

Amtliche Bekanntmachung

über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Pyrmont hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ zur Überplanung vorhandener Gewerbeflächen südlich der „Hagener Straße“ und westlich der Straße „Auf der Landwehr“ beschlossen.

A Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Gegenstand der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nach der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist die Änderung der externen Ausgleichsflächen. Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurden folgende Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools als Ausgleichsgrundstücke festgesetzt:

- Flurstück 27, Flur 5, Gemarkung Großenberg (Flächen-ID Nr. 4)
- Flurstück 59, Flur 5, Gemarkung Baarsen (Flächen-ID Nr. 55)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB äußerte das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Bedenken, dass sich die Ausgleichsfläche mit der ID Nr. 4 innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes 1. Ordnung von überregionaler Bedeutung für Natursteingewinnung befindet. Nach § 8 Abs. 7 des Raumordnungsgesetzes (ROG) handelt es sich bei Vorranggebieten um Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen.

Vor diesem Hintergrund werden als neue Ausgleichsgrundstücke folgende Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools festgesetzt:

- Flurstück 23, Flur 5, Gemarkung Baarsen (Flächen-ID Nr. 20)
- Flurstück 45, Flur 5, Gemarkung Baarsen (Flächen-ID Nr. 30)

B Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und deren Anlagen liegen in der Zeit

vom 29. Juli 2022 bis einschließlich 12. August 2022

zu jedermanns Einsicht öffentlich im Rathaus der Stadt Bad Pyrmont aus. Die Unterlagen können im Rathaus der Stadt Bad Pyrmont, Baudezernat, Fachgebiet Planen und Bauen, Rathausstraße 1, 31812 Bad Pyrmont während der Dienststunden:

montags-freitags:
08:00 - 12:30 Uhr

freitags auch:
14:00 - 16:30 Uhr

eingesehen werden. Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dient der Beteiligung der Öffentlichkeit. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird Gelegenheit zur Erörterung gegeben. In Bezug auf § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB stehen die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Bauleitplanunterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Bad Pyrmont zur Verfügung (Bereich „Stadtplanung, Bauen, Wohnen und Gewerbe“/ „Stadtplanung“/ „Beteiligungsverfahren für aktuelle Bauleitplanungen“).

<https://www.stadt-badpyrmont.de/themen/stadtplanung-bauen-wohnen-gewerbe/stadtplanung/beteiligungsverfahren/>

Zusätzlich sind die eingestellten Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes Niedersachsen unter der Internetseite <https://uvp.niedersachsen.de/portal> zugänglich.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

C Ziele und Zwecke der Bauleitplanung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ soll im Ortsteil Holzhausen eine Neustrukturierung vorhandener Gewerbeflächen südlich der „Hagener Straße“ und westlich der Straße „Auf der Landwehr“ erfolgen, um somit der aktuell anstehenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können. Die Stadt Bad Pyrmont erhielt zuletzt vermehrt Anfragen regional ansässiger Gewerbetreibender.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.41.7 „Gewerbegebiet West“ setzt für den in Rede stehenden Bereich zwar bereits ein Gewerbegebiet fest, allerdings ist die Nutzbarkeit für kleinere Gewerbebetriebe derzeit aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer ungünstigen Erschließung stark eingeschränkt. Für das Gewerbegebiet sollen die Festsetzungen nun an den heutigen Bedarf angepasst und somit der aktuellen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken entsprochen werden. Der Planungsanlass ist somit die Schaffung von Gewerbegebietsflächen, mit dem Ziel, eine der Nachfrage entsprechende Vermarktung der Flächen vorzubereiten.

D Geltungsbereiche der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Flurstücke im Geltungsbereich:

Der rd. 4,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ umfasst innerhalb der Gemarkung Holzhausen, Flur 11 vollständig die Flurstücke 14/16, 12/4, 14/4, 12/5 (Straße Lange Wand), 10/7, 10/12, 10/14 sowie 10/15.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ ist in Abbildung 1 mit einer schwarzen gestrichelten Linie umgrenzt.

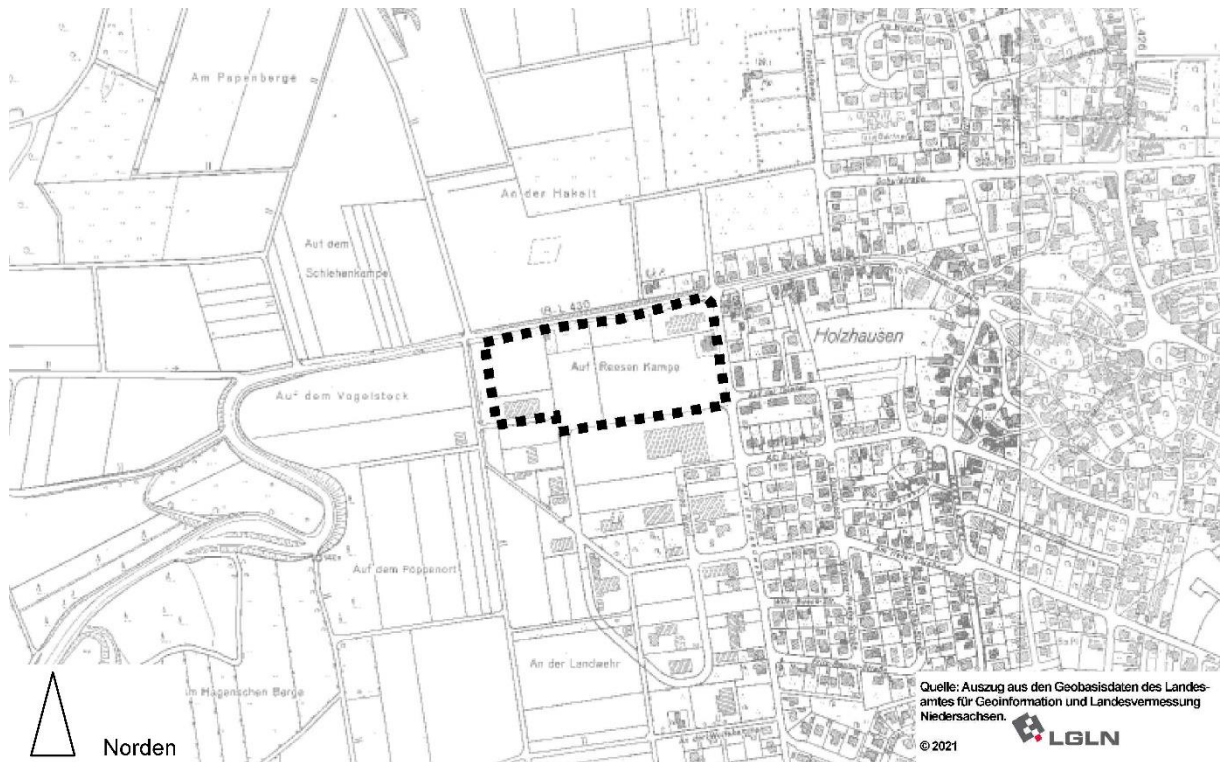


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ (ohne Maßstab)

Plangebietsexterne Ausgleichmaßnahmen

Gemäß Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Juni 2022) ergibt sich für das Plangebiet in der Bilanzierung zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsdefizit von 12.227 Werteinheiten. Der Kompensationsbedarf wird extern über das Kompensationsflächenpool der Stadt Bad Pyrmont auf dem Flurstück 23, Flur 5, Gemarkung Baarsen (Flächen-ID Nr. 20) und auf dem Flurstück 45, Flur 5, Gemarkung Baarsen (Flächen-ID Nr. 30) durchgeführt. Die Maßnahme für die Flächen-ID Nr. 20 umfasst den ökologischen Waldumbau von einem Fichtenforst in standortgerechte Laubmischwälder. Die Maßnahme für die Flächen-ID Nr. 30 umfasst die Wiederherstellung eines naturnahen, strukturreichen Sumpfwaldes.

Durch die beiden genannten Maßnahmen werden Aufwertungen um 11.411 bzw. 840 Punkte erzielt. In Summe erfolgt somit eine Aufwertung um 12.251 Biotopwertpunkte. Dies übertrifft den Kompensationsbedarf um 24 Punkte.

Die neuen externen Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“ sind in Abbildung 2 mit schwarzer Linie umgrenzt.

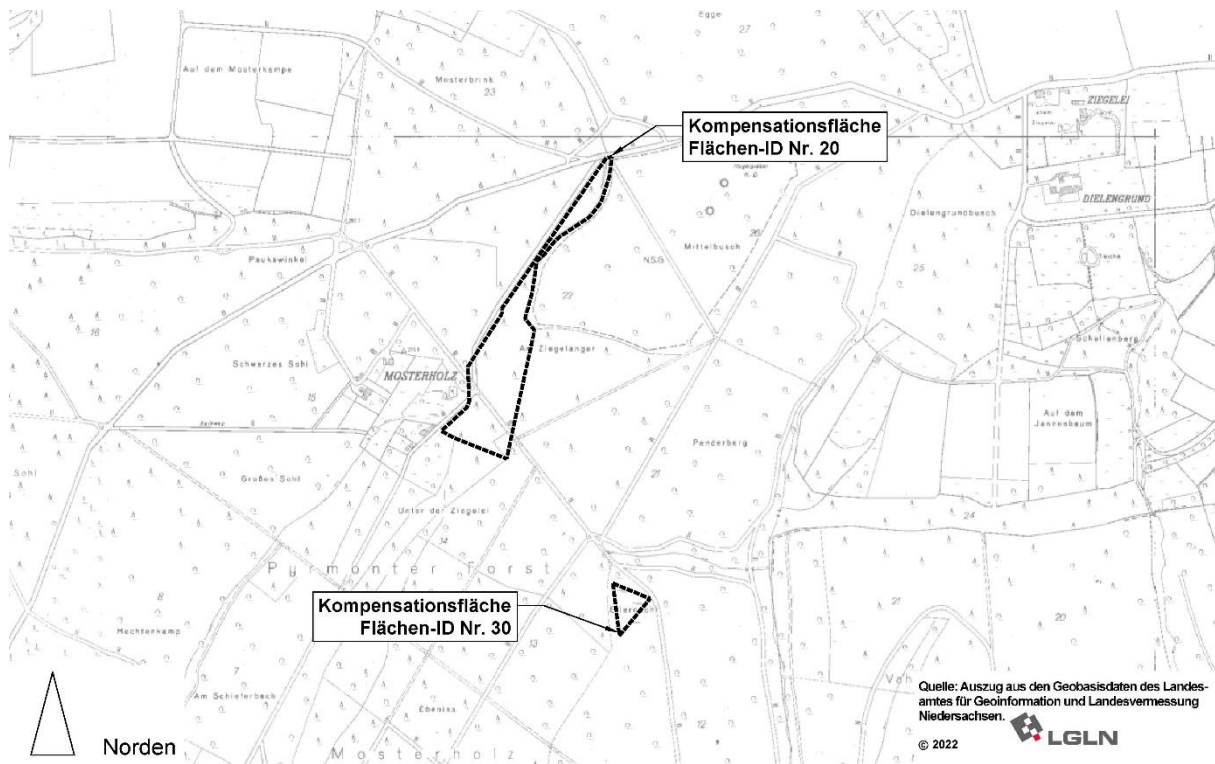


Abbildung 2: Umgrenzung der externen Kompensationsflächen mit der Flächen-ID Nr. 20 und 30 in der Gemarkung Baarsen (ohne Maßstab)

E Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und können während der öffentlichen Auslegung mit eingesehen werden:

- I. **Begründung einschließlich Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.41.8 „Gewerbegebiet West“.**
 Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, Juni 2022). In der Begründung nebst Umweltbericht werden beschrieben:
 1. die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander;
 2. die Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete, erhebliche Auswirkungen aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen, sonstige bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sowie eine Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung;
 3. die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsregelung.

- II. Folgende **umweltbezogene Stellungnahmen** von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:
Bedenken gegen die Umsetzung externer Ausgleichmaßnahmen im Flächenpool-
ID Nr. 4

**F Hinweise zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §
4a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

- Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Niedersächsischen Datenschutzgesetz (NDSG). Die im Bauleitplanverfahren übermittelten Daten und Informationen werden zum Zweck der Durchführung des Verfahrens und Wahrung der Beteiligtenrechte verwendet und dauerhaft gespeichert. Auf schriftliches Verlangen des Einwenders werden Name und Anschrift vor der Bekanntgabe unkenntlich gemacht, soweit diese zur ordnungsgemäßen Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich sind.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben.
- Hingewiesen wird auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB. Danach sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Bad Pyrmont, 14.07.2022

STADT BAD PYRMONT
DER BÜRGERMEISTER