

# ÜBERSICHTSPLAN o.M.



## STADT DIEMELSTADT

Bebauungsplan Nr. 39 "Wohngebiet Am Knappe",  
Stadtteil Wrexen

## PLANENTWURF

### PLANUNGSBÜRO BIOLINE

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794



**PLANUNG:** 17. 09. 2021  
**Gezeichnet:** Steffen Butterweck  
**Geprüft:** Bernd Wecker



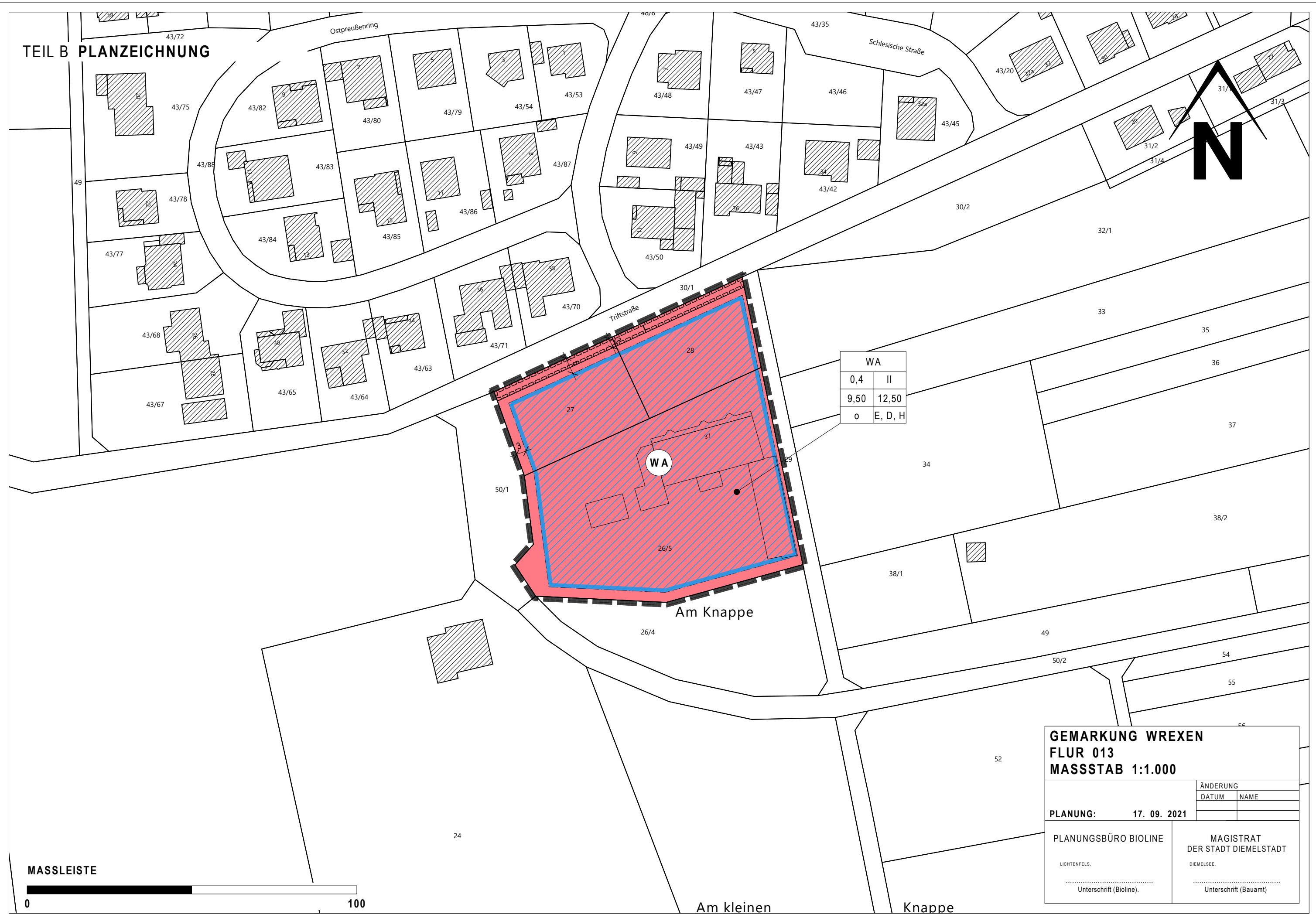
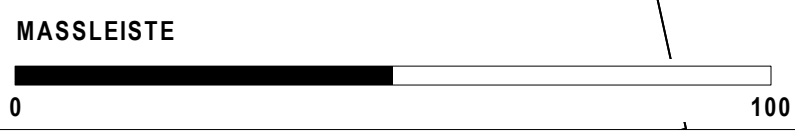
Im Auftrag der  
**STADT DIEMELSTADT**  
Lange Straße 6  
34474 Diemelstadt

TEIL B PLANZEICHNUNG



WA	
0,4	II
9,50	12,50
o	E, D, H

<b>GEMARKUNG WREXEN</b>		
<b>FLUR 013</b>		
<b>MASSSTAB 1:1.000</b>		
		ÄNDERUNG
		DATUM NAME
PLANUNG: 17. 09. 2021		
PLANUNGSBÜRO BIOLINE		MAGISTRAT DER STADT DIEMELSTADT
LICHTENFELS,		DIEMELSEE,
..... Unterschrift (Bioline).		..... Unterschrift (Bauamt)



# TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 6.345 Quadratmeter.

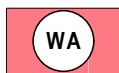


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

[1.1] Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen (Baugebiete) werden gem § 4 BauNVO als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt.

[1.2]  Allgemeine Wohngebiete [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO]

[1.3] Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

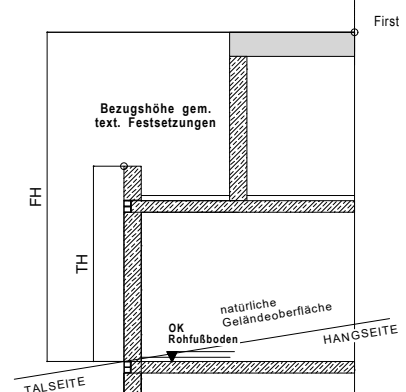
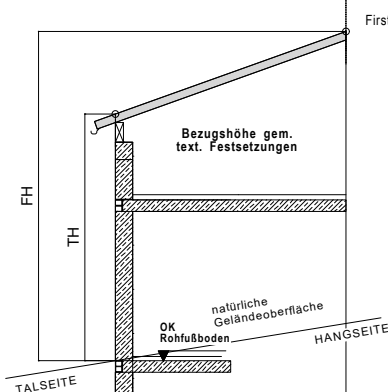
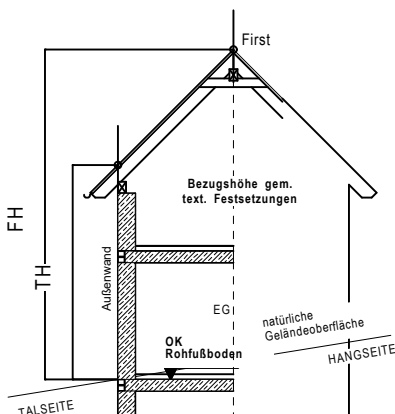
[2.1] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für das Baugebiete die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

[2.2] Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

[2.3] Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt das Maß der baulichen Nutzung.

[2.4] Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf maximal 12,50 Meter betragen; die Traufhöhe der Hauptgebäude darf maximal 9,50 Meter betragen. Hiervon abweichen dürfen technische Aufbauten.

[2.5] Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt: Die Firsthöhe wird als Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes bestimmt. Die Traufhöhe wird als Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut bestimmt.

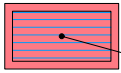


### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

[3.1] Es sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen in offener Bauweise (o) zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

[3.2] Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

[3.3]



Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

überbaubare Grundstücksfläche

[3.4]

Wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden

#### 4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

[4.1]

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

#### 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[5.1]

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

[5.2]

Baubedingte Fällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar zulässig. Die Fällarbeiten sind motormanuell durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind bis zum 15. April liegen zu lassen. Bei der Fällung und dem Abtransport der gerodeten Gehölze ist ein Befahren der Gehölzbestände nicht zulässig. Zusätzlich sind vor Beginn der Fällarbeiten 4 Haselmauskästen im benachbarten Gebiet anzubringen.

[5.3]

Zum Schutz von Fledermäusen sind die bestehenden Gebäude in der Zeit vom 1. August bis zum 31. Oktober rückzubauen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten sind die baulichen Anlagen von einem Fachgutachter auf ein Vorkommen zu kontrollieren.

[5.4]

Für die private Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht - 2.700 bis 3.000 Kelvin) oder gelbes bzw. bernsteinfarbiges Licht (ca. 1.800 Kelvin) zu verwenden.

[5.5]

Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Das Abschieben des Oberbodens sowie das Entfernen von Stubben ist erst nach dem Ende der Winterschlafzeit der Haselmaus (d. h. nach dem 15. April) zulässig

[5.6]

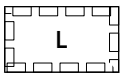
Für die Oberflächenbelege auf den privaten Grundstücken sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

#### 6. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINEM ERSCHLIEßUNGS-TRÄGER ZU BELASTENDEN FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

[6.1]

Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Diemelstadt zu belasten.

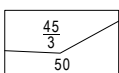
[6.2]



Leitungsrecht [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

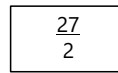
#### 7. SONSTIGE ZEICHEN- UND PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

[7.1]



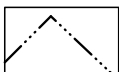
Flurstücksgrenze

[7.2]



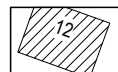
Flurstücksbezeichnung

[7.3]



Flurbegrenzung

[7.4]



Gebäude; inkl. Hausnummer

[7.5]

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	Firsthöhe
Bauweise [o = offene Bauweise]	Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus, H = Hausgruppe]

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

### 8. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

- [8.1] In dem Baugebiet ist die Dachgestaltung der Hauptgebäude in Form von Sattel- (SD), Walm-, (WD), Krüppelwalm- (KWD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD) zulässig.
- [8.2] Die Dachneigung der Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern wird auf 24° bis 45° begrenzt. Für Nebengebäude ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- [8.3] Dachgauben sind grundsätzlich zulässig. Der seitliche Abstand zur Außenwand muss mindestens 2,50 Meter betragen. Die Gesamtbreite der Gauben darf Zweidrittel der Gesamtbreite der Dachfläche nicht überschreiten.

### 9. RATIONALER UMGANG MIT WASSER [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

- [9.1] Regenwasserrückhalteanlagen: Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah gestalteten Teichen zurückgehalten werden.  $V = 0,2 \text{ cbm}/10 \text{ qm}$  Dachfläche. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form im häuslichen Bereich (z.B. Brauchwasser zur Toilettenspülung) wird empfohlen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

### 10. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO]

- [10.1] Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Zäunen und straßenseitig bis zu einer Höhe von 0,70 Meter zulässig. Gemauerte oder betonierte Sockel dürfen eine Höhe von 0,50 Meter nicht überschreiten.

### 11. BEGRÜNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND GESTALTUNG UND NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

- [11.1] Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens acht Zentimeter zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der technischen Dachaufbauten, Oberlichter, Vordächer sowie Dachterrassen auf dem Erdgeschoss. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergien sind in aufgeständerter Bauweise über der Dachbegrünung zulässig.
- [11.2] In dem Baugebiet sind mindestens 60 Prozent der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat-, und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.
- [11.3] Die Anlage befestigter Flächen in Form von Steinbeeten und Steingärten ist unzulässig.
- [11.4] Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer heimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- [11.5] Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12/14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
- [11.6] Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

#### BAÜME

Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Birne - *Pyrus pyraeaster*  
Rotbuche - *Fagus sylvatica*  
Walnuss - *Juglans regia*  
Zitterpappel - *Populus tremula*  
Schwarzpappel - *Populus nigra*  
Graupappel - *Populus canescens*  
Traubeneiche - *Quercus petraea*

Winterlinde - *Tilia cordata*  
Bergulme - *Ulmus glabra*  
Silberweide - *Salix alba*  
Esskastanie - *Castanea sativa*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Schwarzerle - *Anulus glutinosa*  
Birke - *Betula pendula*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche - *Prunus avium*

Roskastanie - *Aesculus hippocastanum*  
Mehlbeere - *Sorbus aria*  
Elsbeere - *Sorbus torminalis*  
Apfel - *Malus domestica*  
Traubenkirsche - *Prunus padus*  
Felsenkirsche - *Prunus mahaleb*  
Salweide - *Salix caprea*  
Bruchweide - *Salix fragilis*  
Feldulme - *Ulmus minor*

#### STRÄUCHER | HECKEN

Kornelkirsche - *Cornus mas*  
Hasel - *Corylus avellana*  
Weißdorn - *Crateagus monogyna*  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*  
Hainbuche - *Carpinus betulus*  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Johannisbeere - *Ribes rubrum/nigrum*  
Weißdorn - *Crataegus monogyna/laevigata*  
Roter Holunder - *Sambucus racemosa*  
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*  
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*  
Berberitze - *Berberis vulgaris*

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*  
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*  
Wildrosen - z.B. *Rosa canina*  
Feldahorn - *Acer campestre*  
Schwarzdorn - *Prunus spinosa*  
Brombeere - *Rubus*

### 12. BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO]

- [12.1] Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.



## TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE [§ 9 Abs. 6 BauGB]

---

### ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

---

### ARTENSCHUTZ

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

---

### DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

---

### KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

---

### LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

---

### STELLPLATZSATZUNG

Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Diemelstadt wird bei der Beurteilung von Bauvorhaben hingewiesen.

---

### UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder der Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Waldeck-Frankenberg zu beantragen.

---

### VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, § 1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden soll verzichtet werden. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV). Bei der Verwertung des im Rahmen der Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der "Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden" vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

---

### WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Waldeck-Frankenberg gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.

# AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 BauGB)

Beschluss vom:

Öffentlich bekannt gemacht:

## 2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Öffentlich bekannt gemacht:

Die öffentliche Auslage wurde vom \_\_\_\_\_ bis einschl. \_\_\_\_\_ durchgeführt.

## 3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

## 4. SATZUNGSBESCHLUSS: (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

## 5. AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

## 6. INKRAFTSETZUNG:

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 39 "Wohngebiet Am Knappe" wirksam geworden.

Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 (1) S. 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 (1) BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Diemelstadt unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 (2a) BauGB beachtlich sind.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

# **BEGRÜNDUNG** [gem. § 9 Abs. 8 BauGB]

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Knappe“,

ST Wrexen

Stadt Diemelstadt

---



- 14.11.2021 -



# KURZFASSUNG

Die Stadt Diemelstadt beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die private Initiative zur Schaffung von Wohnraum unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern. Hierfür soll ein brachliegendes Areal, welches zuvor als Einrichtung für pflegebedürftige Menschen genutzt wurde, in eine Wohnnutzung überführt werden. Die Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum soll unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit erfolgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden, indem die wohnbauliche Stadtentwicklung gefördert wird. Zur Umsetzung der Entwicklungsabsichten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die aus dem Planungsziel abzuleitende Nutzung keine Privilegierung besitzt und die Baulandbereitstellung ausschließlich auf Grundlage des § 30 BauGB erfolgen kann.

Das Baugebiet kann über die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen werden, sodass weder die technische noch die verkehrliche Infrastruktur über die innere Erschließung hinaus ausgebaut werden muss. Die Infrastruktureinrichtungen weisen ausreichend Kapazitäten für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in diesem Umfang auf.

Bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter ausgeschlossen werden. Es ergeben sich keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

Durch die Stadterweiterung sind ebenso keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten. Die bestehende Stadtstruktur wird durch den Bebauungsplan in Form einer Einzelhausbebauung ergänzt. Durch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist eine ortstypische Bauweise gesichert.

# INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	11
	Planungsanlass und Planerfordernis .....	11
	Räumlicher Geltungsbereich .....	11
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
2	Ausgangssituation .....	14
1.1	Darstellung in übergeordneten Planungen .....	14
1.2	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	14
1.3	Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt .....	15
2.1	Anderweitige Planungsvorgaben .....	16
2.1.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Natur und Landschaft .....	16
2.1.2	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht .....	16
2.1.3	Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz .....	16
2.2	Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz .....	16
2.2.1	Bodenschutzrelevante Aspekte .....	16
2.2.2	Denkmalschutzrechtliche Aspekte .....	16
2.2.3	Denkmalschutzrechtliche Aspekte .....	16
2.2.4	Denkmalschutzrechtliche Aspekte .....	16
3	Planungskonzept .....	17
3.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	17
3.1.1	Ziel der Planung .....	17
3.1.2	Zweck der Planung .....	17
3.2	Erläuterung der Planung .....	17
3.3	Erläuterung der Planung .....	17
3.3.1	Planinhalt .....	18
3.3.2	Verkehrliche Erschließung .....	18
3.4	Technische Erschließung .....	18
3.4.1	Erläuterung der Festsetzungen .....	19
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	19
	Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....	22
5.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	25
5.2	Belange des Umweltschutzes .....	26
5.3	Bewertung der Schutzgüter .....	27
5.4	Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete .....	40
5.5	Kultur und Sachgüter .....	40
5.6	Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt .....	41
5.7	Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	42
5.8	Nutzung erneuerbarer Energien .....	42
6.1	Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Plänen .....	43
	Wechselwirkungen .....	44
6	Auswirkungen der Planung .....	45
	Soziale Auswirkungen .....	45

	Stadtplanerische Auswirkungen .....	45
	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	45
	Technische Infrastruktur .....	45
	Soziale Infrastruktur .....	45
	Verkehrliche Infrastruktur .....	45
6.2	Umweltrelevante Auswirkungen .....	46
6.3		
7	Sonstige Inhalte .....	47
6.3.1		
6.3.2	Flächenbilanz .....	47
6.3.3		
6.4	Verfahrensablauf .....	47
	Rechtliche Grundlagen .....	48
7.1		
7.2		
7.3		

## Abbildungsverzeichnis

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ <i>Wohngebiet am Knappe</i> “ .....	12
Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 .....	15

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Rechtliche Grundlagen .....	48
-----------------------------------------	----

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HWG	Hessisches Wassergesetz
i.V.m.	in Verbindung mit
PlanzV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RPN 2009	Regionalplan Nordhessen 2009
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

# VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Regel in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Auf Grundlage der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange ist eine Abwägung durchzuführen. Bei der Abwägung sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Planinhalt ist anzupassen. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist auszulegen. Hierdurch wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Zeitgleich holt die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein. Der Entwurf des Bauleitplans wird mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Nach erneuter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Bei der Anwendung eines beschleunigten bzw. eines vereinfachten Verfahrens erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes in der Regel in einem Verfahrensschritt. Das bedeutet, dass bei einem beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann<sup>1</sup>. Zusätzlich kann nach § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch

---

<sup>1</sup> Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird.

Bei der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen verbindlichen Bauleitplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessische Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

*Diemelstadt, November 2021*

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## Planungsanlass und Planerfordernis

Im Stadtteil Wrexen befindet sich ein brachliegendes Areal, welches zuvor als Einrichtung für pflegebedürftige Menschen genutzt wurde. Die Flächen befinden sich im Südwesten des Stadtteils in der Nachbarschaft zum örtlichen Friedhof.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz ist eine Weiterführung einer Einrichtung für pflegebedürftige Menschen in der Form nicht mehr möglich, allenfalls können einzelne Gebäudeteile kernsaniert und weitergenutzt werden. Um den Zerfall des brachliegenden Areals zu vermeiden, soll nun die ehemalige Form der Nutzung einer Einrichtung für pflegebedürftige Menschen in eine neue, zeitgemäße und barrierefreie Wohnform überführt werden.

Durch die Entwicklungsabsichten der Stadt Diemelstadt soll die wohnbauliche Entwicklung von Flächen ermöglicht werden, die dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet werden können. Durch deren planungsrechtliche Sicherung soll ein langfristiger Lückenschluss bzw. eine Arrondierung des Ortsrandes in südliche Richtung ermöglicht werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist grundsätzlich erforderlich, da die Entwicklungsabsichten nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten sind. Die aus dem Planungsziel abzuleitende Nutzung besitzt ebenfalls keine Privilegierung nach § 35 BauGB. Die Baulandbereitstellung kann daher ausschließlich auf Grundlage des § 30 BauGB erfolgen, indem ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen aufgestellt wird.

## Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „*Wohngebiet am Knappe*“ umfasst die Grundstücke mit der Bezeichnung Gemarkung Wrexen, Flur 13, Flurstücke 26/5, 27 und 28. Die genaue Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.





**1.3 Abbildung 1**  
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Knappe“

## Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vorrangiges Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt. Ebenfalls angestrebt wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB)<sup>2</sup>, die Begrenzung des

<sup>2</sup> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die

Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB)<sup>3</sup> und der Schutz der Böden mit sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie die Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Die Stadt Diemelstadt befindet sich im Dorfentwicklungsprogramm zur Stärkung des Innenbereiches. Im Zusammenhang mit dem Dorfentwicklungsprogramm dürfen keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete ausgewiesen werden. Daher ist die Prüfung alternative Standorte auf diejenigen Orte beschränkt, bei denen durch Maßnahmen zur Innenentwicklung Bauland bereitgestellt werden kann.

Neben der Inanspruchnahme vorhandener Baulücken können Maßnahmen zur Innenentwicklung auf bereits bebauten und aus der Nutzung genommen Grundstücken erfolgen. Alternative Standorte, die die Voraussetzungen erfüllen, sind im räumlichen Kontext der Stadt Diemelstadt nicht vorhanden. Die ehemalige Einrichtung für pflegebedürftige Menschen stellt hier eine Ausnahme dar. Durch die Überführung des brachliegenden Areals in eine Folgenutzung kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

---

*städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

<sup>3</sup> Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

## 2 Ausgangssituation

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln. Daher ist eine Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung zwingend erforderlich. In diesem Kapitel werden die Rahmenbedingungen beschrieben.

### Darstellung in übergeordneten Planungen

#### 2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

2.1.1 Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.<sup>4</sup> Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPg den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei unterscheidet das Raumordnungsgesetz in § 3 Abs. 1 ROG zwei verschiedene Arten von Festlegungen.

Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG

Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in sogenannten „Vorbehaltsgebieten“ planzeichnerisch festgelegt. Ein „Vorbehaltsgebiet“ ist ein Gebiet, welches bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben soll, dem bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Ziele der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG

Zielfestlegungen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmbar, vom Träger des Landes- oder der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegung in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der

---

<sup>4</sup> § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Die Ziele der Raumordnung sind in sogenannten „*Vorranggebieten*“ planzeichnerisch festgelegt. In dem „*Vorranggebiet*“ sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, was andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließt, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. „*Vorranggebiete*“ lösen nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht aus.<sup>5</sup>

Der Regionalplan 2009 legt für den Geltungsbereich ein „*Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*“ fest. Die Darstellung der „*Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft*“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen.



2.1.2 **Abbildung 2**

Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt

Der südliche Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Diemelstadt als „*Sonderbaufläche*“ mit der Zweckbestimmung „*Altenheim*“ dargestellt. Der nördliche Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als „*öffentliche Grünfläche*“ dargestellt. Die Entwicklungsabsichten der Stadt Diemelstadt befinden sich daher nicht im Einklang mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dem im § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot<sup>6</sup> wird hier nicht Rechnung getragen.

<sup>5</sup> Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>6</sup> § 8 Abs. 2 BauGB - Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### Anderweitige Planungsvorgaben

Die Stadt Diemelstadt befindet sich im Dorfentwicklungsprogramm zur Stärkung des Innenbereiches. Im Zusammenhang mit dem Dorfentwicklungsprogramm dürfen keine zur Innenentwicklung konkurrierenden Baugebiete ausgewiesen werden.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Natur und Landschaft

### Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

2.2.1

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.2.2

### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der räumliche Geltungsbereich ist kein Bestandteil eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### Bodenschutzrelevante Aspekte

Das interaktive Kartenwerkzeug („*BodenViewer Hessen*“) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie kann für den räumlichen Geltungsbereich keine Aussagen treffen, da keine Grundlageninformationen vorhanden sind.

### Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

## 3 Planungskonzept

### Ziele und Zwecke der Planung

#### Ziel der Planung

- 3.1 Die Stadt Diemelstadt beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die private Initiative zur Schaffung von Wohnraum unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern. Hierfür soll ein brachliegendes Areal, welches zuvor als Einrichtung für pflegebedürftige Menschen genutzt wurde, in eine Wohnnutzung überführt werden. Die Schaffung von neuem, zeitgemäßem Wohnraum soll unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit erfolgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, indem die wohnbauliche Stadtentwicklung gefördert wird.

#### Zweck der Planung

- 3.1.2 Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- 3.2

### Erläuterung der Planung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll zunächst der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz geprüft werden. Im Miteinander aus erhaltenswertem Bestand und Neubau soll ein Komplex aus zweigeschossigen Einzelhäusern entstehen, in denen mehrere barrierefreie Wohneinheiten pro Gebäude zusätzlichen Wohnraum im Stadtteil Wrexen schaffen. Die Stellplätze sollen auf dem Grundstück entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Diemelstadt errichtet werden.

## Planinhalt

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke durch den motorisierten Individualverkehr soll über den vorhandenen Weg „*Triftstraße*“ erfolgen. Die innere Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches soll ausgehend von einer zusammenhängenden Stellplatzanlage fußläufig erfolgen. Der ruhende Verkehr wird daher entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Diemelstadt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geregelt.

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in nördlicher Richtung. Es handelt sich um die Haltestelle „*Diemelstadt-Wrexen Papierfabrik Sprick*“. Die Haltestelle wird ebenfalls durch das Anruf-Sammel-Taxi erschlossen.

Die fußläufige Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs ist durch die ausgebauten Fußwege entlang der städtischen Straßen gesichert.

### Technische Erschließung

Die technische Erschließung ist in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden. Die vorhandenen technischen Infrastrukturen weisen ausreichend Kapazitäten für die Ausweisung eines neuen Baugebietes auf.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach § 36 (1) Nr.2 und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz dort verwertet werden, wo es anfällt, wenn dem die wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange nicht entgegenstehen, bzw. soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt einem Gewässer zugeleitet werden, wenn dem weder wasserwirtschaftliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Um bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den Anforderungen nach § 1 Abs. 7 Buchstabe e) BauGB Rechnung zu tragen, indem der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen ist, beabsichtigt die Stadt Diemelstadt das durch die zusätzlichen Versiegelungen anfallende Niederschlagswasser unter anderem durch Gründächer zurückzuhalten. Das Ausmaß der Wasserrückhaltung und Speicherung ist unter anderem von der Ausbildung der Substratschicht, von der Jahreszeit und nur geringfügig von der Vegetation abhängig. Die Abflussspitze bei Starkregenereignissen wird durch die Dachbegrünung um zirka 50 Prozent reduziert. Die Jahresabflussmenge wird um etwa 50 bis 80 Prozent verringert.

Weiterhin wird beabsichtigt die Oberflächenbefestigungen von Erschließungswegen wasserdurchlässig zu gestalten. Von wasserdurchlässig befestigten Flächen kommt 15 bis 60 Prozent des Jahresniederschlags zum Abfluss und der Spitzenabfluss wird um 40 bis 50 Prozent vermindert. Zu den Anteilen der Verdunstung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers von wasserdurchlässigen Belägen sind derzeit keine belastbaren Daten vorhanden. Bei gut durchlässigen Belägen mit einem geringen Jahresabflussbeiwert kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Verdunstungsanteil zwischen 25 und 50 Prozent beträgt.



Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs kann das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah gestalteten Teichen zurückgehalten werden.  $V = 0,2 \text{ cbm}/10 \text{ qm}$  Dachfläche. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form im häuslichen Bereich (z.B. Brauchwasser zur Toilettenspülung) wird empfohlen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Durch die Nutzung von Regenwasser kommt es im Allgemeinen zu einer Reduzierung des Jahresniederschlagsabflusses von den Dachflächen um zirka 80 Prozent und zu einer Dämpfung der Abflussspitze um zirka 30 Prozent.

## Erläuterung der Festsetzungen

### 3.4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 3.4.1 Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „*Allgemeines Wohngebiet*“ festgesetzt. Das primäre Ziel der Planfestsetzung ist der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen und dadurch gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, die örtliche Bevölkerung mit barrierefreien, kleinteiligen Wohneinheiten zu versorgen.

Die Festsetzung der baulichen Nutzung dient gem. § 4 Abs. 1 BauNVO „*vorwiegend dem Wohnen*“. Zulässig sind neben „*Wohngebäuden*“ auch „*die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*“ und „*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*“. Hierdurch sind weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zulässig. Die Festsetzung soll daher neben dem Wohnen auch die Bildung einer Infrastruktur ermöglichen, indem nicht nur die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen Dienstleistungen ermöglicht wird, sondern auch ein Angebot zur Gestaltung der Freizeit eröffnet wird. Der bestehende „*Wohncharakter*“ der angrenzenden Gebiete wird durch die Stadterweiterung in Form der Sicherung durch textliche Festsetzungen fortgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO hat sich die Stadt Diemelstadt nach sorgfältiger Prüfung zugunsten einer städtebaulich geordneten Entwicklung entschlossen, von der Möglichkeit des Ausschlusses weiterer ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten im „*Allgemeinen Wohngebiet*“ Gebrauch zu machen. Von der Zulässigkeit der „*Gartenbaubetriebe*“ und der „*Tankstellen*“ wird abgesehen, da die Größe der Betriebsfläche im Verhältnis zur Größe des Plangebiets bzw. der damit verbundene Besucherverkehr einen prägenden „*Wohncharakter*“ ausschließt.

#### 3.4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „*stets*“ eine Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (vgl. auch OVG NW, U.v. 16.8.1995 - 7a D 154/94 – NVwZ 1996,923 = NWVBl. 1997,265). Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter

Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Stadt Diemelstadt der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigen Belang des Bodenschutzes zukommt, Rechnung zu tragen. Die Festsetzung wird in diesem Umfang getroffen, um sicherzustellen, dass eine übermäßige Nutzung zugunsten des Bodenschutzes, ausgeschlossen wird. Gleichzeitig sollen die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden, indem die Ermittlung des jeweiligen baugrundstücksbezogenen „*Summenmaßes*“ ermöglicht wird. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks wird durch das „*Baugebiet*“ bestimmt. Außerhalb dieser durch Planzeichnung festgesetzten „*Baugebiete*“ oder sonst eindeutig abgrenzbaren Flächen, wie z.B. „*Grünflächen*“ oder „*Verkehrsflächen*“ liegenden Grundstücksteile sind kein Bauland und daher nicht anzurechnen.

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird die Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese stellt einen maßgebenden Faktor für die städtebauliche Dichte dar. Die Festsetzung erfolgt, um einerseits eine mittlere Dichte im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen und andererseits die vorhandene Bebauung im Kontext des Nachbarschutzes zu schützen. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. zur Zahl der Vollgeschosse wird auf Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO getroffen. Der Gesetzestext erfordert bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Stadt Diemelstadt hat einen Verzicht auf die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens geprüft. Mit dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben eine Einwirkungsmöglichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild besteht, ist eine Festsetzung zu treffen.

Durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sollen die bereits vorhandenen Strukturen fortgeführt und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange, insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Wrexen und das Stadtklima begrenzt werden. Durch die Fortführung der vorhandenen Baustruktur und Begrenzung der Auswirkung soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt.

#### 3.4.1.2 Bauweise

In der „*offenen Bauweise*“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung einheitlich zu gestalten, um das siedlungstypische Ortsbild zu wahren. Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Als ein Doppelhaus wird ein Gebäude bezeichnet, welches aus zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern besteht. Als Hausgruppe

bezeichnet man eine aneinandergebaute Gruppe von Gebäuden, die auf mehr als zwei selbständigen Grundstücken stehen.

#### 3.4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die „überbaubaren Grundstücksflächen“ werden durch „Baugrenzen“ festgesetzt, sodass Bau- fenster entstehen, die die Stellung der Baukörper vorgeben. Damit sollte dem Ziel Rechnung getragen werden, eine Bebauung zu ermöglichen, die dem aufgelockerten Charakter entspricht.

#### 3.4.1.4 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen fest- gesetzt. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Landschaftsbildbeeinträchtigung und andererseits die Störanfälligkeit sowie das Gefahrenpotenzial für den Menschen minimiert werden.

Ein Leitungsrecht wird entlang der nördlich angrenzenden Wegeparzelle, hier „Triftstraße“, festgelegt, um den sich im Eigentum der Stadt Diemelstadt befindenden Abwasserkanal zu sichern.

#### 3.4.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Das Verbot, Bäume, Gebüsche und andere Gehölze innerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu schneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen, wird durch textliche Festsetzung gesichert, um die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes durch den Bebau- ungsplan zu bekräftigen.

Die Festsetzungen zur den Fäll- und Abrissarbeiten werden getroffen, um einem potentiellen Vorkommen von Hasel- und Fledermäusen zu entsprechen.

Eine Festsetzung für die private Außenbeleuchtung erfolgt, da Lichtverschmutzungen Orga- nismen in besiedelten Bereichen beeinträchtigen können. Vor allem Insekten und Fleder- mäuse, aber auch andere nachtaktive Tiere und ziehende Vögel sind davon betroffen. Für sie kann die Straßen- oder Grundstücksbeleuchtung eine Gefahr darstellen. Zugvögel können durch künstliche Lichtquellen leicht die Orientierung verlieren. Die Verwendung entsprechen- der Beleuchtungseinrichtungen mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung und geeigneten Leuchtmitteln (< 3.000 Kelvin) kann diese negativen Wirkungen deutlich ver- ringern.

Die Festsetzung zur ortsnahe Verwertung von Erdaushub soll eine Wiederverwendung des unbelasteten Bodens an Ort und Stelle sicherstellen. Damit sollen nicht nur unnötige Trans- portwege erspart, sondern auch vermieden werden, dass Böden anderweitig untergebracht oder deponiert werden. Durch die Festsetzung soll einem sparsamen und schonenden Um- gang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen werden.

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung getroffen. Eine vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der

Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Danach sind befestigte Erschließungswege auf privaten Grundstücken mit Materialien zu gestalten, die einen möglichst geringen Versiegelungsgrad aufweisen bzw. wasserdurchlässig sind.

## Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

### 3.4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Dachform- und Neigung sowie die Begrenzung von Dachgauben sind festgesetzt, um das bestehende Ortsbild fortzuführen bzw. die ortstypische Bauform sicherzustellen.

### 3.4.2.2 Rationaler Umgang mit Wasser

Die Festsetzung zum Umgang Wasser wird getroffen, um durch die Nutzung von Regenwasser im Allgemeinen eine Reduzierung des Jahresniederschlagsabflusses von den Dachflächen um zirka 80 Prozent und zu einer Dämpfung der Abflussspitze um zirka 30 Prozent herbeizuführen.

### 3.4.2.3 Gestaltung und Einfriedung

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 3 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen.

Die Festsetzung zur Gestaltung und Einfriedung werden getroffen, um die Freihaltung von Sichtdreiecken sicherzustellen und eine Gefährdung der Straßenverkehrssicherheit auszuschließen.

### 3.4.2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen werden auf Grundlage von § 91 Abs. 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Demnach können Gemeinden durch Satzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen erlassen.

Mit der Begrünung von Dachflächen sollen ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in dem Baugebiet geschaffen werden. Die Begrünung soll den Aufheizeffekt von Dachflächen mindern, den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern verzögern und das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen beleben. Die Begrünung der Dachflächen soll stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen schaffen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beitragen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine erforderliche Mindest-Aufbaustärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus festgesetzt, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Durch die

Begrünung von Dachflächen sollen Vegetationsstandorte und faunistische Lebensräume geschaffen werden, Aufgrund des geringen Aufbaus ist die Entwicklung von natürlichen Bodenfunktionen nicht zu erwarten. Die Festsetzung des Substrataufbaus wird getroffen, um eine Speicherfähigkeit des Niederschlagswassers sicherzustellen. Durch die Zwischenspeicherung des unbelasteten Niederschlagswassers kann dieses teilweise verdunsten und verzögert abgeleitet werden. Hierdurch sollen die der Vorflut dienenden Gewässer und Regenrückhaltebecken entlastet werden. Im Vergleich zu herkömmlichen Bedachungen können begrünte Dächer die Wärmeentwicklung reduzieren und die Bindung von Luftstäuben verbessern. Durch diese Eigenschaften sollen die begrünten Dachflächen eine klimatisch stabilisierende Funktion für das Plangebiet übernehmen. Durch die Begrünung einsehbarer Dachflächen soll die Dachlandschaft belebt werden. Gleichzeitig soll die gestalterische Einbindung von Gebäuden in die Umgebung unterstützt werden.

Die Flächen sollen der Versickerung und Speicherung bzw. der zeitverzögerten Abgabe des anfallenden Regenwassers dienen und sich positiv auf den Regenwasserhaushalt auswirken. Hierdurch soll den Vorgaben des § 37 Hessisches Wassergesetzes (HWG) Rechnung getragen werden, indem das Niederschlagswasser von dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Steinbeete und Steingärten sind nicht zulässig, da es sich bei der Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.

Innerhalb des „*Allgemeinen Wohngebietes*“ wird aufgrund der Bauflächenausweisung im Kontext einer freien Standortwahl der baulichen Anlagen festgesetzt, dass ein Mindestanteil von 40 Prozent der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Verteilung der Grünstrukturen auf den Grundstücken und damit eine Durchgrünung der Gebiete zu erreichen. Der prozentuale Begrünungsanteil wird in Abhängigkeit von der örtlichen Situation festgelegt. Biotop- und artenschutzbezogen soll die Festsetzung der Begrünung des Wohngebietes und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraumes bieten, dienen. Gleichzeitig soll der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern die örtlichen Klimaverhältnisse positiv beeinflussen, indem Temperaturextreme durch eine Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit Beschattung ausgeglichene Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem produziert die Bepflanzung Sauerstoff und bindet gleichzeitig Kohlendioxid. Weiterhin sollen positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erzielt werden, indem strukturbildende Anpflanzungen das Erscheinungsbild des Wohngebietes bereichern und eine Einbindung in das Umfeld verbessern sollen.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume (für je 300 Quadratmeter ein standortgeeigneter Baum) soll den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet, sichern.

Die Festsetzungen entsprechender Pflanzgrößen bei Jungbäumen sollen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung des Wohngebietes sicherstellen. Zudem ist zu erwarten, dass bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten. Die Festsetzung soll die Entwicklung klimatisch wirksamen Grünvolumens bereits kurz- bis mittelfristig sicherstellen und bereits nach kurzer Entwicklungszeit eine attraktive Durchgrünung/Eingrünung des Wohngebietes ermöglichen.

Die Festsetzung zur Verwendung von einheimischen und standortgerechten Laub- und Obstbäumen wird getroffen, da eine auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmte Auswahl einheimischer Gehölze die Voraussetzung für die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Raumes mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensräume für eine große Anzahl heimischer Tierarten bietet, ist. Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird weiter festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Weiterhin dient die Verwendung einheimischer Gehölze der langfristigen Erhaltung des gebiets-typischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt gemäß 13b BauGB für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren der § 13a BauGB, wenn die Bebauungspläne eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern nicht überschreiten, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, und diese sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In den Fällen des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, also bei Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 10.000 Quadratmeter, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB - Prüfübersicht

Tatbestandsmerkmal	Ja	Nein
Zulässige Grundfläche / Versiegelungsfläche*	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
< 10.000m <sup>2</sup> (einschließlich Kumulation benachbarter B-Pläne)		
*Hinweis: Bei B-Plänen ohne festgesetzte Grundfläche ergeben sich die Schwellenwerte aus der zu erwartenden Versiegelungsfläche		
Ausschlussgründe	Ja	Nein
Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planung verursacht beachtliche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Neu 2017)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flächennutzungsplan	Ja	Nein
Abweichende Inhalte vorhanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
„Verfahrensfreie“ Berichtigung möglich	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Anwendungsvoraussetzung: geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden)		



## 5 Belange des Umweltschutzes

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 BauGB (§ 13 b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Fassung des Gesetzes vom 03.11.2017 wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Kommune aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

## Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Fläche		
5.1	Bestand	<i>Die Flächen des Untersuchungsgebiets sind in Teilen bereits bebaut und wurden langjährig als Einrichtung für pflegebedürftige Menschen genutzt. Das ehemalige Pflegeheim liegt seit einigen Jahren brach. Die nördlich angrenzenden Wiesenflächen werden regelmäßig bewirtschaftet.</i>
	Eingriff	
	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von Fläche durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung</li> <li>• Inanspruchnahme von Fläche durch Lieferverkehr</li> <li>• Inanspruchnahme von Fläche durch Grabarbeiten für sonst. Leitungsverlegungen</li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von bisher landwirtschaftlich beanspruchter Wiesenflächen</li> </ul>
	Zwischenbewertung	<p><i>Der derzeitige Flächenverbrauch, der mit einer Erhöhung der Rate versiegelter Böden einher geht, würde bei anhaltender Geschwindigkeit den Freiraum künftiger Generationen zur selbstbestimmten Gestaltung ihrer Lebensräume zunehmend einengen und die Chancen für gleichwertige Lebensbedingungen verringern. Durch die Planung werden daher bereits vorbelastete und versiegelte Flächen in Anspruch genommen, um ein brachliegendes Areal in eine neue Nutzung zu überführen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen geleistet werden. Gleichzeitig werden vorhandene Baulücken durch die Inanspruchnahme der Wiesenfläche geschlossen.</i></p> <p><i>Aufgrund der Inanspruchnahme brachliegender Flächen sind zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die über den allgemeinen Grundsatz des sparsamen Umgangs hinausgehen, nicht erforderlich.</i></p>
	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme bereits versiegelter und teilversiegelter Böden zur Vermeidung der Inanspruchnahme von unbebauten Flächen</li> <li>• Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen. Vermeidung einer zusätzlichen verkehrlichen Erschließung</li> <li>• Begrenzung des Wohngebietes durch räumlichen Geltungsbereich zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Fläche [Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB]</li> <li>• Begrenzung der überbaubaren Fläche zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Fläche [Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB]</li> </ul>
	Bewertung	<i>Die Eingriffe in das Schutzgut <b>Fläche</b> werden trotz einer Erhöhung der Flächeninanspruchnahme in eine <b>geringe Wertstufe</b> eingeordnet, da mit dem Eingriff auch eine Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen verbunden wird.</i>

## Schutzgut Boden

Bestand	<p><i>Der geologische Untergrund der verfahrensgegenständlichen Flächen liegt im geologischen Strukturraum „Mesozoisches Gebirge“ und gliedert sich in die Untereinheiten „Mesozoische Schollen“, „Waldecker Schollen“ und „Arolsen-Schlierbacher Scholle“. Überwiegend prägend sind Gesteine des Erdmittelalters. „Das „Mesozoische Gebirge“ besteht in Hessen im Wesentlichen aus den überwiegend rötlichen Sandsteinen und Tonsteinen des Buntsandsteins sowie den hellgrauen Kalksteinen des Muschelkalkes. Die Gesteine des Keupers, des Juras und der Kreide sind in Hessen nur sehr untergeordnet an der Erdoberfläche erhalten geblieben.</i></p> <p><i>Die Flächen des Untersuchungsgebiets sind in Teilen bereits bebaut und wurden langjährig als Einrichtung für pflegebedürftige Menschen genutzt. Das ehemalige Pflegeheim liegt seit einigen Jahren brach.</i></p> <p><i>Der Untersuchungsraum besitzt daher Voll- und Teilversiegelungen. Das Gebäude besitzt eine vollversiegelte Grundfläche von ca. 985 Quadratmeter. Zusätzlich befinden sich teilversiegelte Wege, die der Erschließung dienen, und zusätzliche Nebenanlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes (ca. 1.090 Quadratmeter).</i></p> <p><i>Das interaktive Kartenwerk („BodenViewer Hessen“) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie trifft keine Aussagen über den räumlichen Geltungsbereich. Durch die bestehende Bebauung der Fläche sowie der Nivellierungen in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen und Betonierungen sind bereits topographische Veränderungen auf der Fläche und Veränderungen der Bodenstruktur vorgenommen worden.</i></p> <p><i>Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</i></p>		
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Baustelleneinrichtungen</i></li><li>• <i>Bodenverdichtung durch Fahrzeugbewegungen und Erschütterungen</i></li><li>• <i>Grabarbeiten für Leitungsverlegungen</i></li><li>• <i>Bodenbewegungen und Bodenzwischenlagerung</i></li></ul>	
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>mögliche Einträge durch Streusalz</i></li></ul>	
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Vollversiegelung</i></li></ul>	
Zwischenbewertung	<p><i>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bereits beanspruchte Böden zur weiteren wohnbaulichen Stadtentwicklung planungsrechtlich gesichert. Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes sind bereits circa 30 Prozent voll- oder teilversiegelt, weshalb im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Im dem flächenmäßig untergeordneten Bereich der Wiese sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Durch die jeweiligen Ver- und Teilversiegelungen kann der Boden seine natürlichen</i></p>		

	<p><i>Funktionen (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion) nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt ausüben. Für das Schutzgut Boden sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.</i></p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Inanspruchnahme von Flächen, die bisher bereits größtenteils voll- oder teilversiegelt sind bzw. deren Bodengefüge bereits großflächig verändert wurden</i></li><li>• <i>Begrenzung der Größe der überbaubaren Fläche zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Böden und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen aufgrund der Verluste von natürlichen Bodenfunktionen [Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB]</i></li><li>• <i>Keine konkrete Festlegung der Gebäude, um Bodenbewegungen zur Nivellierung des Geländes zu minimieren [Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB]</i></li><li>• <i>Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen zur Erhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens</i></li><li>• <i>Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen</i></li><li>• <i>Maßgabe zur Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zur Vermeidung zusätzlicher Bodenbewegungen [Berücksichtigung von § 1a Abs. 2 BauGB]</i></li><li>• <i>Auf die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.</i></li><li>• <i>Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Flächen</i></li></ul>
Bewertung	<p><i>Die Eingriffe in das Schutzgut <b>Boden</b> werden aufgrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in eine <b>geringe Wertstufe</b> eingeordnet.</i></p> <p><i>Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</i></p> <p><i>Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden soll verzichtet werden. Ein fachgerechter Abtrag und die Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet entspricht den Anforderungen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (siehe § 12 BBodSchV).</i></p>

## Schutzgut Wasser

Bestand		<p><i>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Fließ- oder Stehgewässer.</i></p> <p><i>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind keine rechtskräftigen Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene rechtskräftige Wasserschutzgebiet liegt ca. 3 Kilometer südwestlich des Plangebiets. Dabei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet „TB Orpethal“.</i></p>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Bodenverdichtungen / erhöhter Niederschlagswasserabfluss</i></li> <li>• <i>Möglicher Schadstoffeintrag durch Leckagen in Baumaschinen</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Keine</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. für die Grundwasserneubildungsrate</i></li> </ul>
Zwischenbewertung		<p><i>Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes sind bereits circa 30 Prozent der Fläche voll- oder teilversiegelt, weshalb im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Im dem flächenmäßig untergeordneten Bereich der Wiesenflächen sind nachteilige Auswirkungen zu erwarten. Durch die jeweiligen Voll- und Teilversiegelungen kann der Boden seine natürlichen Funktionen (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion) nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt ausüben, weshalb auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser nach § 36 (1) Nr.2 und § 37 (4) Hessisches Wassergesetz dort verwertet werden, wo es anfällt, wenn dem die wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange nicht entgegenstehen, bzw. soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt einem Gewässer zugeleitet werden, wenn dem weder wasserwirtschaftliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben in Form einer ortsnahen Versickerung bzw. Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers sind erforderlich.</i></p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Begrenzung der überbaubaren Fläche zur Vermeidung zusätzlicher Ver- und Teilversiegelungen im Hinblick auf den Niederschlagswasserabfluss</i></li> <li>• <i>Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen, Verringerung des Niederschlagswasserabflusses</i></li> <li>• <i>Schutzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Vermeidung von der Ansammlung des Oberflächenwassers, Speicherung des Niederschlagswassers und zeitversetzte Abgabe des Wassers bzw. ortsnahen Versickerung</i></li> <li>• <i>Festsetzung einer extensiven Flachdachbegrünung zur Minimierung der Ansammlung von Niederschlagswasser in Form einer Speicherung und zeitversetzten Abgabe von Wasser</i></li> </ul>

- *Festsetzung zur Vermeidung der Gestaltung von Freiflächen in Form von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten zur Verbesserung der ortsnahen Versickerung*
- *Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen für Fuß- und Gehwege zur Minimierung der Auswirkungen auf den Niederschlagswasserabfluss*

Bewertung

*Die Eingriffe in die Schutzgüter **Wasser und Grundwasser** werden aufgrund der Vorbelastung, des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in eine **geringe Wertstufe** eingeordnet.*

## Schutzgüter Luft und Klima

Bestand	<p><i>Der nordhessische Raum gehört der gemäßigten Klimazone an. Winde aus westlicher Richtung bewirken einen erhöhten Niederschlag. Sie sind mit einem maritimen (atlantischen) bis kontinentalen Klima vergleichbar. Die Hauptwindrichtung im Sommer ist Nordwest, während im Winter Südwestwinde überwiegen. Dies bedingt ein deutlich subkontinental geprägtes Klimagebiet.</i></p> <p><i>Für die Stadt Diemelstadt liegen nur großklimatische Daten auf dem Klimaatlas von Hessen, 1981, vor (Hrsg. Deutscher Wetterdienst, Offenbach). Danach liegt die mittlere Lufttemperatur im Jahr bei durchschnittlich 7,5 – 8°C. Die mittlere Niederschlags-höhe im Jahr schwankt zwischen 650 und 700 mm im Ostteil und zwischen 700 und 750 mm im Westteil dieser Region.</i></p> <p><i>Die Vegetationsperiode, die definiert wird als die Dauer von Tagen, bei der die Lufttemperatur <math>\geq 5^{\circ}\text{C}</math> ist, dauert im Schnitt 225 Tage in beiden Bereichen; in den höheren Lagen liegt sie bei rund 220 Tagen. Der Beginn der Periode liegt ungefähr um den 25. März, sie endet in den tieferen oder östlicheren Lagen ca. am 10. November, in höheren Lagen rund 5 Tage früher. In dieser Zeit fällt im Ostteil des Planungsraumes rund 525 mm, im Westteil rund 575 mm Niederschlag.</i></p> <p><i>Die durchschnittliche Anzahl der Sommertage im Jahr mit einer Mindesttemperatur von <math>\geq 25^{\circ}\text{C}</math> liegt bei ca. 25 Tagen, Frosttage mit einer Minimumtemperatur von <math>&lt; 0^{\circ}\text{C}</math> gibt es an ca. 90 Tagen im Jahr. Reine Eistage, die eine Maximumtemperatur unter <math>0^{\circ}\text{C}</math> aufweisen, treten durchschnittlich an 25 Tagen im Jahr auf. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel - hier überwiegend als Talnebel in größeren Auebereichen (Diemel-, Orpe-, Kälberbach-aue) – liegt bei ca. 40 Tagen, im „Rhodener Forst“ und anderen nebelarmen Hanglagen tritt Nebel nur an ca. 20 Tagen im Jahr auf.</i></p>	
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Emissionen aus Baumaschinen und Baustellenverkehr</li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen der Lufthygiene aus Heizungsanlagen</li> <li>• Beeinträchtigungen der Lufthygiene aus Verkehr</li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser durch Teil- und Vollversiegelung, keine zeitversetzte Abgabe von Niederschlagswasser, weniger Verdunstungskühle</li> <li>• Erhöhung der Oberflächenrauigkeit durch bauliche Anlagen</li> <li>• Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Versiegelung</li> </ul>
Zwischenbewertung	<p><i>Durch zusätzliche Versiegelungen ist zu erwarten, dass das lokale Kleinklima negative Beeinträchtigungen erfährt. Versiegelte Böden können kein Wasser speichern und zur zeitversetzten Verdunstung beitragen. Durch die fehlende Verdunstung über die Vegetation wird die Kühlung der Luft an Sommertagen auf ein Minimum reduziert. Um die Beeinträchtigungen zu begrenzen sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.</i></p>	



Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Begrenzung der überbaubaren Fläche zur Vermeidung zusätzlicher Ver- und Teilversiegelungen im Hinblick auf die Wärmeabstrahlung der Oberflächen
- Begrenzung der Höhe und Grundfläche der baulichen Anlagen zur Minimierung der Oberflächenrauigkeit
- Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen, Verringerung der Wärmespeicherfähigkeit und der Oberflächentemperatur
- Festsetzung einer extensiven Flachdachbegrünung zur Minimierung der Erhöhung der Oberflächentemperatur; Verdunstungskühlung durch Ansammlung von Niederschlagswasser in Form einer Speicherung und zeitversetzten Abgabe von Wasser
- Festsetzung zur Vermeidung der Gestaltung von Freiflächen in Form von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten zum Herabsetzen der Oberflächentemperatur

Bewertung

Eingriffe in die Schutzgüter **Klima und Luft** werden aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in eine **geringe Wertstufe** eingeordnet.

## Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild beschreibt das Wirkungsgefüge zwischen der „Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft“. Das Untersuchungsgebiet umfasst einen fünfzehnfachen Radius des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der großen naturräumlichen Einheit Westhessisches Berg- und Senkenland mit der Untereinheit Waldecker Tafel und den Ostwaldecker Randsenken. Die Diemel bildet hier die natürliche ungefähre Grenze der Naturräume nach Norden hin. Der Nordosten des Planungsraumes wird von der Autobahn A44 zerschnitten.

Die nächstgelegenen gemeldeten NATURA 2000 Gebiete bzw. FFH und Vogelschutzgebiete sind die Gebiete mit der Kennzeichnung NATURA 2000 Nr. „4420-304 Quast bei Diemelstadt-Rhoden“, „4520-304 Eilsbusch bei Wethen“ und „4519-301 Büchenberg und Platzberg bei Hesperinghausen“.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind als ein zusammenhängender Komplex, der auf einem Plateau errichtet wurde, wahrzunehmen. Aufgrund der Lage des brachliegenden Gebäudes besteht eine sichtbeherrschende Dominanz. Das Landschaftsbild wird durch den brachliegenden Gebäudekomplex, an dem deutliche Spuren von Vandalismus zu sehen sind, gestört. In räumlicher Nähe zu dem Areal befindet sich ein Funkmast, der zu einer weiteren Störung des Landschaftsbildes beiträgt.

Eingriff

Baubedingt

Betriebsbedingt

- Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge
- Keine

Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Versiegelung und Teilversiegelung der landwirtschaftlich genutzten Grünflächen</i></li> </ul>
Zwischenfazit	<p><i>Die beabsichtigte Wohnbebauung befindet sich topographisch oberhalb der angrenzenden Wohnbebauung, weshalb eine Sichtbeherrschung zu erwarten ist. Um erhebliche Beeinträchtigung sicher ausschließen zu können, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Eine Zusatzbewertung nach hessischer Kompensationsverordnung wird für nicht erforderlich erachtet.</i></p> <p><i>Bezüglich der Naherholung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar, da der räumliche Geltungsbereich keine erhöhte Bedeutung für die Naherholung besitzt. Besondere Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</i></p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Strukturen</i></li> <li>• <i>Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes</i></li> <li>• <i>Schutzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes</i></li> <li>• <i>Begrenzung der überbaubaren Fläche zur Vermeidung zusätzlicher Auswirkungen auf das Landschaftsbild</i></li> <li>• <i>Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild</i></li> <li>• <i>Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild</i></li> <li>• <i>Festsetzung zur Vermeidung der Gestaltung von Freiflächen in Form von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden</i></li> </ul>
Bewertung	<p><i>Die Eingriffe in das Schutzgut <b>Landschaftsbild</b> werden vor dem Hintergrund der Aufwertung des brachliegenden Areals bzw. des verfallenden Gebäudes in eine <b>geringen Wertstufe</b> eingeordnet. Das Plangebiet selbst erfüllt insbesondere vor dem planungsrechtlichen Hintergrund keine besondere Landschaftsfunktion. Der räumliche Geltungsbereich besitzt keine erhöhte Bedeutung für die Naherholung, weshalb auch vor dem Hintergrund der bestehenden Situation keine erheblichen Beeinträchtigungen für die <b>Naherholung</b> erkennbar sind.</i></p>

## Schutzgut Tiere

### Bestand

*Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund bestehender Strukturen grundsätzlich ein Potential als Lebensraum für unterschiedliche Tierarten bzw. -gruppen auf. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen ist zu erwarten, dass die Flächen überwiegend von sogenannten „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) genutzt werden.*

#### **Amphibien und Reptilien:**

*Wenngleich die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie Gebüsche und Sträucher als potenzieller Rückzugsort für Amphibien dienen könnten, kann aufgrund fehlender adäquater Laichgewässer in der Umgebung ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen werden. Die Nutzung als Winterquartier ist eingeschränkt möglich. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich genügend Ausweichhabitate, wie Gehölze für potenziell betroffene Individuen.*

*Reptilien sind auf lichte Standorte angewiesen und finden Rückzugsorte auf sonnenexponierten Hängen. Auf der Fläche herrschen keine optimalen Lebensraumbedingungen für Reptilien trotz vorhandener Versteckmöglichkeiten. Ein Vorkommen kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.*

#### **Säugetiere:**

*Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades und Beunruhigungen durch die angrenzende Siedlung sowie Straße stellt das Plangebiet ein untergeordnetes Habitat für Säugetiere dar, so dass nur ein eingeschränktes Inventar störungsunempfindlicher und ubiquitärer Arten mit eher geringen Habitatansprüchen zu erwarten ist.*

*Dennoch kann im Geltungsbereich aufgrund der Gehölzvorkommen und deren Artenzusammensetzung mit Beerensträuchern ein Vorkommen der gesetzlich geschützten Haselmaus nicht sicher ausgeschlossen werden. Ein Nachweis liegt allerdings nicht vor.*

*Das Vorkommen von Fledermäusen kann ebenfalls nicht sicher ausgeschlossen werden. Das brachliegende Gebäude könnte Fledermäusen zumindest ein geeignetes Sommerquartier bieten, wenngleich aufgrund der vergleichsweise glatten Fassade mit nur wenigen Spalten und Ritzen keine bedeutenden Vorkommen zu erwarten sind.*

#### **Avifauna:**

*Auf dem durch die Planung betroffenen Gelände bieten vor allem die genannten Gehölzstrukturen potenziellen Lebensraum für Vögel in Form von Nist- und Nahrungsmöglichkeiten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Strukturen und der Siedlungsnähe ist nur ein eingeschränktes Inventar störungsunempfindlicher und ubiquitärer Arten mit generalistischen Habitatansprüchen zu erwarten. Wenngleich es sich bei allen anzutreffenden heimischen Vogelarten um besonders geschützte Arten handelt, die europarechtlich über die Vogelschutz-Richtlinie (EG-RL 79/409) geschützt sind, werden durch das Vorhaben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen bezüglich der örtlichen Vogelwelt erwartet. Die benachbarten Gehölzstrukturen im Süden und Westen des*

*Untersuchungsgebietes bleiben erhalten und können weiterhin Funktionen als Nahrungs- und Nistplatz wahrnehmen.*

**Insekten:**

*Durch die unterschiedlichen Strukturen wie Grünland, Bäume und Sträucher stellt das Untersuchungsgebiet einen guten Lebensraum für Insektenarten dar. Im Untersuchungsgebiet ist eine große Anzahl an nicht-einheimischen Baumarten vorzufinden.*

Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Beeinträchtigungen von vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen innerhalb des Areals und entlang der Wege durch Baufeldfreimachung und Kontakt mit Baustellenverkehr und Baumaschinen</i></li> <li>• <i>Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung</i></li> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Grabarbeiten für sonst. Leitungsverlegungen</i></li> <li>• <i>Verdrängung potentiell vorkommender Tierarten durch Entnahme geeigneter Habitate</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mögliche Beeinträchtigungen durch Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verdrängung der Vegetation durch Versiegelung und Teilversiegelung der Grünfläche</i></li> <li>• <i>Verdrängung der Vegetation durch die wohnbauliche Stadtentwicklung und den Ausbau der inneren Erschließung</i></li> <li>• <i>Durch die Gebäude bestehende Silhouettenwirkung für Offenland bewohnende Arten</i></li> </ul>
Zwischenbewertung		<p><i>Um ein potenzielles Vorkommen der Haselmaus, verschiedener Fledermausarten sowie verschiedener Vogelarten artenschutzrechtlich zu berücksichtigen, sind lenkende und zugleich habitatstützende Maßnahmen vorgesehen.</i></p> <p><i>Aufgrund der Eingriffe in die Schutzgüter sind neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme auch Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.</i></p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Rodungszeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln</i></li> <li>• <i>Motormanuelle Fällarbeiten während der Winterschlafzeit der Haselmaus</i></li> <li>• <i>Anbringung von vier Haselmauskästen im Bereich der vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzkulisse als Ersatzlebensräume (südlich liegende Grundstücksfläche (im Eigentum der Stadt Diemelstadt) vor Beginn der Rodungsarbeiten</i></li> <li>• <i>Abriss des bestehenden Gebäudes vor einer möglichen Besetzung des potentiellen Winterquartiers durch Fledermäuse</i></li> <li>• <i>Das Abschieben des Oberbodens sowie das Entfernen von Stubben ist erst nach dem Ende der Winterschlafzeit der Haselmaus (d. h. ab Mitte April) zulässig</i></li> <li>• <i>Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Erweiterung der Vegetationsstrukturen</i></li> <li>• <i>Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen</i></li> <li>• <i>Schutzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zum Ausgleich der versiegelten und</i></li> </ul>

Bewertung	<p>teilversiegelten Flächen und gleichzeitiger Erweiterung der vorhandenen Vegetationsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompensation von Beeinträchtigungen durch den Verlust von Nahrungshabitaten mit einem Angebot an Kräutern, Samen und Früchten</li> <li>• Begrenzung der überbaubaren Flächen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen zur potentiellen Vegetationsentwicklung</li> <li>• Festsetzung einer extensiven Flachdachbegrünung zum Ausgleich der Inanspruchnahme von Flächen zur potentiellen Vegetationsentwicklung</li> <li>• Festsetzung zur Vermeidung der Gestaltung von Freiflächen im Sinne eines Stein-, Schotter- oder Kiesbeetes, um eine Vegetationsentwicklung zu sichern</li> <li>• Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen</li> </ul> <p>Die Eingriffe in das Schutzgut <b>Tiere</b> sind aufgrund der vorhandenen Strukturen in eine hohe Wertstufe einzuordnen. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Ausmaß des Eingriffs in eine <b>geringe bis mittlere Wertstufe</b> eingeordnet werden. Aufgrund der geplanten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gezielt ausgeschlossen werden.</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Schutzgut Pflanzen

Bestand	<p>Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einem unbewaldeten Raumtyp mit unterschiedlichen Biotop- und Nutzungsstrukturen, die in der Folge erläutert werden. Auf dem Plangebiet selbst mit einer Größe von 6.350m<sup>2</sup> sind durch das bestehende Gebäude ca. 900 m<sup>2</sup> des Bodens voll- sowie 1.090 m<sup>2</sup> teilversiegelt.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einer mäßig artenreichen Frischwiese eingenommen, welche unregelmäßig als Weide für Schafe genutzt wird. Vorkommende Pflanzenarten sind hier u.a. Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), gewöhnlicher Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) sowie Wiesenklees (<i>Trifolium pratense</i>). Die Fläche ist zum Teil durch anthropogene Aufschüttungen sowie Steinablagerungen geprägt. Auf dieser Grünfläche befinden sich junge Einzelbäume sowie junge Baumgruppen unterschiedlicher Arten wie Birke (<i>Betula pendula</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) und Salweide (<i>Salix caprea</i>).</p> <p>Nördlich sowie östlich wird das bestehende Gebäude durch einen artenarmen Grünstreifen umfasst. Dieser umfasst Arten wie Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Brennessel (<i>Urtica dioica</i>) sowie gewöhnlicher Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>).</p> <p>Südwestlich des versiegelten Wegs sowie südlich des Gebäudes befinden sich Gehölze unterschiedlicher Baum- und Straucharten wie Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>). Durch das jahrelange Brachliegen der Fläche kam es hier zur Verbuschung der Fläche. Dadurch kommt es zu einem verstärkten Vorkommen an Brombeeren (<i>Rubus vulgaris</i>) und Weichhölzern wie der Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>). Außerdem sind nicht einheimische Arten wie der Tulpenbaum</p>
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*(Liriodendron tulipifera) sowie einige Koniferen-Gewächse vorhanden.*

*Südlich des versiegelten Weges verläuft parallel ein weiterer, jedoch bewachsener und unbefestigter Weg. Angrenzend befindet sich eine weitere Grünfläche. Hier kommen Arten wie Wiesen-Labkraut (Galium mollugo), gewöhnlicher Frauenmantel (Alchemilla fissa) sowie Spitzwegerich (Plantago lanceolata) vor. Der südliche Teil des Plangebiets wird von einem größeren Gehölz aus standortgerechten Bäumen begrenzt.*

*Die Fläche weist somit viele Strukturen auf, die als Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten zur Verfügung stehen. Das Grünland bietet sich als Nahrungshabitat an, während die Gehölzstrukturen gute Nist- sowie Rückzugsmöglichkeiten bieten. Allerdings ist kein Totholz sowie ein hoher Anteil an Weichhölzern vorzufinden. Des Weiteren wird die Fläche anthropogen geprägt. Durch die angrenzende Straße sowie die direkte Ortslage kommt es zu Störungen. Hauskatzen können ebenfalls einen Störungsfaktor darstellen.*

*Pflanzenarten der Roten Liste Hessens bzw. Deutschlands oder nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Pflanzenarten konnten im Geltungsbereich des verbindlichen Bauleitplans nicht nachgewiesen werden.*

Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Beeinträchtigungen von vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen innerhalb des Areals und entlang der Wege durch Baufeldfreimachung und Kontakt mit Baustellenverkehr und Baumaschinen</i></li> <li>• <i>Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung</i></li> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Grabarbeiten für sonst. Leitungsverlegungen</i></li> </ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mögliche Beeinträchtigungen durch Schadstoff-, Lärm- und Lichtemissionen</i></li> </ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verdrängung der Vegetation durch Versiegelung und Teilversiegelung der Grünfläche</i></li> <li>• <i>Verdrängung der Vegetation durch die wohnbauliche Stadtentwicklung und den Ausbau der Erschließung</i></li> </ul>
Zwischenbewertung		<p><i>Die vom Eingriff betroffenen Vegetationstypen sind im bebauten Raum weit verbreitet. Im Untersuchungsgebiet unterliegen die Strukturen allerdings keiner regelmäßigen Pflege, weshalb anzunehmen ist, dass die Strukturen einen höheren ökologischen Wert innehaben. Aufgrund der vorzufindenden Arten, ist die Empfindlichkeit der betroffenen Strukturen gering.</i></p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Erweiterung der Vegetationsstrukturen</i></li> <li>• <i>Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen</i></li> <li>• <i>Schutzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen und gleichzeitiger Erweiterung der vorhandenen Vegetationsstrukturen</i></li> </ul>

- *Kompensation von Beeinträchtigungen durch den Verlust von Nahrungshabitaten mit einem Angebot an Kräutern, Samen und Früchten*
- *Begrenzung der überbaubaren Flächen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen zur potentiellen Vegetationsentwicklung*
- *Festsetzung einer extensiven Flachdachbegrünung zum Ausgleich der Inanspruchnahme von Flächen zur potentiellen Vegetationsentwicklung*
- *Festsetzung zur Vermeidung der Gestaltung von Freiflächen im Sinne eines Stein-, Schotter- oder Kiesbeetes, um eine Vegetationsentwicklung zu sichern*
- *Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen*

Bewertung

*Die Eingriffe in das Schutzgut **Pflanzen** sind aufgrund der vorhandenen Strukturen in eine mittlere Wertstufe einzuordnen. Aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Ausmaß des Eingriffs in eine **geringe Wertstufe** eingeordnet werden.*

## Biologische Vielfalt

Bewertung

*Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut Bundesnaturschutzgesetz die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst. Die biologische Vielfalt besitzt aufgrund der brachliegenden Nutzung einen mittleren Wert. Neben einer Grünlandstruktur mit Einzelbäumen und -gehölzen weist das Untersuchungsgebiet auch verbuschte Bereiche, die als Rückzugsraum dienen können, auf.*

## Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete

### Schutzgebiete

5.2	Bewertung	<p><i>Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gem. Europäischer Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Aufgrund dessen sind Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>In der weiteren Umgebung des bestehenden Altenheims befinden sich mehrere Schutzgebiete. Die nächstgelegenen gemeldeten NATURA 2000 Gebiete bzw. FFH und Vogelschutzgebiete sind die Gebiete mit der Kennzeichnung NATURA 2000 Nr. „4420-304 Quast bei Diemelstadt-Rhoden, „4520-304 Eilsbusch bei Wethen“ und „4519-301 Büchenberg und Platzberg bei Hesperinghausen“.</i></p>
-----	-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5.3 Kultur und Sachgüter

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.</i>	
Eingriff	Baubedingt	• <i>keine</i>
	Betriebsbedingt	• <i>keine</i>
	Anlagenbedingt	• <i>keine</i>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	• <i>keine</i>	
Bewertung	<i>Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen im Umfeld geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, die sich sowohl im Siedlungskontext als auch im landschaftlichen Freiraum befinden, werden nicht erwartet. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>	



## Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

### Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

5.4

Bestand		<p>Übermäßige Geräuschentwicklungen (Lärm) können zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit des Menschen führen. Das Plangebiet liegt nach Angaben des Lärm Viewers Hessen in einem Gebiet mit einem Gesamtlärm von 50 – 60 dB(A). Dabei ist der Hauptlärmfaktor laut Lärmkartierung 2017 der Straßenlärm. Aufgrund der geringen Vorbelastungen herrschen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen. Auch luftverunreinigende Stoffe können schon in geringen Konzentrationen negative Folgen für die menschliche Gesundheit haben. Im Plangebiet lassen sich durch die gegenwärtige Nutzung keine Emissionsquellen festmachen.</p>
Eingriff	Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen</li><li>• Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen</li></ul>
	Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebsbedingte Emissionen durch Verkehr, Beeinträchtigung der Lufthygiene</li><li>• Betriebsbedingte Emissionen durch Heizungsanlagen, Beeinträchtigung der Lufthygiene</li><li>• Erhöhung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung</li><li>• Betriebsbedingte Emissionen durch Lärm</li></ul>
	Anlagenbedingt	<ul style="list-style-type: none"><li>• Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen</li><li>• Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen</li></ul>
Zwischenbewertung		<p>Es ist zu erwarten, dass die zu erwartenden bau-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht erheblich sind. Zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung		<ul style="list-style-type: none"><li>• Verbindliche Pflanzmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Qualität der Naherholung innerhalb des Baugebietes</li><li>• Verbot von Werbeanlagen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Friedhofsanlage</li><li>• Festsetzung zur Begrenzung der baulichen Höhe der Anlagen um eine dominierende Wirkung des Wohngebietes auszuschließen</li></ul>
Bewertung		<p>Die Eingriffe in das Schutzgut <b>Mensch</b> werden in eine <b>geringe Wertstufe</b> eingeordnet. Dies ist insbesondere durch die Vorbelastungen zu begründen. In der Summe erscheinen die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung für das Schutzgut zumutbar.</p>

## Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern

### Vermeidung von Emissionen

- 5.5 Bewertung *Bei der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben sind die im Gebäudeenergiegesetz festgelegten energetischen Mindestanforderungen für Neubauten einzuhalten. Hierbei sind beispielsweise Heizungs- und Klimatechnik sowie Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden geregelt. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Hierdurch können insgesamt Emissionen vermieden werden.*

### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Bewertung *Die Darstellungen in Plänen des Abfallrechts sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB zu berücksichtigen, sodass der sachgerechte Umgang mit Abfällen ein Mittel zur Gewährleistung des städtebaulichen Umweltschutzes ist.*
- Die Abfallentsorgung erfolgt im Sinne der Abfallsatzung der Stadt Diemelstadt und nach Maßgabe des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des hessisches Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz.*
- Die Abwasserbehandlung erfolgt nach Maßgabe der Entwässerungssatzung der Stadt Diemelstadt.*

5.6

## Nutzung erneuerbarer Energien

### Nutzung erneuerbarer Energien

- Bewertung *Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den verbindlichen Bauleitplan nicht vorgeschrieben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben derartige Anlagen errichtet werden. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.*

### sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- Bewertung *Durch den Bebauungsplan werden Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie planungsrechtlich vorbereitet. Zur Nutzung passiver Solarenergie können die Gebäude entsprechend ihrer Lage mit den verglasten Fronten nach Süden ausgerichtet werden. Zur Nutzung der aktiven solaren Energie sind Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung grundsätzlich zulässig.*

## Darstellungen in Landschaftsplänen und sonst. Plänen

### Sonstige Pläne

	Wasserschutzrecht	<i>Der räumliche Geltungsbereich ist kein Gegenstand des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes.</i>
5.7	Landschaftsplan	<i>Keine</i>
	Abfallrecht	<i>Keine</i>
	Immissionsschutzrecht	<i>Keine</i>

## Wechselwirkungen

### Wechselwirkungen

Bewertung

5.8

*Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.*

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes, der Größe, der umliegenden Habitate und Nutzungsstrukturen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.*

### Wirkungsgefüge

Wirkfaktor	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur / Sachgüter
► Wirkt auf ▼							
Mensch		Artenvielfalt, ökologische Strukturen verbessern die Erholungsfunktion	---	---	Einfluss auf Siedungsklima und Wohlbefinden des Menschen	Landschaft dient als Erholungsraum	---
Tiere u. Pflanzen	Störung durch Personen	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss Bodenwasserhaushalt auf die Vegetation	Beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation	Vernetzung von Lebensräumen	---
Boden	Veränderung durch Verdichtung, Versiegelung	Zusammensetzung der Bodenorganismen wirkt sich auf die Bodengenese aus		Einfluss auf die Bodenentwicklung	Einfluss auf Bodenentstehung, Verwitterung	---	---
Wasser	Gefahr durch Schadstoffeintrag	Vegetation erhöht Wasserspeicher- und -filterfähigkeit	Schadstofffilter und -puffer, Einfluss auf die Grundwasserneubildung		Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate	---	---
Klima und Luft	Veränderung der Lufthygiene, Luftbahnen und Wärmeabstrahlung	Steigerung der Kaltluftproduktivität, Verdunstungskühlung	Speicherung von Wasser, Verdunstungskühlung	Verdunstungskühlung		Einflussfaktor bei Ausbildung des Mikroklimas	---
Landschaft	Kulturlandschaft (anthropogen verändert)	Arten- und Strukturereichtum als Charakteristikum	---	---	Beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation		---
Kultur u. Sachgüter	Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sachgüter werden über die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere abgehandelt						

## 6 Auswirkungen der Planung

### Soziale Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

#### 6.1

### Stadtplanerische Auswirkungen

6.2 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen stadtplanerischen Auswirkungen zu erwarten.

Die bestehende Siedlungsstruktur wird durch den Bebauungsplan in Form einer Einzelhausbebauung mit Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ergänzt. Durch die textlichen Festsetzungen ist eine ortstypische Bauweise gesichert.

#### 6.3

### Infrastrukturelle Auswirkungen

##### 6.3.1 Technische Infrastruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen infrastrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

##### 6.3.2

### Soziale Infrastruktur

6.3.3 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten.

### Verkehrliche Infrastruktur

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zu erwarten.

## Umweltrelevante Auswirkungen

Schutzgut	Prognostizierte Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
6.4 Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Teil- und Vollversiegelungen</li> <li>keine schutzwürdigen Böden betroffen</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Auswirkungen, da Flächen im Anschluss an die bebaute Ortslage</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>potentielle Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate sowie auch der Qualität des Boden- und Grundwasserhaushalts aufgrund der Reduktion der Bodenfilterfläche.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>die kleinflächigen Änderungen ergeben im Anschluss an den bebauten Raum keine erheblichen Auswirkungen auf den Landschaftsraum.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Pflanzen, Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>anlagenbedingter Verlust einer Wiesenfläche</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>anlagenbedingter Verlust von Lebensraumstrukturen</li> <li>gleichwertige Ausweichmöglichkeiten</li> </ul>	
Kulturelles Erbe	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>

☒ erheblich    ☐ nicht erheblich

## 7 Sonstige Inhalte

### Flächenbilanz

7.1	Teilfläche	Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
	Flurstück 26/5	Allgemeines Wohngebiet	4.148
	Flurstück 27	Allgemeines Wohngebiet	1.098
	Flurstück 28	Allgemeines Wohngebiet	1.099
	<b>Gesamtfläche</b>		<b>6.345</b>

Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von maximal 3.807 Quadratmeter Fläche in Anspruch genommen ( $6.345_{[WA]} \times 0,4_{[GRZ]} + 6.345_{[WA]} \times 0,2_{[zul. \text{Überschreitung der GRZ}]}$ ).

### Verfahrensablauf

7.2

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Diemelstadt hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohngebiet Am Knappe“ in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ gefasst.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluss die Absicht bekräftigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Überführung des brachliegenden Areals in eine neue Nutzung zu schaffen. Es war beabsichtigt die besondere Wohnnutzung in einem Sondergebiet planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch sollte dem Entwicklungsgebot (gem. § 8 Abs. 2 BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, Rechnung getragen werden.

Durch die zwischenzeitliche Novellierung des Baugesetzbuches können Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch i.V.m. § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aufgestellt werden. Den Beschluss hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ gefasst.

## Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bauleitplans sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die Tabelle ist nicht abschließend.

**Tabelle 1 – Rechtliche Grundlagen**

7.3

<b>Baugesetzbuch</b> vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung, Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
<b>Baunutzungsverordnung</b> vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
<b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</b> vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
<b>Bundes-Bodenschutzgesetz</b> vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b> vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
<b>Bundesnaturschutzgesetz</b> vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
<b>Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG</b> vom 20.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
<b>Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung</b> vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...
<b>Hessisches Waldgesetz</b> vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160)	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
<b>Hessisches Wassergesetz (HWG)</b> vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
<b>Landesentwicklungsplan Hessen</b> vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
<b>Raumordnungsgesetz</b> vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...
<b>Regionalplan Nordhessen 2009</b>	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...



**Wasserhaushaltsgesetz**

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021  
(BGBl. I S. 1699) geändert worden ist

Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung  
von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunter-  
haltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbe-  
seitigung...