

# AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GEMEINDE TWISTETAL

## BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HINTER DEN HÖFEN I" IM ORTSTEIL BERNDORF

**Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 sowie Abs. 4 BauGB**

### I. Geltungsbereich, Ziel und Zweck der Planung

#### Geltungsbereich

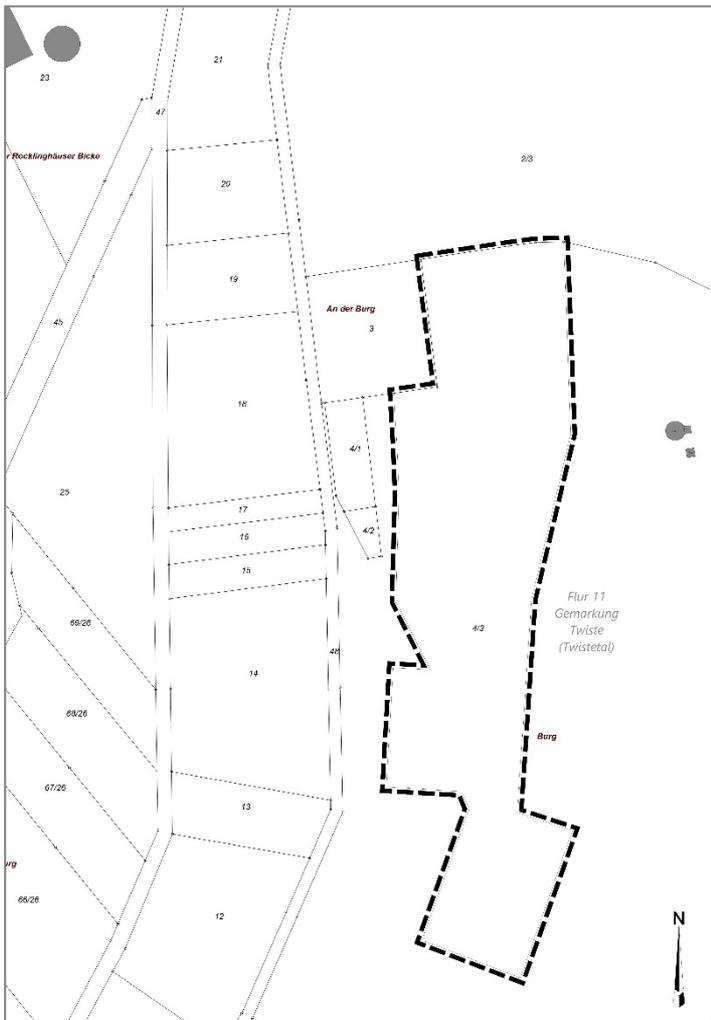
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ist ca. 4,95 ha groß und umfasst in der Gemarkung Berndorf die kommunalen Flurstücke Nr. 16 und 17 der Flur 8. Er grenzt im Süden an die L 3297 (*Hinter den Höfen*), im Osten an die B 252, im Westen an die *Bahnhofstraße*, im Nordwesten an einen landwirtschaftlichen Hof und Wohngebäude sowie im Norden an weitläufige Ackerflächen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (ohne Maßstab)



Des Weiteren werden auf dem Flurstück Nr. 4/3 (teilw.) der Flur 11 in der Gemarkung Twiste ca. 2,4 ha als externe Ausgleichsmaßnahmen im Planteil B – Kompensation vorgesehen. Die Flächen liegen südwestlich des Ortsteils Twiste im Bereich des Burgbergs. Die Abgrenzungen des Planteils B – Kompensation sind aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



### Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Twistetel beabsichtigt die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Twistetel-Berndorf. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Berndorf durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am Nordrand von Berndorf geschaffen und eine Weiterentwicklung des in südlicher Benachbarung bereits vorhandenen Gewerbegebietes gesichert werden.

### **II. Erneute Öffentliche Auslegung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetel hat in ihrer Sitzung am 30.05.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hinter den Höfen I" im Ortsteil Berndorf mit Begründung und Umweltbericht, Faunistischer Habitatpotentialanalyse sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Aufgrund von Anregungen vom RP Kassel, Regionalplanung, sowie von Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel sowie der Verkehrsraumbreite der Straße „Hinter den Höfen“ nochmals angepasst. Da es sich dabei um relevante Änderungen handelt, ist die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

#### A) Fachgutachten

**Umweltbericht vom 16.06.2023** mit Aussagen (Bestand, Bewertung, Eingriffswirkung) zu den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Klima/ Luft, Landschaftsbild/ Erholung, Mensch/ Bevölkerung, Kultur und sonstige Sachgüter. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation.

**Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 25.08.2020** als Einschätzung zu den artenschutzrechtlichen erforderlichen Maßnahmen sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere für die Artengruppen Fledermäuse und Feldlerchen.

**Avifaunistisches Gutachten vom 23.05.2023** als Untersuchung zum realen Vorkommen der bedrohten und planungsrelevanten Feldlerche (*Alauda arvensis*) auf dem Areal des geplanten Gewerbegebiets.

B) Bereits vorliegende wesentliche umweltrelevante Informationen

**Hessen Mobil vom 19.01.2021:** Hinweise zur verkehrlichen Erschließung, Blendwirkungen und Straßenbäumen. Hinweise auf schädliche Immissionen.

**Hessen Mobil vom 25.07.2022:** Anregung zum Sicherheitsraum der Landesstraße, Hinweis zur geplanten Ortsumgehung.

**Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung vom 29.07.2022:** Anregung zur Flächenausnutzung.

**Landkreis Waldeck – Frankenberg, FD 6.3 Natur- und Landschaftsschutz vom 25.03.2021:** Hinweis zur Klimawirksamkeit und Retentionswirkung des Plangebietes, Hinweise zum Artenschutz, Bedenken bzgl. der angedachten Ersatzmaßnahme.

**Landkreis Waldeck – Frankenberg, FD Umwelt und Klimaschutz vom 28.07.2022:** Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser, dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Kompensationsmaßnahme.

**Landkreis Waldeck – Frankenberg, FD 6.2 Wasser- und Bodenschutz vom 08.01.2021:** Anregungen zum Umgang mit Niederschlagswasser.

**Regierungspräsidium Kassel, Dez. 21 Regionalplanung, Siedlungswesen vom 18.01.2021 sowie vom 22.07.2022:** Anregung zum Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel, Hinweise zu PV-Nutzungen auf Gebäudedächern.

**Regierungspräsidium Kassel, Dez. 27 Naturschutz, Landschaftspflege vom 28.01.2021:** Hinweise und Anregungen zum Artenschutz.

**Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht vom 11.01.2021:** Hinweise auf ein Bergwerksfeld.

**NABU Twistetal vom 23.01.2021:** Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hinter den Höfen I" mit Begründung, Umweltbericht, Faunistischer Habitatpotentialanalyse, Avifaunistischem Gutachten sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 sowie Abs. 4 BauGB in der Zeit

vom **17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023**

im Rathaus der Gemeinde Twistetal, Sitzungszimmer, Hüfte 7, 34477 Twistetal während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Mittwoch 08:00 Uhr – 12:00 Uhr, 13:30 Uhr – 16:00 Uhr

Donnerstag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr, 13:30 Uhr – 18:00 Uhr

Freitag 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

(sofern auf die genannten Tage kein gesetzlicher Feiertag fällt)

sowie außerhalb der Sprechzeiten nach Vereinbarung zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Zusätzlich können die ausliegenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Twistetal <https://www.gemeinde-twistetal.de/leben-und-wohnen/bauen-in-twistetal/bauleitplanung-hinter-den-hoefen-i.html> eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu den Entwurfsunterlagen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Twistetal, Sitzungszimmer, Hüfte 7, 34477 Twistetal während der allgemeinen Dienststunden abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB einem Dritten (Planungsbüro) übertragen worden ist.

Twistetal, den 07. Juli 2023

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal  
gez. Stefan Dittmann, Bürgermeister