Neuental.

Das Dezernat 31.3 bittet um Beachtung und Aufnahme der nachfolgend aufgeführten Anmerkungen:

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“, 2. Änderung, ist der namenlose Graben (GWZ: 428876138) entlang der öffentlichen Grünfläche sowie die östlich des Planungsgebiets verlaufende Olmes (GWZ: 428876) ergänzend darzustellen. Bei dem namenlosen Graben handelt sich um ein Gewässer gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).

Das Vorhaben tangiert zum Teil die Gewässerrandstreifen des Neuenhainer Sees und des namenlosen Grabens, welcher dem Neuenhainer See entspringt (siehe Anhang 1). Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). In Hessen hat der Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10,00 m, im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches eine Breite von 5,00 m (§ 23 Abs. 1 HWG).

- 2 -

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten. Eine widerrufliche Befreiung nach § 23 Abs. 3 HWG in Verbindung mit § 38 Abs. 5 WHG ist nicht möglich.

Zum Baugebiet gehören die von Ihnen mit blauer Linie (Baugrenze) gekennzeichneten Bereiche im o. a. Bebauungsplan. Die Vorgaben bezüglich der Gewässerrandstreifen gelten folglich als eingehalten, wenn der erforderliche Abstand gemäß § 23 Abs. 1 HWG zwischen Baugrenze und Böschungsoberkante der Gewässer eingehalten wird. Für die Sonderbauflächen SO 6 (Schullandheim) sowie SO 7 (Ferienhäuschen) ist der Abstand (Breite des Gewässerrandstreifens) hinsichtlich der Böschungsoberkante des Neuenhainer Sees zu überprüfen und im o.a. Bebauungsplan darzustellen oder in der textlichen Begründung aufzuführen. Kann der nötige Abstand nicht eingehalten werden, ist die Baugrenze entsprechend anzupassen.

Weiterhin ist der Abstand zwischen der Sonderbaufläche SO 13 (Sanitär-Gebäude) und dem westlich liegenden namenlosen Graben zu überprüfen. Kann der nötige Abstand nicht eingehalten werden, muss der Bereich als Bestand gekennzeichnet werden. Hierdurch wird verhindert, dass zusätzliche Bauwerke innerhalb des Gewässerrandstreifens errichtet werden. Straßen, Fußgängerwege, Äcker etc. sind davon nicht betroffen.

Laut Bebauungsplan soll der nordöstliche Bereich des Campingplatzes (siehe Abb. 1) erschlossen werden. Der geplante Erschließungsweg befindet sich im Gewässerrandstreifen der „Olmes“. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Herstellung der Verkehrsfläche einer Befreiung gemäß § 38 Abs. 5 Satz 1 WHG bedarf, welche bei der unteren Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises zu beantragen ist.

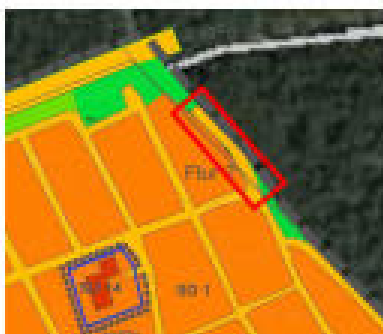
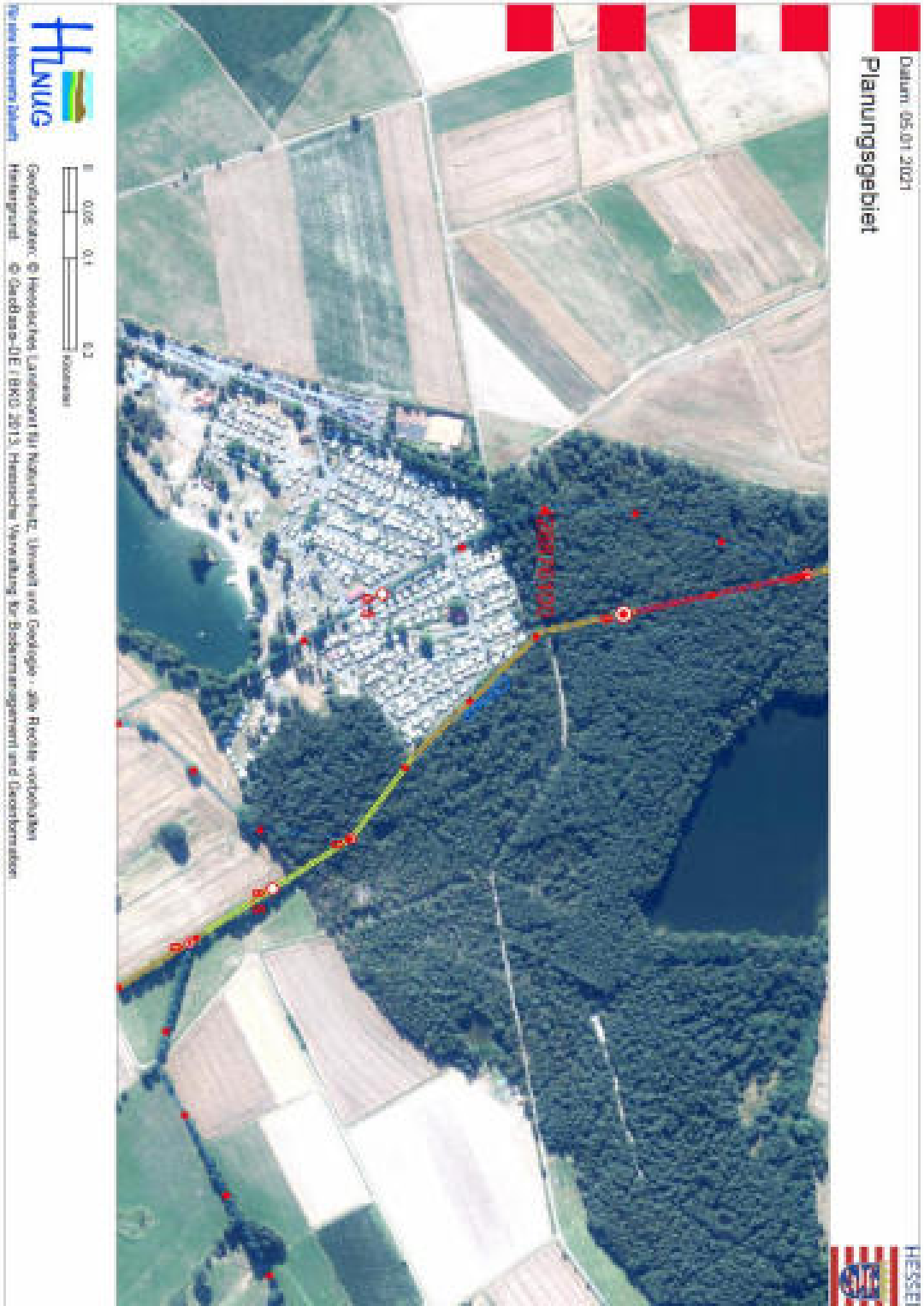


Abb. 1 Erschließungsweg im Nordosten des Campingplatzes

Die vorliegende Planung im Nahbereich der o. g. oberirdischen Gewässer wird bis zur Nachbearbeitung vorläufig abgelehnt. Bei einer entsprechenden Nachbesserung der Planungsunterlagen wird eine Zustimmung der Bauleitplanung aus Sicht der vom Dezernat 31.3 zu vertretenden Belange in Aussicht gestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez. Thiel

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Nr. 3 RP Kassel Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Regierungspräsidium Kassel



Regierungspräsidium Kassel • 34112 Kassel

Per E-Mail

PFL Nase & Partner
Hausmannstraße 7

34123 Kassel

Geschäftszeichen RPKS - 31.1-200 d 634/1-2021/1
Dokument-Nr. 2021/36473
Bearbeiter/in Herr Neske
Durchwahl 0561 106 - 3554
Fax 0611 327640706
E-Mail Frank.Neske@rpks.hessen.de
Internet www.rp-kassel.hessen.de
Ihr Zeichen Nase / PFLNase@web.de
Ihre Nachricht 16.12.2020

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 11.01.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain;

- **Bebauungsplan Nr. 8 „Ferienpark Neuenhainer See“ (2. Änderung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o. a. Angelegenheit folgen nachstehend einige Anmerkungen und Hinweise meines Dezernats 31.1 (hier Fachbereich „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“).

Wasser-/Heilquellenschutzgebiete (WSG/HQS)

Hierzu sind in den vorgelegten Unterlagen zu der betreffenden Bauleitplanung keine Aussagen enthalten. Die **Betroffenheit von Schutzgebieten** ist jedoch m. E. im Rahmen der Bauleitplanung zu **würdigen**, da dies hinsichtlich deren allgemeiner Zulässigkeit und der konkreten Umsetzung einzelner Maßnahmen entsprechende Auswirkungen oder Anforderungen zur Folge haben kann. Zumindest sollte auf die derzeitige Lage des Geltungsbereichs in folgenden **WSG** hingewiesen werden:

- **Zone III B** für die Trinkwassergewinnungsanlagen „**Tiefbrunnen V, VI, VIII Haarhausen**“, festgesetzt mit Verordnung vom 14.04.1976 (StAnz. 22/76 S. 959) zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg.
- **Zone III B** für die Trinkwassergewinnungsanlage „**Tiefbrunnen IX Haarhausen**“, festgesetzt mit Verordnung vom 31.07.1986 (StAnz. 33/86 S. 1609) zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, Homberg.



Die jeweils für die relevanten Zonen maßgebenden Verbots-/Gebotstatbestände gemäß den o. g. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise hinsichtlich Rechtsverfahren zum Grundwasserschutz

Die beiden vorstehend aufgeführten WSG befinden sich in einem Änderungsverfahren mit dem Ziel, ein gemeinsames neues **WSG „Wassergewinnungsgebiet Haarhausen“** zu Gunsten des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg, Homburg, festzusetzen. Nach heutigem Stand wird der Geltungsbereich der betreffenden Bauleitplanung weiterhin in einer **Zone III B** liegen. Die für eine etwaig neu ausgewiesene Schutzzone geltenden Festsetzungen wären dann zukünftig zu beachten und einzuhalten.

Die Benennung eines konkreten Zeitpunktes, zu dem das bezeichnete Rechtsverfahren abgeschlossen sein wird, ist mir leider nicht möglich.

Fazit

Ungeachtet meiner vorstehenden Ausführungen ergeben sich mit heutigem Stand nach dem in den vorgelegten Unterlagen beschriebenen Planungsumfang der betreffenden Bauleitplanung offensichtlich **keine Tatbestände**, die den Festsetzungen der o. g. Schutzgebietsverordnungen für die jeweils relevanten Zonen der betroffenen WSG in den derzeit geltenden Fassungen im Grundsatz entgegenstehen. Dies ist auch für das in Ausweisung befindliche gemeinsame neue **WSG „Wassergewinnungsgebiet Haarhausen“** zu erwarten.

Somit bestehen aus Sicht der von mir im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Bereiche „Grundwasserschutz, Wasserversorgung“ zu vertretenden Belange gegen die betreffende Bauleitplanung **keine grundsätzlichen Bedenken**.

Die weitere Beurteilung der Belange zum allgemeinen, vorsorgenden Grundwasserschutz liegt in der **Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde (UWB)** beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises.

Im Auftrag

gez. Neske

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Nr. 4 Untere Wasserbehörde

SCHWALM-EDER-KREIS
Der Kreisausschuss



Schwalm-Eder-Kreis - 34574 Homberg (Efze)

Fachbereich 60.2
Untere Bauaufsichtsbehörde
im Hause

Besuchsanschrift Behördenzentrum • 34575 Homberg/Efze
Hans-Scholl-Straße 1 • Gebäude 3
Telefon 05681 775 0 (Vermittlung)
Internet www.schwalm-eder-kreis.de

Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt
Untere Wasserbehörde

Auskunft Herr Pötter
Telefon 05681 775 343
Telefax 05681 775 746
e-mail kai.potter@schwalm-eder-kreis.de

Aktenzeichen FB 60-S-4122-20-46

Datum 30.12.2020

Grundstück Neuental-Neuenhain, n.n.
Gemarkung Neuenhain, Flur , Flurstück

Vorhaben /
Vorgang Bauleitplanung
hier: 2. Änderung B-Plan Nr. 8 "Ferienpark Neuenhainer See"

Antragsteller/in PFL Nase & Partner
Ingenieurbüro für Bauleitplanung, Hausmannstr. 7, 34123 Kassel

Wasseraufsichtliche Stellungnahme

- Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine Bedenken.
- Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung Bedenken
- Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.
- Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.
- Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.
- 1) Hinweis: Die Grundstück liegen in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar Homberg. Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Im Auftrag

Pötter

Nr. 5 Untere Naturschutzbehörde

SCHWALM-EDER-KREIS Der Kreisausschuss



Schwalm-Eder-Kreis · 34574 Homberg (Efze)

Fachbereich 60.2
Untere Bauaufsichtsbehörde
im Hause

Besuchsanschrift Behördenzentrum • 34576 Homberg/Efze
Hans-Schoff-Strasse 1 • Gebäude 3
Telefon 05681 775 0 (Vermittlung)
Internet www.schwalm-eder-kreis.de

Fachbereich 60 – Bauen und Umwelt
Untere Naturschutzbehörde

Auskunft Herr Ebener
Telefon 05681-775 642
Telefax 05681-775 704 016
e-mail stefan.ebener@schwalm-eder-kreis.de

Aktenzeichen FB 60-S-4122-20-46

Datum 18.01.2021

Grundstück Neuental-Neuenhain, n.n.
Gemarkung Neuenhain, Flur 3, Flurstücke u.a. 2/4, 2/5, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14

Vorhaben / Vorgang Bauleitplanung
hier: 2. Änderung B-Plan Nr. 8 "Ferienpark Neuenhainer See"

Antragsteller/in PFL Nase & Partner
Ingenieurbüro für Bauleitplanung, Hausmannstr. 7, 34123 Kassel

Bauleitplanung der Gemeinde Neuental, Ortsteil Neuenhain 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ferienpark Neuenhainer See"

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch

Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o. g. Maßnahme wie folgt Stellung:

1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach der Hessischen Biotopkartierung (HB) sind die uferbegleitenden Gehölze am Neuenhainer See im südlichen und südwestlichen Uferbereich als Biotop erfasst. Im Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) ist hier der Biotoptyp 02.100 "Gehölze trockener bis frischer Standorte" nach HB verzeichnet. Es handelt sich hier um die beiden Biotope mit dem Biotopnamen "Gehölze am Bach nördlich Neuenhain" mit den Biotop-Nummern 1333 und 1334.

In Abhängigkeit der Ausprägung und Bestandssituation der Gehölzbestände können diese unter den Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) fallen. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist eine Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen verboten.

Nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG gehört zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere der Erhalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer **Biotope** und Lebensstätten.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung bei der Umsetzung der Planung.

2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind in den Planunterlagen keine Angaben enthalten. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Stellungnahme hierzu erfolgen. Zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind die Planunterlagen um Aussagen zu den Artenschutz-Verbotstatbeständen zu ergänzen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden für die

Besuche und Anrufe

Montag und Mittwoch 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag 15:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Bankverbindungen KSK Schwalm-Eder

IBAN: DE55 5205 2154 0180 0088 99
BIC: HELADEF1MEG

artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Hrsg.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).

3. Europäisches Netz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Das europäische Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie
Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH – Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:

- 5) Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen alleine nicht ausreichend, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.
Wie auf Seite 18 der Begründung aufgeführt ist, können aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen der Änderungsplanung zukünftig etwa 5.500 m² Boden zusätzlich durch Überbauung versiegelt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es hierbei um erhebliche nachhaltige Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen sowie für den Boden-Wasserhaushalt. Diesen zusätzlichen Bodenversiegelungen werden lediglich grünordnerische Pflanzbindungen ohne eine konkrete Festlegung einer verbindlichen Größenordnung entgegengesetzt. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind demnach durch die Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Eingriffe in Natur und Landschaft gegeben, die nach der bisherigen Planung nicht kompensiert werden. Im weiteren Planverfahren sind zusätzliche Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festzuschreiben. Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB sind zu berücksichtigen.

Abschließend bitten wir um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

- 6) Durch die Bebauungsplanänderung sind in der Planzeichnung eine Vielzahl von bisher rechtskräftig festgesetzte Baumstandorten zum Erhalt innerhalb der einzelnen Sonderbauflächen ersatzlos gestrichen worden. Eine entsprechende Begründung für diese Änderung wird allerdings nicht aufgeführt. Unter Berücksichtigung des Belanges der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB erscheint diese Änderung mit einer grünordnerischen Einbindung und Gestaltung von Sonderbauflächen für einen Ferienpark nicht vereinbar. Darüber hinaus ergeben sich hierdurch zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB, die durch weitere Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind. Wir bitten um Prüfung und Überarbeitung im weiteren Planverfahren.
- 7) Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Überwachung durch die Gemeinden auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (zeichnerisch und textlich festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen). Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Im Auftrag



Ebener