



Stadt Hofgeismar

BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „Im Tepken Bein“

- Zusammenfassende Erklärung -
(§ 10 Absatz 4 BauGB)

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ wird hiermit eine **zusammenfassende Erklärung** beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann diese zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** zum Bebauungsplan Nr. 63 ist in der Planzeichnung dargestellt. Er besteht aus den zwei Teilgebieten A und B.

Der ca. 0,622 ha große **Geltungsbereich A** in der Gemarkung Hofgeismar, Flur 21 und Flur 29, eine bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, wurde den Zielsetzungen entsprechend im Bebauungsplan Nr. 63 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Geltungsbereich A liegt, etwas abgesetzt vom bebauten südlichen Ortsrand, an der „Greibensteiner Straße“, der wichtigsten Durchfahrt von Hofgeismar.

Der **Geltungsbereich B** dient ausschließlich dazu, die mit dem Bebauungsplan Nr. 63 veranlassten Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft auszugleichen. Er betrifft eine 4.125 m² große Fläche des Naturdenkmals "Hümmer Hute" (§ 28 BNatSchG) auf Flurstück-Nr. 108/1 (teilweise), Flur 8 im Außenbereich von Stadtteil/ Gemarkung Hümme. Als Ausgleichsmaßnahmen setzt der Bebauungsplan Nr. 63 für den Geltungsbereich B die weitgehende Wiederherstellung der historischen Hutefläche (Freiroden, Entbuschen etc.), ihre dauerhafte Pflege und Entwicklung im Sinne der naturschutzfachlichen und kulturhistorischen Zielsetzung als Naturdenkmal fest.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanungsverfahrens

Bis 2013 war die „Greibensteiner Straße“, sie bildet die Hauptdurchfahrt der Stadt Hofgeismar, die Bundesstraße für den Verkehr zwischen Kassel und Höxter. Mit dem Bau einer südseitigen Ortsumgehung (B 83) hat sich diese Situation deutlich geändert. Die „Greibensteiner Straße“ wurde inzwischen zur Landesstraße herabgestuft. Ausgehend von der Umgehungsstraße ist sie heute eine von drei Zufahrten in die Stadt.

Die Flächen beiderseits der „Greibensteiner Straße“, zwischen der neuen Umgehungsstraße und der südlichen Ortseinfahrt, bieten sich aufgrund der dargestellten Entwicklungen nunmehr verstärkt für bauliche Nutzungen außerhalb von Wohnzwecken an. Eine wichtige städtebauliche Zielsetzung ist es deshalb, diese Bereiche künftig deutlicher in die bauliche Entwicklung einzubeziehen, um die Stadtentwicklung hier arrondieren und abschließen zu können.

Die Verantwortlichen der Stadt Hofgeismar stellen sich dieser Aufgabe: So waren die Flächen ostseitig der Ortseinfahrt „Greibensteiner Straße“ bereits als Gewerbegebiet „Jahnsportplatz“ (Bebauungsplan Nr. 42) festgesetzt worden. Zwischenzeitlich entstanden hier prosperierende Betriebe wie eine Großbäckerei und eine Tankstelle, was die Richtigkeit dieser Entscheidung bestätigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ und der Festsetzung eines Gewerbegebietes wurde nun eine gleichlaufende Entwicklung für einen Teil der Flächen westlich der „Greibensteiner Straße“ eingeleitet.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 63 war, dass für den Geltungsbereich bereits seit längerem ein konkretes Bauvorhaben (Schnellrestaurant mit Fahrzeugwaschanlage) vorlag, das den für diesen Standort beabsichtigten, gewerblichen Nutzungen weitgehend entspricht. Der Vorhabenbereich bietet sich zudem für ein Schnellrestaurant dieser Ausrichtung an. Es besteht ein unmittelbarer Verkehrsanschluss und die Lage bietet ausreichenden Abstand, um Konflikte mit benachbarten Nutzungen (wie Wohnen, Landwirtschaft, Verkehr) zu vermeiden.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ wurde im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar vorgenommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur besonderen Berücksichtigung, der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wurde im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens eine **Umweltprüfung** gemäß § 1a BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgte die Erstellung eines **Umweltberichtes** nach § 2a BauGB als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63. Er beschreibt, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung frühzeitig ermittelten und voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, der mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ eingeleiteten und zugelassenen Vorhaben.

Ergänzend wurden im Umweltbericht, die für den Geltungsbereich bestehenden Umweltschutzziele aus fachplanerischen Vorgaben (wie bspw. dem Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar) beachtet und geprüft, ob und inwieweit spezielle Erhaltungsziele und Schutzzwecke (wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Wasserschutzgebiete, Kulturdenkmale usw.) von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 betroffen sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 63 wurde die **Eingriffsregelung** nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz angewendet. In diesem Zusammenhang sind im Umweltbericht Vorgaben und Anregungen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltwirkungen aufgezeigt. Zur Kompensation, der mit der Planung veranlassten Eingriffe in Schutzgüter, sind im Bebauungsplan Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Anpflanzungen und deren Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB rechtsverbindlich festgesetzt.

Im Speziellen wurde der Geltungsbereich B in den Bebauungsplan aufgenommen und in Gesamtheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um eine 4.125 m² große Fläche, des nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesenen Naturdenkmals „Hümmer Hute“ (Gemarkung Hümme, Flur 8, Flurstück.-Nr. 108/1, teilweise). Die im Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, die Fläche im Geltungsbereich B zu entbuschen, fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und im Sinne der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu erhalten.

Ergänzend wurden im Umweltbericht, also bereits auf Ebene der Bauleitplanung, die Regelungen zum **Artenschutz** abgeprüft.

Als **zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung** wurde festgestellt:

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhaben ist weitgehend umweltverträglich.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 63 nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und damit des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Im Tepken Bein“. Er wurde der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der Beteiligungen (§ 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) und (2) BauGB) zugänglich gemacht und war damit Bestandteil aller Entscheidungen, hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Vorhaben.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

Die **frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB** erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 13. Dezember 2016, bei der die Vorentwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) vorgestellt wurde. Die Informationsveranstaltung war am 05. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Es wurden keine Stellungnahmen zu der Vorentwurfsplanung abgegeben.

Die **1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB** erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) in der Zeit vom 27. Februar 2017 bis einschließlich 07. April 2017 im Bauamt der Stadt Hofgeismar. Sie war am 25./26. Februar 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme von dem Landwirt Christian Jeppe abgegeben. Eine weitere schriftliche Stellungnahme wurde über den Regionalbauernverband Kurhessen e. V., Geschäftsstelle Hofgeismar eingereicht. Sie wurde von sechs Landwirten, u. a. auch dem Landwirt Christian Jeppe, namentlich unterstützt, die das im Anhang dieser Stellungnahme unterschriftlich bestätigen. Die Stellungnahme des Landwirtes Jeppe enthält - wie auch die Sammel-Stellungnahme des

Regionalbauernverband Kurhessen e. V. - gleichlautende Einwände und Bedenken gegenüber der vorgelegten Entwurfsplanung. Diese betreffen die vorhabensbedingte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen, vermutete Einschränkungen für die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Viehhaltung und den hierdurch gegebenen Geruchsemissionen, weiterhin Bedenken gegenüber der zu erwartenden Verkehrsentwicklung im Gebiet, verbunden mit negativen Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf den örtlichen Feldwegen und für den Anschluss an den Ortsverkehr in der „Greibensteiner Straße“.

Die beiden eingereichten Stellungnahmen mit ihren Einwänden und Bedenken wurden im Zuge der Planaufstellung geprüft und in gerechter Abwägung gegenüber anderen Belangen behandelt.

Aufgrund der erheblichen Einwände gegen den Entwurf, wurden nachfolgend Gespräche mit den Landwirten geführt und die Planung überarbeitet. Danach erfolgte eine **2. Beteiligung nach § 3 (2) BauGB** durch erneute Offenlage des nun überarbeiteten Entwurfs (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 10. August 2017. Sie war am 01./02. Juli 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Es wurden hierzu insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben: Die gemeinsame Stellungnahme der Betriebe Walter Müller/ Höppel-Müller GbR stellt fest, dass ein zwischenzeitlich erstelltes Geruchsgutachten bestätigt hat, dass die betriebliche Nutzviehhaltung, eingeschlossen geplante und zugelassene Erweiterungen, keine unzumutbare Belastung für das vorgesehene Gewerbegebiet „Im Tepken Bein“ darstellt und deshalb diesbezügliche Einwände gegenüber der Entwurfsplanung nicht mehr aufrechterhalten werden. Im Rahmen der Abwägung wurde der Forderung der Betriebe Walter Müller/ Höppel-Müller GbR entsprochen, das in Rede stehende Gutachten als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 63 aufzunehmen. Weitere Bedenken bzw. Hinweise in der Stellungnahme der Betriebe Walter Müller/ Höppel-Müller GbR betrafen die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den Feldwegen sowie die Tatsache, dass durch die Viehhaltung betriebsbedingte Geruchsbelastungen unvermeidbar sind. Diese Hinweise und Bedenken wurden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens berücksichtigt und in der Abwägung behandelt.

Eine weitere schriftliche Stellungnahme wurde von dem Regionalbauernverband Kurhessen e. V., Geschäftsstelle Hofgeismar eingereicht. Er vertritt die Interessen der Landwirte, hier die namentlich in der Stellungnahme genannten Betriebe Christian Jeppe, Walter Müller und Höppel-Müller GbR. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise entsprechen denen in der Stellungnahme Walter Müller/ Höppel-Müller GbR zur 2. Auslegung des Entwurfs. Sie wurden ebenso im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt und im Zuge der Abwägung behandelt.

Bei der dritten Stellungnahme zur 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB handelt es sich um die Niederschrift von Anregungen, die Frau Karin Richter - Landwehr 9, Hofgeismar vorbrachte. Die Anregungen beinhalten Vorschläge, um vorhabensbedingten Verkehrsentwicklungen, verbunden mit der prognostizierten, zunehmenden Gefährdung von Verkehrsteilnehmern, insbesondere im Bereich der „Greibensteiner Straße“, vorausschauend zu begegnen. Die eingereichten Anregungen und Hinweise wurden im Zuge der Planaufstellung geprüft und im Verfahren gerecht abgewogen.

Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden** wurde in einem dreistufigen Verfahren durchgeführt:

Die **frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB** erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 13. Dezember 2016, bei der die Vorentwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) vorgestellt wurde. Zu der Informationsveranstaltung war vom Vorhabensträger mit Schreiben vom 23. November 2016 eingeladen worden.

Bereits im Vorfeld zu diesem Termin wurden fünf schriftliche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf abgegeben. Sie enthielten keine Einwände oder Anregungen zur Planung. Die von diesen Stellen zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt bzw. sie waren bereits im Vorentwurf ausreichend berücksichtigt.

Auf der Informationsveranstaltung am 13. Dezember 2016, also im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, äußerten sich die teilnehmenden Behörden zu der Vorentwurfsplanung. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden protokolliert. Sie betrafen die folgenden Belange: Bodenordnende Maßnahmen (Kataster und Flurbereinigung), Belange des Straßenverkehrs, insbesondere im Zusammenhang mit der Lage und dem Anschluss des Vorhabens zur „Greibensteiner Straße“, Belange der Landwirtschaft, vor allem im Zusammenhang mit der Situation der Landwirtschaftsbetriebe in der Nachbarschaft zum Vorhaben, Belange des Baugenehmigungsrechtes sowie allgemeine naturschutzrechtliche Belange. Entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenvertretung wurden die in der Informationsveranstaltung vom 13.12.2016 vorgebrachten Anregungen und Hinweise in dem weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB fand am 14.12.2016 im Bauamt der Stadt Hofgeismar ein Ergänzungstermin zu der Informationsveranstaltung des Vortages statt. Zuständigkeitshalber wurden hier mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel naturschutzrechtliche Belange unter Berücksichtigung der Eingriffs-/ Ausgleichsthematik erörtert. Die hierzu erfolgten Anregungen wurden nach Beschluss der Stadtverordnetenvertreter im weiteren Planaufstellungsverfahren berücksichtigt. Ein wichtiger Inhalt war, auf Vorschlag der uNB, die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen in einem externen Geltungsbereich B („Hümmer Hute“).

Die **1. Beteiligung nach § 4 (2) BauGB** und die weitere Abstimmung nach § 2 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 27. Februar 2017 bis einschließlich 07. April 2017 durch die vorherige Zusendung der Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) an die Behörden.

Es wurden 12 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, ausgenommen die Stellungnahme des Regionalbauernverbandes Kurhessen e. V., Geschäftsstelle Hofgeismar (hier unter der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB behandelt, s. dort). Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen bezogen sich auf die im Einzelnen zu vertretenden Belange der Regionalplanung, des Naturschutzes, des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes, des Bodenmanagements, der Erschließung (Medien, Ver- und Entsorgung, Verkehr), der Abfallentsorgung und der Landwirtschaft. Die vorgetragenen Belange wurden im Zuge der Planaufstellung geprüft und nach gerechter Abwägung als Festsetzungen bzw. Hinweise in die Entwurfsplanung aufgenommen.

Entscheidende Einwände gegenüber der Entwurfsplanung enthielt zum einen die Stellungnahme von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement. Sie betrafen den im Entwurf unzureichend geplanten Bauabstand des Vorhabens gegenüber der L 3213 („Greibensteiner Straße“) und eine beabsichtigte Werbeanlage in dieser Bauverbotszone (§ 23 Hessisches Straßengesetz). Die vorgebrachten Einwände wurden im Zuge der Planaufstellung geprüft. Nach gerechter Abwägung wurden sie als Änderungen in die Entwurfsplanung aufgenommen.

Weitere Bedenken gegenüber der Entwurfsplanung enthielt die Stellungnahme des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen. Sie betreffen mögliche Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeit, infolge der Viehhaltung der benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben (Müller-Sommer GbR, Höppel-Müller GbR), vor allem für den Fall der Umsetzung von geplanten und zulässigen Betriebserweiterungen. Die vorgetragenen Einwände wurden im Zuge der Planaufstellung geprüft und im Abwägungsverfahren behandelt.

Aufgrund der beträchtlichen Einwände gegen den ersten Entwurf, insbesondere seitens der zuständigen Straßenbehörde und den damit verbundenen relevanten Planänderungen, wurde eine **2. Beteiligung nach § 4 (2) BauGB** beschlossen und in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 10. August 2017 durchgeführt. Den Behörden war hierfür zuvor die geänderte Entwurfsplanung (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) zugesendet worden. In dem Begleitschreiben wurde darauf hingewiesen, dass die geänderte Entwurfsplanung auf der öffentlich zugänglichen Internetseite der Stadt Hofgeismar eingestellt wurde.

Zu der erneuten Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurden 6 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, ausgenommen die Stellungnahme des Regionalbauernverbandes Kurhessen e. V., Geschäftsstelle Hofgeismar (hier unter der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB behandelt, s. dort). Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen bezogen sich auf die im Einzelnen zu vertretenden Belange des Naturschutzes, des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes, auch im Zusammenhang mit dem

Umgang und der Lagerung wassergefährdender Stoffe, der Landwirtschaft sowie des Verkehrs im Zusammenhang mit der übergangsweisen Nutzung von Verkehrsanlagen (Seitengraben) zur Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser. Die vorgetragenen Belange wurden im Zuge der Planaufstellung geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Einwände gegenüber der vorgelegten Entwurfsplanung wurden nicht vorgebracht.

Planungsalternativen

Mögliche Planungs- und Standortalternativen wurden bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zu der, im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB erfolgten, 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar abgeprüft. Auf dieser Grundlage erfolgte dann im Zuge der Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB die konkrete Erörterung bezogen auf den Bebauungsplan Nr. 63, also einer Teilfläche der 55. Flächennutzungsplanänderung, unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung des Umweltzustands.

Das Vorhaben wird am südlichen Ortsrand von Hofgeismar, damit in einer günstigen Lage, was seinen langfristig erfolgreichen Betrieb betrifft umgesetzt. Der Standort ist für gewerbliche Nutzungen insbesondere aufgrund folgender Kriterien prädestiniert:

- Lage am Stadtrand, wenigstens 300 m entfernt von reinen Wohnnutzungen,
- direkte Anbindung an den Orts- (L 3213) und den Fernverkehr (B 83),
- benachbarte Gewerbeflächen auf der gegenüberliegenden Seite der „Gredensteiner Straße“.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen auf Schutzgüter hat. Es besteht kein Anlass, das Vorhaben bspw. aus Gründen des Natur-, Landschafts- oder Artenschutzes aufzugeben bzw. zu einem anderen Standort hin zu verlagern.

Im Verfahren wurden gleichfalls Standortalternativen geprüft. Sie führten zum Ergebnis, dass in Hofgeismar (Kernstadt) derzeit keine gleichwertigen, gewerblichen Bauflächen zur Verfügung stehen, die zur Realisierung des Vorhabens benutzt werden können (keine freien Bauplätze bzw. eigentumsrechtliche Vorbehalte).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 25. September 2017 den Bebauungsplan Nr. 63 in der vorgelegten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 81 HBO und § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses am 27. Dezember 2017 trat der Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“ der Stadt Hofgeismar in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 63 „Im Tepken Bein“

- Zusammenfassende Erklärung -

Hofgeismar, im Dezember 2017