

# **BEGRÜNDUNG** [gem. § 2a BauGB]

zum Bebauungsplan Nr. VII/3 „Ottonenhof“

Gemeinde Diemelsee, Ortsteil Ottlar

---

Ausweisung eines dörflichen Wohngebiets und eines Sondergebiets – Hotelbetrieb an der Straße „Zum Upland“



- 23.06.2023 -

Begründung zum Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



**Planungsbüro Bioline**

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels



# KURZFASSUNG

Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebiet der südlichen Ortslage Ottlar mit dem Hotelbetrieb Ottonenhof.

Bauplanungsrechtlich wird dem Gebiet im **Bestandsbereich** der Typus des Dörflichen Wohngebietes zugewiesen. Aufgrund der vorhandenen Mischnutzung von Wohn- und Gewerbeflächen mit landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Bestand bereits alle gebietscharakteristischen Nutzungen vorhanden. **Der perspektivische Entwicklungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotelbetrieb ausgewiesen.** Der Bereich der ebenfalls im Planumgriff enthaltenen öffentlichen Einrichtung Dommelhalle wird als Fläche für den Gemeinbedarf planerisch bestätigt.

Der Geltungsbereich umfasst zu einem großen Teil Flächen der Ortskernlage, die bereits im Bestand bebaut sind. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen erlauben eine Bebauung im vorhandenen Ausmaß mit Erweiterungsmöglichkeiten. Ein kleinerer Teil des Geltungsbereiches umfasst bisher dem Außenbereich zuzuordnende Flächen. Hier wird über die Festsetzungen ein geringeres Bebauungsmaß ausgewiesen.

Das Plangebiet wird von der Straße Zum Upland geteilt, der Hotelbetrieb verfügt über Flächen beidseitig der Straße. Zur gefahrlosen Überquerung der Straße, insbesondere im Hinblick auf die familienorientierte Ausrichtung des Angebotes wird im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Errichtung einer Gebäudebrücke über die Straße Zum Upland geschaffen.

Der im Regelverfahren aufzustellende Bebauungsplan beinhaltet einen Umweltbericht, der sich schwerpunktmäßig auf die bisherigen Außenbereichsflächen fokussiert.

Negative soziale, stadtplanerische oder infrastrukturelle Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Auf die Schutzgüter der Umwelt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Festgestellte Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplans und mithilfe erforderlicher Kompensationsmaßnahmen aufgewogen werden.



# INHALTSVERZEICHNIS

|  |      |
|--|------|
| Inhaltsverzeichnis.....  | v    |
| Abbildungsverzeichnis .....  | viii |
| Tabellenverzeichnis.....   | viii |
| Vorbemerkungen .....   | ix   |
| 1    Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....   | 11   |
| 1.1    Planungsanlass und Planerfordernis .....  | 11   |
| 1.2    Lage und Räumlicher Geltungsbereich .....   | 11   |
| 1.3    Alternative Standortüberprüfung .....   | 12   |
| 2    Ausgangssituation.....  | 14   |
| 2.1    Aktuelle Nutzung.....   | 14   |
| 2.2    Darstellung in übergeordneten Planungen .....   | 14   |
| 2.2.1    Regionalplan Nordhessen 2009 .....  | 14   |
| 2.2.2    Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemelsee.....   | 15   |
| 2.2.3    Angrenzende / Bestehende Bebauungspläne .....   | 16   |
| 2.3    Rahmenbedingungen .....   | 16   |
| 2.3.1    Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....  | 16   |
| 2.3.2    Arten- und Biotopschutz .....   | 16   |
| 2.3.3    Gewässer- und Bodenschutz.....  | 17   |
| 2.3.4    Denkmalschutzrechtliche Aspekte .....   | 17   |
| 2.3.5    Erschließung .....  | 17   |
| 3    Planungskonzept.....  | 18   |
| 3.1    Ziele und Zwecke der Planung .....  | 18   |
| 3.1.1    Ziel der Planung.....   | 18   |
| 3.2    Planinhalt .....  | 18   |
| 3.2.1    Technische Erschließung.....  | 18   |
| 3.3    Begründung der Textfestsetzungen .....  | 19   |
| 3.3.1    Art der baulichen Nutzung.....  | 19   |
| 3.3.2    Maß der baulichen Nutzung .....   | 20   |
| 3.3.3    Bauweise und überbaubare Flächen.....   | 21   |
| 3.3.4    Verkehrsflächen .....   | 22   |
| 3.3.5    Bereich mit abweichender Art der baulichen Nutzung in einer bestimmten Höhe.....                      | 23   |
| 3.3.6    Führung von Versorgungsleitungen.....   | 23   |
| 3.3.7    Private Grünanlagen .....   | 23   |
| 3.3.8    Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft..... | 23   |
| 3.3.9    Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....  | 24   |

---

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 4      | Umweltbericht .....   | 28 |
| 4.1    | Einleitung .....  | 28 |
| 4.1.1  | Vorbemerkung .....  | 28 |
| 4.1.2  | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>Ziele des Umweltschutzes ..... | 31 |
| 4.2    | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....  | 35 |
| 4.2.1  | Schutzgüter Boden, Fläche, Geologie und Ablagerungen .....  | 35 |
| 4.2.2  | Schutzgüter Pflanzen und Tiere .....  | 38 |
| 4.2.3  | Schutzgut Wasser.....   | 41 |
| 4.2.4  | Schutzgüter Luft und Klima .....  | 43 |
| 4.2.5  | Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild .....  | 44 |
| 4.2.6  | Schutzgut Biologische Vielfalt.....   | 45 |
| 4.2.7  | Wirkungsgefüge .....  | 46 |
| 4.2.8  | Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete .....  | 46 |
| 4.2.9  | Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt .....   | 46 |
| 4.2.10 | Kultur und Sachgüter.....   | 47 |
| 4.3    | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der<br>Planung.....                   | 48 |
| 4.4    | Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern.....   | 48 |
| 4.5    | Nutzung erneuerbarer Energien .....   | 48 |
| 4.6    | Wechselwirkungen .....  | 49 |
| 4.7    | Monitoringmaßnahmen .....   | 49 |
| 4.8    | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....  | 49 |
| 4.9    | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....   | 50 |
| 4.10   | Zusätzliche Angaben .....   | 50 |
| 4.10.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen<br>Verfahren bei der Umweltprüfung .....  | 50 |
| 4.10.2 | Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben<br>aufgetreten sind .....            | 50 |
| 4.10.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....   | 50 |
| 4.10.4 | Referenzliste der Quellen .....   | 52 |
| 4.11   | Anwendung der hessisches Kompensationsverordnung.....   | 52 |
| 5      | Auswirkungen der Planung.....   | 57 |
| 5.1    | Soziale Auswirkungen .....  | 57 |
| 5.2    | Stadtplanerische Auswirkungen.....  | 57 |
| 5.3    | Infrastrukturelle Auswirkungen.....   | 57 |
| 5.3.1  | Technische Infrastruktur .....  | 57 |
| 5.3.2  | Soziale Infrastruktur .....   | 57 |
| 5.3.3  | Verkehrliche Infrastruktur .....  | 57 |
| 5.4    | Umweltrelevante Auswirkungen .....  | 58 |
| 5.4.1  | Biotische Schutzgüter.....  | 58 |
| 5.4.2  | Abiotische Schutzgüter.....   | 58 |

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 6   | Sonstige Inhalte..... | 59 |
| 6.1 | Flächenbilanz.....    | 59 |

---

## Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Ottlar ( <i>eigene Darstellung ohne Maßstab, Grundlage DOP: HVBG 2020</i> ) ..... | 12 |
| Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) .....                          | 15 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (ohne Maßstab)  | 16 |
| Abbildung 4: Für die Umweltprüfung betrachteter Bereich gegenüber Gesamtgeltungsbereich.....   | 29 |
| Abbildung 5: Bestandsplan - Biotopwert vor dem Eingriff .....  | 54 |
| Abbildung 6: Entwicklungsplan - Biotopwert nach dem Eingriff.....  | 55 |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1 – Umweltbericht // Rechtliche Grundlagen .....                   | 32 |
| Tabelle 2 – Fachplanungen.....   | 34 |
| Tabelle 3 – Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung 2018..... | 53 |
| Tabelle 4 – Flächenbilanz.....   | 59 |

# VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG 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) gem. § 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 eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, durchgeführt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch 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 die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

An den Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung schließt das formelle Verfahren an. Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist für die Öffentlichkeit auszulegen. Zeitgleich holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein und stimmt den Bauleitplan mit den benachbarten Gemeinden ab.

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem jeweiligen Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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 Hessischen Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

*Diemelsee, 23. Juni 2023*

*Bauamt*

# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Das Planvorhaben betrifft den südlichen Teil der Ortslage Ottlar und beinhaltet die Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich. Bislang handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich, in dem die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt werden soll. **Zudem werden angrenzende Außenbereichsflächen in die Planung mit aufgenommen.** Aufgrund der vorhandenen Gemengelage ergibt sich das Erfordernis, mit dem Plan die städtebauliche Ordnung im Verbund mit den öffentlichen Interessen zu wahren. Neben der Art bedarf auch das Maß der baulichen Nutzung einer Ordnung, hierbei ist insbesondere die Höhenentwicklung im Kontext der topografischen Lage zu beachten.

Hintergrund ist die Entwicklungsabsicht des ansässigen Hotelbetriebes „*Ottonenhof*“. Der Betrieb stößt bei hoher Nachfrage an die Grenzen seiner Kapazitäten und beabsichtigt, durch neue Gebäude seinen Betrieb im Angebot und der Fläche zu erweitern und zu optimieren.

Um die städtebauliche Verträglichkeit des Neubaus zu gewährleisten, dient die Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere der Festsetzung des Rahmens für das Maß der baulichen Nutzung. Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich zu den Betriebsflächen angrenzende Bereiche, um eine integrierte Planung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und nachbarschaftlicher Belange zu ermöglichen. Für den Hotelbetrieb ist dabei vor allem von Interesse, verschiedene Nutzungen und Angebote wie z.B. Unterkünfte und Freizeitangebote räumlich zu koordinieren. Der Betrieb ist auf Familienangebote spezialisiert, da er Flächen beidseitig der örtlichen Hauptverkehrsstraße umfasst ist besonderes Augenmerk auf die Reduzierung des Gefahrenpotenzials für Kinder beim Queren der Straße zu legen – dazu wird eine bauliche Lösung angestrebt.

## 1.2 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/3 „Ottonenhof“ umfasst ca. **30.390** Quadratmeter im südlichen Teil des Ortsteils Ottlar beidseitig der Straße „*Zum Upland*“.

In der Gemarkung Ottlar sind folgende Grundstücke Teil des Geltungsbereichs:

In der Flur 1 die Flurstücke 88/1, 86/4, 104/2, 104/1, 94/3, 94/2, 116/11 (anteilig), 119/54 (anteilig), 123/1, 108/6, 108/5, 108/7, 108/3, 53/4 (anteilig), 53/5 (anteilig), 110/2, 110/3, 110/6, 114/9, 114/10, 123/1 und 123/2. In der Flur 3 die Flurstücke 19/7, 19/5, 20/1, 176/22, 23, 100/20 (anteilig), 100/38 (anteilig), 100/37 (anteilig), 52/1 und 52/3.

Die genaue örtliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Planteil zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 465 und 485 Meter ü. NN und fällt in nördliche Richtung ab.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Ottilar (eigene Darstellung ohne Maßstab, Grundlage DOP: HVBG 2020)**

### 1.3 Alternative Standortüberprüfung

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zum Schutz der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Güter ist die Auswahl eines geeigneten Standortes ein entscheidender Faktor. Das hier gegenständliche Planverfahren umfasst einen Bestandsbereich mit einer geringfügigen Erweiterung. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist neben der Bestandssicherung die Möglichkeit der Erweiterung für den ansässigen Hotelbetrieb auf dessen Eigentumsflächen unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen. Vor dem Hintergrund dieser Ausgangssituation und Zielsetzung sind alternative Standorte für das Pla-

nungsvorhaben weniger geeignet, die Ausweisung am Ort des Bestandes stellt die bestmögliche Lösung dar.

## 2 Ausgangssituation

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung erforderlich. Diese umfasst die aktuelle Nutzung sowie die Rahmenbedingungen aus übergeordneten Planungen und relevanten Schutzgütern.

### 2.1 Aktuelle Nutzung

Die gegenwärtige Nutzung des Plangebietes ist bereits jetzt durch das vorhandene Hotel geprägt, dessen Stammhaus in einem Gebäudekomplex zwischen den Straßen „Zum Upland“ und „Zum Dickeloh“ untergebracht ist. Zudem gehört ein großes Flurstück jenseits der Straße „Zum Upland“ zum Betrieb, auf dem sich eine landwirtschaftliche Scheune, ein Wohnhaus und eine Reitanlage befinden. Im weiteren Geltungsbereich findet sich vor allem Wohnbebauung, im westlichen Teil ist zudem ein Fuhrunternehmen mit Betriebshalle sowie die „Dommelhalle“ als örtliche Gemeinschaftseinrichtung angesiedelt.

Die Freiflächen auf den Betriebsflächen des Hotels werden zu großen Teilen als Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie für Spiel- und Freizeitangebote des Betriebes genutzt, welche die Ausrichtung auf kindgerechte Familienangebote zeigen. Die übrigen Freiflächen im Gebiet werden teils als Hausgärten genutzt, gerade im nördlichen Bereich besteht aber auch ein hoher Versiegelungsgrad. Die Fläche vor der Dommelhalle wird als Parkplatz genutzt, die Fläche hinter der Halle als Bolzplatz. **Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind zudem landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen vorhanden.**

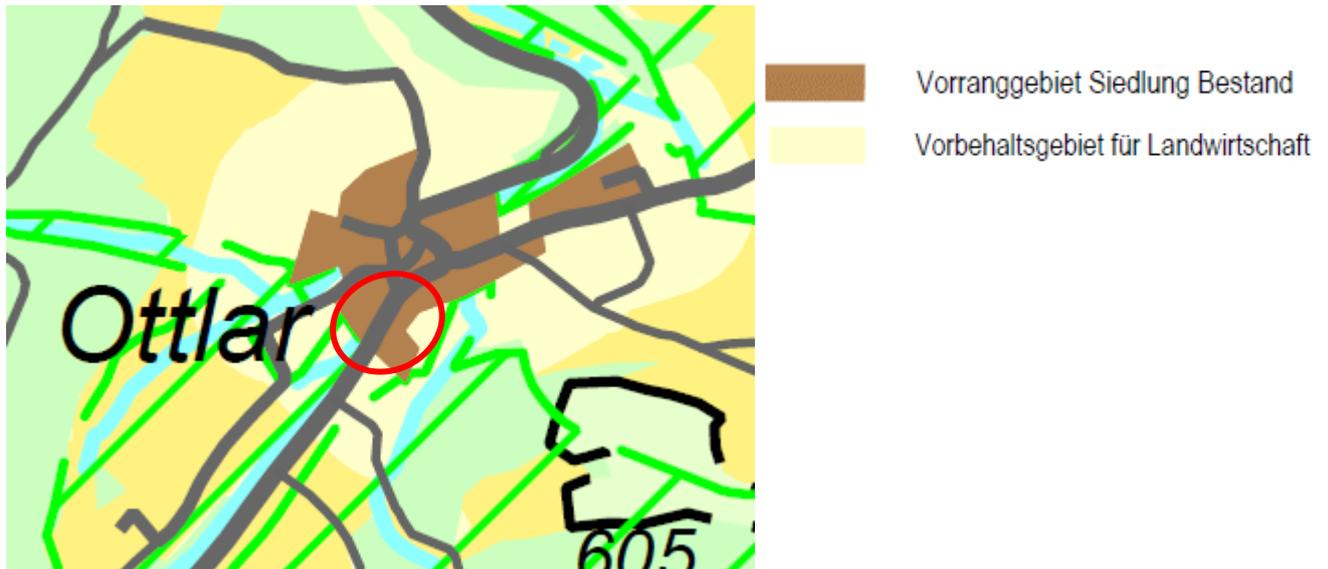
Im Nordosten des Plangebietes schließt die weitere Bebauung Ottlars an das Plangebiet an, bei den übrigen benachbarten Flächen handelt es sich überwiegend um als Dauergrünland genutzte landwirtschaftliche Flächen.

### 2.2 Darstellung in übergeordneten Planungen

#### 2.2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich überwiegend als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Randliche Teilbereiche sind als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gekennzeichnet.

Der Regionalplan formuliert zu Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft unter Grundsatz 1: „Eine Inanspruchnahme [...] ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für [u.a.] Siedlung- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage [...].“

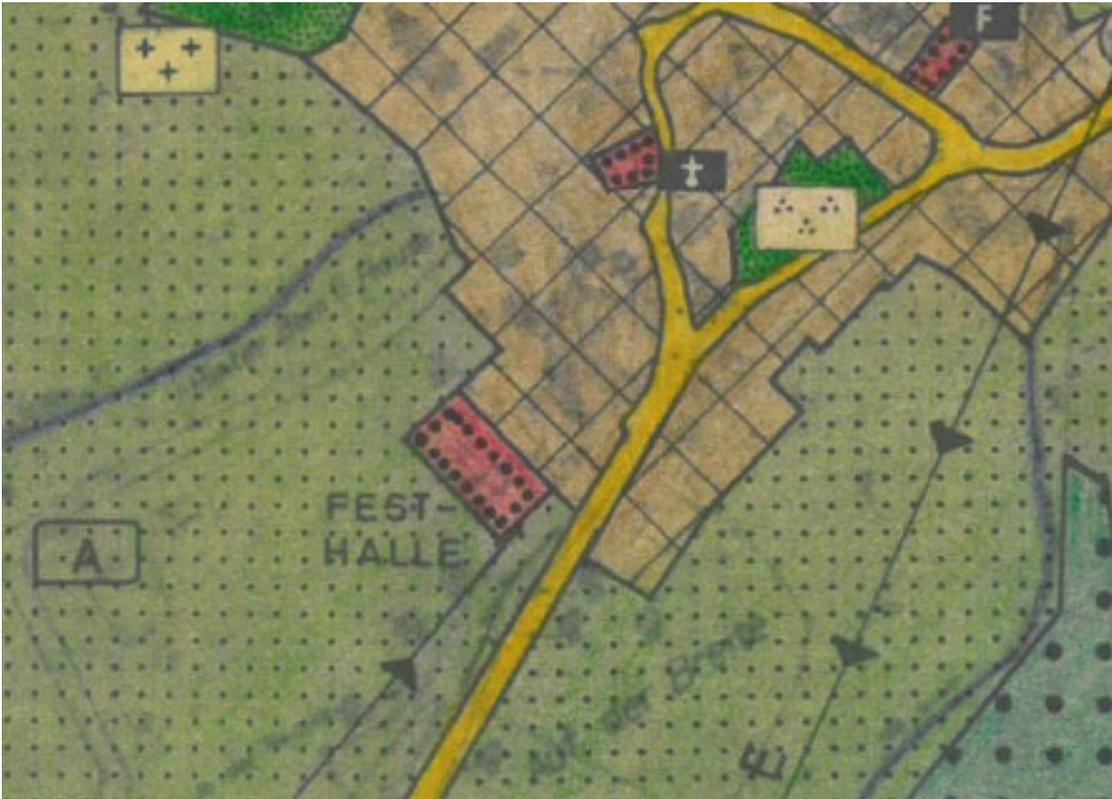


**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)**

## 2.2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemelsee

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemelsee ist der bebaute Geltungsbereich als „gemischte Baufläche, Bestand“ gekennzeichnet, der Bereich der „Dommelhalle“ ist als „öffentliche Fläche“ mit der Zweckbestimmung „Festhalle“ dargestellt. Umgebende Grünflächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Diemelsee befinden sich nicht gänzlich im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dieser wird daher in einem Parallelverfahren entsprechend geändert, um auch die bisher als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Bereiche als Bauflächen festzusetzen.



**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (ohne Maßstab)**

### 2.2.3 Angrenzende / Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche bestehen bislang keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 2.3 Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gem. Europäischer Vogelschutzrichtlinie sind ebenfalls nicht betroffen. Aufgrund dessen sind Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes nicht zu erwarten.

### 2.3.2 Arten- und Biotopschutz

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein geschütztes Biotop Nr. 1223 „Zwetschen-Apple-Streuobstwiese südl. Ottlar“ vom Biotoptyp Streuobst verzeichnet. In der Örtlichkeit ist ein

Biotop dieses Typs jedoch nicht mehr feststellbar. Die betreffende Fläche ist als Hausgarten bzw. Weidefläche ausgebildet.

Im Übrigen befinden sich im Geltungsbereich keine besonderen Biotope, die vorhandenen Lebensräume sind durch die vorhandene Bebauung und die zugehörigen versiegelten Freiflächen und Grünflächen bestimmt.

### 2.3.3 Gewässer- und Bodenschutz

Das Plangebiet wird gequert vom Fließgewässer „*Holzbach*“, der entlang der Kreisstraße K 63 von Süden herkommend das Gebiet erreicht, um dort im Bereich der „*Dommelhalle*“ verrohrt zu werden und das gesamte Gebiet entlang der Straße unterirdisch zu passieren. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Die Böden des Vorhabenraumes sind durch die Bebauung geprägt. Für die benachbarten Flächen weisen die Daten des Bodenviewers Hessen eine geringe bis sehr geringe Bodenfunktionsbewertung auf. Insgesamt können für das Plangebiet daher keine relevanten Bodenfunktionen konstatiert werden.

Altflächen und Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind ebenfalls nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Als Lebensraum für Pflanzen besitzt der Boden durch das Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und dem Kriterium Ertragspotential eine mittlere Bedeutung. Die aggregierende Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers Hessen ermittelt für den Vorhabenraum die Kategorie 2 „*gering*“.

### 2.3.4 Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler. Für die Ortslage Ottlar ist keine denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage ausgewiesen, das einzige Einzelkulturdenkmal des Ortes ist die ev. Kirche, diese befindet sich nördlich in der näheren Umgebung des Plangebietes.

### 2.3.5 Erschließung

Das Gebiet und sämtliche Grundstücke sind durch bestehende öffentliche Straßen für den motorisierten sowie den Fuß- und Radverkehr erschlossen.

Anschluss an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle Ottlar, die sich in ca. 150 Meter fußläufiger Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet. Von dort verkehren Linien des überörtlichen Busverkehrs. Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sind im Bestandsgebiet vorhanden. Auf den Flächen zur Erweiterung des Hotelbetriebes ist jeweils eine Binnenerschließung erforderlich.

## 3 Planungskonzept

### 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1.1 Ziel der Planung

Der Bebauungsplan dient dazu, die bauliche Situation in seinem Geltungsbereich zu sichern und zu optimieren sowie die weitere Entwicklung insbesondere des ansässigen Hotelbetriebs zu fördern und mit den umgebenden Nutzungen zu vereinbaren. Die Unterstützung des Betriebs und die langfristige Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen entspricht den politischen und wirtschaftlichen Zielen der touristisch geprägten Gemeinde.

Dabei beabsichtigt die Gemeinde, die bisherige Nutzung des bestehenden Hotels langfristig zu sichern und gleichzeitig die privaten Initiative zur Hotelerweiterung unter Wahrung öffentlicher und kommunale Belange zu fördern. Das bestehende Betriebsgebäude stellt einen Ausdruck dörflicher Struktur im Ortsteil Otthar dar, deren Erhalt neben dem Neubau durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden soll.

Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden. 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 Planinhalt

#### 3.2.1 Technische Erschließung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserverteilungsnetz der Gemeinde Diemelsee erfolgen. Die Versorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Parzellen der Straßen „Zum Upland“ und „Am Dickeloh“. Eine Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes ist für die östlich liegenden Flächen erforderlich. Der Anschluss an die Wasserversorgung hat gemäß der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Diemelsee (WVS) vom 01.01.2020 zu erfolgen.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom ist durch entsprechende Versorgungsleitungen in Form von Netzverstärkungen und -erweiterungen vorgesehen. Zur Versorgung des Plan-

bereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Abfallentsorgung muss gemäß den Bestimmungen des Abfallrechts der Gemeinde Diemelsee bzw. des Landkreises Waldeck-Frankenberg erfolgen.

Die Entsorgung des Abwassers wird gemäß § 3 der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Diemelsee durch den Anschluss an die Abwasseranlage gewährleistet. Abwasserkanäle befinden sich in den Straßenparzellen „Zum Upland“ und „Am Dickeloh“. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die Sammelleitung der Abwasserbehandlungsanlage.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird im Bestandsbereich ebenfalls über das Sammelsystem abgeleitet. Bei neu versiegelten Flächen ist grundsätzlich eine Nutzung und/oder Rückhaltung mit anschließender Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen.

## 3.3 Begründung der Textfestsetzungen

### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Bereich der verdichteten Ortslage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO als dörfliches Wohngebiet festgesetzt, um der vorhandenen Charakteristik des Gebietes sowie der angestrebten Entwicklung zu entsprechen. Dörfliche Wohngebiete dienen neben dem Wohnen der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Alle genannten Nutzungen sind im Gebiet bereits im Bestand vorhanden, wobei sich eine übliche Mischnutzung dörflichen Charakters zeigt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird zugunsten einer städtebaulich geordneten Entwicklung die ausnahmsweise im dörflichen Wohngebiet zulässige Nutzung Tankstellen nicht zugelassen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes, der auch neu in Anspruch genommene Außenbereichsflächen beinhaltet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Nutzungszugart „Hotelbetrieb“ festgesetzt. Die Ausweisung legt hier den Fokus auf die mögliche Entwicklung des ansässigen Hotelbetriebes, durch die Ausweisung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung wird das Interesse der Gemeinde unterstützt, hier die touristische Nutzung zu fördern, eine Nutzung für Wohnzwecke ist so nicht möglich. Durch den Katalog an zulässigen Gebäuden und Nutzungen wird sichergestellt, dass alle dem Nutzungszweck dienlichen baulichen Anlagen im Gebiet zulässig sind, dabei wird auch die besondere landwirtschaftlich verknüpfte Ausrichtung des Hotelbetriebes berücksichtigt.

Neben den Wohn- und Sondergebieten enthält die Planung in einem Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf. Durch die Ausweisung wird die gegenwärtige Nutzung (Gemeinschaftsgebäude Dommelhalle) gesichert und festgeschrieben.

Allgemein zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind derart eingeschränkt, dass keine Blendwirkungen durch Stellplätze auf die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße verursacht werden können, dies dient der Wahrung der Sicherheit des dort fließenden Verkehrs.

### 3.3.2 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 Gemeinde Diemelsee der hervorgehobenen Bedeutung, die diesem Maßbestimmungsfaktor für die geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere unter dem verstärkt zu berücksichtigenden 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 „Summenmaß“ 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.

Die festgesetzten Maßzahlen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und unterscheiden sich in den Teilbereichen des Plans. Während GRZ und GFZ mit 0,7/1,4 im MDW<sub>I</sub> bzw. 0,6/1,2 im MDW<sub>II</sub> im Bestandsbereich des alten Ortskerns relativ hoch angesetzt sind, wurden für den Ortsrandbereich (MDW<sub>III und IV</sub> und SO<sub>I und II</sub>) mit 0,3/0,6 bzw. 0,3/1,0 deutlich niedrigere Werte angesetzt. Dies soll zum einen der historisch gewachsenen engen Ortskernbebauung gerecht werden und zum anderen dafür sorgen, dass im Ortsrandbereich eine aufgelockertere Bebauung entsteht.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen 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 Gemeinde Diemelsee 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 Höhe baulicher Anlagen sollen die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange, insbesondere die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Ottlar und das Ortsklima begrenzt werden. Durch die Begrenzung der Auswirkung soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt.

Die Gebäudehöhe wird in allen Bereichen über eine festgelegte maximale Höhe sowohl in Meter über dem natürlichen Gelände als auch in *Meter über Normal-Null (m über N.N.)* angegeben. Die festgelegten Höhen orientieren sich dabei an den Bestandshöhen und ermöglichen im Sinne der Nachverdichtung in der Regel auch Erhöhungen der Gebäude. Für die Randbereiche wurden entsprechende ähnliche Höhen angesetzt. Durch die doppelte Festsetzung ergibt sich eine Anpassung an das natürliche Gelände, das teilweise deutliche Höhenunterschiede aufweist. So erreicht das Gelände im südlichsten Teil des Geltungsbereichs eine Höhe von bis zu 585 m ü. NN, die Bebauung muss sich dem natürlichen Geländeverlauf aufgrund der absoluten Höhenfestsetzung anpassen. In anderen Bereichen ist hingegen die relative Höhenfestsetzung limitierend. Ziel der doppelten Festsetzung ist, unverhältnismäßige Höhenwirkungen von Gebäuden zu vermeiden.

### 3.3.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die „*straßenseitige Baugrenze*“ wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Diese Baugrenze liegt nahe der Straße und dient damit öffentlichen Belangen, wie z.B. der Anordnung der Gebäude zur Straße entsprechend der Bestandsbebauung. Die „*rückwärtige Baugrenze*“ wird hingegen in der Regel mit größerem Grenzabstand ausgewiesen, dies dient gleichermaßen der Unterstützung zur straßenzugewandten Anordnung der Gebäude. Die „*seitlichen Baugrenzen*“ werden zur Einhaltung des bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstands festgesetzt. Das Abstandsflächengebot entfaltet grundsätzlich einen „*nachbarschützenden Charakter*“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind im Bestandsbereich MDW<sub>I und II</sub> nicht einschränkend, um die Nutzbarkeit der ohnehin kleinteiligen Grundstücke nicht einzuschränken. Eine hohe Bebauungsdichte und Ausnutzung der Fläche entspricht dem Charakter des alten Ortskerns.

Im Randbereich MDW<sub>III und IV</sub> sowie SO<sub>I und II</sub> sind die überbaubaren Flächen ebenfalls nicht einschränkend ausgewiesen, um hier eine flexible Bebauung und Flächennutzung zu ermöglichen. Eine großflächige Bebauung wird allerdings durch die limitierende GRZ und GFZ verhindert.

In der „*offenen Bauweise*“ werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 Meter betragen.

Durch die Festsetzung wird eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken ermöglicht. Hierdurch soll das siedlungstypische

Bild mit Gebäuden, welche einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und in der Regel eine Länge von 50 Meter nicht überschreiten, planungsrechtlich gesichert werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind grundsätzlich zulässig, müssen aber an den jeweiligen Enden einen seitlichen Grenzabstand einhalten.

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude von höchstens 50 Meter Länge mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, dessen Tiefe (Abstandsflächen) sich nach hessischer Bauordnung bemisst. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenso unerheblich, wie die in dem Haus enthaltenen Eigentumseinheiten bzw. Mietwohnungen.

Doppelhäuser sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-)Häuser.

Bei der für die Kernbereiche zulässigen abweichenden Bauweise sind darüber hinaus auch Hausgruppen zulässig. Diese bezeichnen eine Bauweise, die aus mindestens drei aneinanderggebauten Gebäuden besteht. Die aneinanderggebauten Häuser verfügen jeweils über eigene Grundstücksgrenzen. An den Kopfseiten muss die Hausgruppe einen Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge, damit wird der entwickelten, verdichteten Bebauung Rechnung getragen, die auch längere Gebäudekomplexe aufweist. Gleichmaßen wird die Festsetzung getroffen, dass seitliche und rückwärtige Grenzabstände nicht eingehalten werden müssen, sofern dies im Bestand bereits nicht der Fall ist. Diese Regelung soll dazu beitragen, die im Kernbereich z.T. klein und unzuweckmäßig geschnittenen Grundstücke dennoch baulich gut ausnutzen zu können und den Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern.

Die im Süden des Plangebiets ausgewiesene *von der Bebauung freizuhaltende Fläche* begründet sich in der angrenzenden Kreisstraße. Gemäß § 23 HStrG dürfen längs von land- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Maßgebend dafür ist die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt, der davon betroffene Bereich ist im Plan gekennzeichnet.

### 3.3.4 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des Bebauungsplanes zu sichern. **In bestimmten Abschnitten werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert um an tendenziellen unübersichtlichen Stellen eine Beeinträchtigung der Sicherheit des auf der klassifizierten Straße fließenden Verkehrs zu unterbinden.**

### 3.3.5 Bereich mit abweichender Art der baulichen Nutzung in einer bestimmten Höhe

Für einen Teilbereich der Straße zum Upland wird in einer Höhe von **5,00 Meter bis 8,60 Meter** über der Oberkante der Straßenfläche als Art der baulichen Nutzung abweichend zur Festlegung als öffentliche Straßenverkehrsfläche die angrenzende Nutzungsart des „*Sondergebietes - Hotelbetrieb*“ angewandt. Hintergrund ist, dass der ansässige Hotelbetrieb erwägt, den bestehenden Gebäudekomplex nördlich der Straße „Zum Upland“ mit einem eventuellen Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite mittels einer Gebäudebrücke zu verbinden. Diese Straßenquerung soll insbesondere dazu beitragen, im familienorientierten Hotelangebot eine gefahrlose Straßenkreuzung für Kinder zu ermöglichen.

Die Baugrenzen für den Bebauungsbereich sind deckungsgleich mit der gekennzeichneten Fläche, in der Objektplanung besteht damit Spielraum in der Positionierung einer Gebäudebrücke.

### 3.3.6 Führung von Versorgungsleitungen

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

### 3.3.7 Private Grünanlagen

Entlang des Gewässers, welches das Plangebiet im Osten tangiert wird der gem. § 23 HWG erforderliche Gewässerrandstreifen hier als private Grünfläche festgesetzt. Die Breite des Streifens beträgt neben der vorhandenen Bebauung 5 m und außerhalb der Bebauung 10 m, die Breite orientiert sich damit an den Vorgaben des Gesetzes. Für den Randstreifen gelten die Verbote des § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG sowie des § 23 Abs. 2 HWG. Private Erschließungsanlagen für die rückwärtigen Grundstücksflächen sind gestattet, jedoch nicht für den ruhenden Verkehr.

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

Das Verbot, Bäume, Gebüsch 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 Bebauungsplan zu bekräftigen. Gleichzeitig soll durch die Ergänzung der gesetzlichen Vorgaben durch die Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume bzw. Gehölze und ihrer besonderen Funktionen als Gerüst des Biotopverbundes sowie als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten geschaffen wer-

den. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung soll sicherstellen, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion übernimmt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung insektenschonender Leuchtmittel soll die erforderliche Beleuchtung insektenschonend gestaltet werden, sodass negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere ausgeschlossen werden können.

Das Gebot zur Berücksichtigung der natürlichen Versickerung von Regenwasser hat zum Ziel, die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung durch Wassereintrag in die beplanten Bodenbereiche zu stützen. Gleiches gilt für die Festsetzung wasserdurchlässiger Bauweisen für befestigte Flächen außerhalb der Gebäudegrundflächen.

Festsetzungen zum Bodenschutz dienen dem Ziel, bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden. Das Land Hessen (HMUKLV) hat durch die Veröffentlichung von Infoblättern zum Bodenschutz Handreichungen erarbeitet, die sich an private Vorhabenträger und Grundstückseigentümer richten, auf diese Veröffentlichungen wird hingewiesen, weil sie neben den gesetzlichen Vorschriften und den in Normen festgehaltenen anerkannten Regeln der Technik auch praxistaugliche Maßnahmen für Privatleute vorhält.

Eine bodenkundlichen Baubegleitung wird für Neubauvorhaben festgesetzt, um (bei einer erheblichen Größe der Bodenbewegungen) fachkundigen Bodenschutz zu gewährleisten. Als Richtwert werden 600 m<sup>3</sup> Bodenbewegung angenommen, dieser Wert entspricht dem gem. § 4 Abs. 3 des HAItBodSchG den Grenzwert für eine Anzeigepflicht beim Auf- und Einbringen von Boden während einer Gesamtbaumaßnahme dar.

Der Umgang mit Niederschlagswasser wird geregelt, um den Abfluss des auf neu befestigten Flächen anfallenden Wassers nicht in die bestehenden Abwasserleitungen einzuleiten. Dies geschieht zum einen, um Kapazitäten der mit anderen Ausgangsparametern dimensionierten Leitungen nicht zu übersteigen und zum anderen um die Nutzung des Wassers, zumindest jedoch mittels einer gedrosselten Versickerung den Verbleib im natürlichen Wasserkreislauf zu sichern. Die Umsetzung der Festsetzungen hat auf Ebene der Bauausführung zu erfolgen.

Die definierten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen die herangezogenen Ausgleichflächen für die innerhalb der Planung bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme von umgesetzten und anerkannten Ökokontomaßnahmen.

### 3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.3.9.1 Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der „*Sonderbaugebiete - Hotelbetrieb SO<sub>I</sub> und II*“ 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.

Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig, da es sich bei dieser Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.

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 gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation.

### 3.3.9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbenalagen

Vorgaben zur äußereren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Positionierung und Ausgestaltung werden vor allem im Hinblick auf die Sicherheitsbedürfnisse des Verkehrs auf der klassifizierten Straße getroffen. Durch die Vorgaben soll verhindert werden, dass eine Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmenden Sicherheitsrisiken hervorruft.

- Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung –

## 4 Umweltbericht

### 4.1 Einleitung

#### 4.1.1 Vorbemerkung

Entsprechend den Forderungen der §§ 2 Abs. 4 und 2a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden auf Grundlage der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/3 „Ottonenhof“ bezieht sich die Umweltprüfung mitsamt dem Umweltbericht nur auf jenen Teil des Geltungsbereichs, der in der Bestandssituation nicht dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen ist. Für den übrigen Geltungsbereich werden Festsetzungen getroffen, die im Wesentlichen das gegenwärtige Maß und die Art der baulichen Nutzung planerisch bestätigen. Aufgrund dessen sind zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen von diesen Flächen ausgehend durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Untersuchungsraum im Verhältnis zum Gesamtgeltungsbereich ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:



**Abbildung 4: Für die Umweltprüfung betrachteter Bereich gegenüber Gesamtgeltungsbereich**

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (gesamter Geltungsbereich)

|   |  |
|---|--|
| Kurzdarstellung des Inhalts                     | <p>Die Gemeinde Diemelsee beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans VII/3 Ottonenhof einerseits die durch Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägte Nutzungsstruktur im Kerngebiet des Ortsteils Ottlar zu sichern und gleichzeitig dem ansässigen Hotelbetrieb die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung zu bieten.</p>   |
| Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele           | <p><b>Neben einem Bereich bereits bebauter Flächen umfasst der Geltungsbereich Flächenanteile in Ortsrandlage, die bisher nicht bebaut bzw. mit abweichenden Nutzungen versehen sind.</b></p> <p>Das Plangebiet soll als „Dörfliches Wohngebiet“ bzw. „Sondergebiet mit Nutzungszweck Hotelbetrieb“ ausgewiesen werden, um den vorhandenen und geplanten Mischstrukturen gerecht zu werden. Ebenfalls wird für die vorhandene öffentliche Dommelhalle die Nutzung als öffentliche Fläche festgelegt.</p> |
| Beschreibung der Festsetzungen mit Angabe über: | <p>Dörfliches Wohngebiet</p>   |
| Standort:                                       | Bestandsbereich der Kernsiedlung   |
| Art   | Flächenfestsetzung   |
| Umfang  | Festlegung der Art der baulichen Nutzung für das Gebiet, der Gebietstypus dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben wie z.B. Beherbergungsbetrieben.  |
| Bedarf an Grund und Boden                       | Dörfliches Wohngebiet gesamt: ca. 12.500 m <sup>2</sup>  |
| Sondergebiet - Hotelbetrieb                     |  |
| Standort:                                       | Südöstliche Flächen in Ortsrandlage  |
| Art   | Flächenfestsetzung   |
| Umfang  | Festlegung der Art der baulichen Nutzung für das Gebiet, der Gebietstypus dient der Unterbringung von Gebäuden und Nutzungen, die dem Beherbergungsgewerbe zuzuordnen sind.  |
| Bedarf an Grund und Boden                       | Sondergebiet-Hotelbetrieb gesamt: ca. 15.700 m <sup>2</sup>  |
| Öffentliche Verkehrsflächen                     |  |
| Standort:                                       | Durchgangsstraße „Zum Upland“  |
| Art   | Flächenfestsetzung   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Umfang                       | Innerhalb bestehender Wegeparzellen,   |
| Bedarf an Grund und Boden    | Verkehrsflächen gesamt: ca. 270 m <sup>2</sup>   |
| Flächen für den Gemeinbedarf |  |
| Standort:                    | Dommelhalle und direkte Umgebung im Westen des Gebietes  |
| Art                          | Flächenfestsetzung   |
| Umfang                       | Grundstück der Dommelhalle, Sicherung der bestehenden Nutzung mit Zweckbindung für soziale Zwecke  |
| Bedarf an Grund und Boden    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fläche für den Gemeinbedarf: ca. 1.350 m<sup>2</sup></li> <li>• Davon Grundfläche Dommelhalle: ca. 600 m<sup>2</sup></li> </ul> |
| Private Grünfläche           |  |
| Standort:                    | Gewässerrandstreifen des östlich tangierenden Baches   |
| Art                          | Flächenfestsetzung   |
| Umfang                       | Freihaltung des Gewässerrandstreifens von Bebauung   |
| Bedarf an Grund und Boden    | ca. 550 m <sup>2</sup>   |

#### 4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Hierzu zählen gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Durch die Umweltprüfung werden die auf Grundlage der Anlage 1 zum Baugesetzbuch erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die abzuhandelnden Schutzgüter sind die jeweiligen Fachgesetze, in denen die allgemeinen (nicht abschließenden) Grundsätze und Ziele definiert werden, von Bedeutung.

**Tabelle 1 – Umweltbericht // Rechtliche Grundlagen**

| Schutzgut     | Fachgesetz                         | Grundsätze und Zielaussagen  |
|---------------|------------------------------------|--|
| <b>Boden</b>  | Baugesetzbuch [BauGB]              | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel).   |
|               | Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG] | Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.   |
| <b>Fläche</b> | Baugesetzbuch [BauGB]              | 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. |
|               | Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] | Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.                                  |
|               | Wasserhaushaltsgesetz [WHG]        | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer  |

|  |   |              |   |
|--|---|--------------|---|
| <b>Wasser</b>                                | Hessische [HWG]                         | Wassergesetz | Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.<br>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.  |
| <b>Luft, Klima</b>                           | Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]  |              | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).   |
| <b>Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt</b> | Baugesetzbuch [BauGB]                   |              | Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1, Absatz 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen. |
|  | Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]      |              | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind  |
|  | FFH- und schutzrichtlinie               | Vogel-       | Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.  |
| <b>Landschaft</b>                            | Baugesetzbuch [BauGB]                   |              | Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.  |
| <b>Mensch</b>                                | Baugesetzbuch [BauGB]                   |              | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.   |
|  | Bundesimmissionsschutzgesetz [BImSchG]  |              | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>                 | Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]      |              | Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.   |
|  | Hessisches Denkmalschutzgesetz [HDSchG] |              | Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kultur-   |

landschaft einbezogen werden.

**Tabelle 2 – Fachplanungen**

| Fachplanungen                                     | Grundsätze und Zielaussagen  |
|---|--|
| <b>Regionalplan Nordhessen 2009</b>               | Vorranggebiet Siedlung Bestand<br>Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft  |
| <b>Flächennutzungsplan der Gemeinde Diemelsee</b> | Mischbauflächen, vorhanden<br>Flächen für die Landwirtschaft,  |
| <b>Landschaftsplan der Gemeinde Diemelsee</b>     | Grünland, frisch<br>Naturpark  |
| <b>Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000</b>      | Karte Zustand und Bewertung:<br>Unbewaldeter Raumtyp mit hoher Strukturvielfalt<br>Acker, Grünland und Wald im Wechsel<br><br>Entwicklungskarte:<br>Raum mit Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung; Pflegeraum<br>Landschaftsbild, 2. Priorität |

## 4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Schutzgüter Boden, Fläche, Geologie und Ablagerungen

#### Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

*Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Fläche entsprechend ihrer aktuellen Nutzung sowie gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Als Grundlage dient hauptsächlich die Bodenfunktionsbewertung des Boden Viewers Hessen, der verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung zusammenfügt.*

*Der Planungsraum befindet sich in der Naturräumlichen Einheit Ostsauerländer Gebirgsrand (Untereinheit: Vorupländer Hügelland), das Gebiet befindet sich dabei im Übergangsbereich zum Rothaargebirge, wozu die nahegelegenen Höhenlagen im Süden und Westen zählen. Charakteristisch für den Naturraum ist die nach Osten gerichtete Abdachung des Schiefergebirges.*

*Die hier gegenständliche Fläche wird bislang in großen Teilen landwirtschaftlich genutzt, dabei wurde in der jüngeren Vergangenheit sowohl eine Nutzung als Wirtschaftswiese als auch als Weidefläche betrieben. Andere Flächenteile weisen eine Mischnutzung mit versiegelten Flächen sowie Garten- und Rasenflächen auf. Der vorhandene Boden ist überwiegend der Art sandiger Lehm zuzuordnen. Die angegebene Grünlandzahl bewegt sich mit 25-35 im eher niedrigen Bereich, das Ertragspotenzial der Fläche liegt im mittleren Bereich, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen sind als gering einzustufen. In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung erhält der Standort insgesamt eine geringe Bewertung.*

*Bei der Bewirtschaftung der Flächen ist durch das Befahren bei ungünstigen Witterungsbedingungen, insbesondere durch hohe Radlasten, eine Verdichtung der Ober- und Unterböden nicht auszuschließen. Die Folge ist die Verminderung der Wasser- und Luftkapazität des Bodens, was zum einen das Wurzelwachstum verringern und zum anderen Erosionsvorgänge beschleunigen kann. Der Abtrag von Boden durch Wasser und Wind ist insbesondere unter landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche und aufgrund der topographischen Situation (Hanglage, naher Bachlauf) von Bedeutung.*

*Nach aktuellem Kenntnisstand sind auf der betroffenen Fläche und in der direkten Umgebung keine Altflächen oder Altlasten bekannt.*

*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.*

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- Eingriffe // Auswirkungen:

- Baubedingt
  - *In Abhängigkeit der zum Einsatz kommenden Baumaschinen kann es insbesondere bei feuchten Witterungsverhältnissen zu einer weiteren Verdichtung des Bodens kommen. Bei Grabarbeiten ist eine erhöhte Beeinträchtigung des Schutzgutes möglich. Insbesondere bei der technischen Erschließung des Grundstücks sowie beim Nivellieren der Erschließungswege muss der Boden ausgehoben und zwischengelagert beziehungsweise einer ordnungsgemäßen Nutzung zugeführt werden. Damit sind Eingriffe in das Bodengefüge verbunden.*
  - *Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich und räumlich begrenzt. Bei entsprechender Vorgehensweise ergeben sich für das Schutzgut Boden als auch für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen.*
- Betriebsbedingt
  - *Erhebliche Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Lokale Stoffeinträge können durch das Befahren der Flächen mit Kraftfahrzeugen auftreten.*
- Anlagenbedingt
  - *Versiegelte Böden können ihre natürlichen Bodenfunktionen in der Regel nicht mehr wahrnehmen. 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. Im Zuge der Baumaßnahme resultieren flächige Versiegelungen, aus denen ein Verlust sämtlicher vorhandener Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum-, Puffer-, und Filter- und Speicherfunktion, Funktion zur Regulierung der Temperaturbildung, zum Abbau von organischen Stoffen und mineralischen Nährstoffen durch Bodenorganismen usw.) hervorgeht. Des Weiteren sind auch durch Aufschüttungen und Abgrabungen anlagenbedingte Auswirkungen und somit Eingriffe in das Bodengefüge zu erwarten. Durch die Maßnahmen sind zudem Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten, die in engem Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die Böden stehen. Auf teilversiegelten Flächen kann Niederschlagswasser nur bedingt versickern, die Grundwasserneubildung wird in der Folge verringert und der Bodenwasserhaushalt verändert.*

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

- *Verzicht auf die Anlage von Erschließungsstraßen in der Fläche.*
- *Begrenzung der Grundflächenzahl auf ein niedrigeres Maß als im angrenzenden Bestandsgebiet.*
- *Vorgabe zur Grünanlage eines bestimmten Maßes der nicht überbauten Grundstücksflächen.*
- *Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähigen Oberflächenmaterials für anzulegende Wege und befestigte Flächen.*
- *Die gesetzlichen Regelungen sowie anerkannten Regeln der Technik zum Bodenschutz bei Bauarbeiten sind einzuhalten.*
- *Vermeidung von Bodenschäden als wesentliches Ziel festgesetzt*
- *Verweis auf die Infoblätter zum Bodenschutz des HMuKLV*
- *Festsetzung einer bodenkundlichen Baubegleitung für Neubaumaßnahmen*

Bewertung

Der betrachtete Bereich wurde in seiner bisherigen Nutzung langfristig anthropogen überformt. Die Bewertung der einzelnen Bodenkriterien fällt insgesamt niedrig bis mittel aus. Bei Durchführung der Planung wird eine flächenmäßig relevante Bodenversiegelung und

eine damit verbundene hohe Einschränkung der Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht. Dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden folgend, werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmte Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen getroffen, diese können die negativen Auswirkungen jedoch nicht kompensieren. Es sind deshalb geeignete Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind unter diesen Maßgaben verträglich. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sind voraussichtlich nicht betroffen.

Die natürlichen Funktionen der Böden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 Buchstabe c BBodSchG werden durch die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt.

### Schutzgut Fläche

|  |  |
|--|--|
| Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)  | <i>Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind planungsrechtlich bislang <b>überwiegend</b> in den unbebauten Außenbereich einzustufen. <b>Bestimme Flächenanteile unterliegen hingegen bereits einer baulichen Nutzung.</b></i>   |
| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands   | Eingriffe // Auswirkungen:   |
| - Baubedingt   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Inanspruchnahme von Fläche durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung</i></li> <li>• <i>Inanspruchnahme von Fläche durch Lieferverkehr</i></li> <li>• <i>Inanspruchnahme von Fläche durch Grabarbeiten für sonst. Leitungsverlegungen</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 von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche</i></li> <li>• <i>Dauerhafte Flächenversiegelungen</i></li> </ul>   |
| Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Begrenzung der Grundflächenzahl</i></li> <li>• <i>Ausweisen von flächengrößeren Bereichen im Bestandsgebiet mit Möglichkeiten zur verdichteten Bebauung</i></li> </ul>   |
| Bewertung  | <i>Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen. Die Ausweisung vergrößert die durch bauliche Nutzung beanspruchte Fläche bei gleichzeitiger Reduktion landwirtschaftlicher Fläche. Gleichzeitig wird im übrigen Geltungsbereich die weitere und nachverdichtete Nutzung bereits bebauter Gebiete unterstützt, um nicht weitere Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.</i> |

## 4.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

### Schutzgut Pflanzen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

*Der betrachtete Bereich untergliedert sich in verschiedene Grünflächen sowie einzelne bebaute Bereiche inkl. Verkehrsflächen. Zudem finden sich einige mit Ruderalvegetation bzw. Ziergewächsen und Gehölzen bestandene Bereiche.*

- *Auf der Weidefläche im Osten des untersuchten Gebietes findet sich das Artspektrum einer intensiven Grünlandnutzung wieder. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde das betroffene Grünland als Rinderweide genutzt. Neben der Weidenutzung findet auch eine Bewirtschaftung durch Mahd statt. Die Fläche wird von typischen Arten des Wirtschaftsgrünland dominiert. Unter anderem kommen Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum Sec. Ruderalia*), Herbst-Löwenzahn (*Scorzoneroides autumnale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*) regelmäßig auf der Fläche vor. Daneben kommen untergeordnet auch Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Roschwingel (*Festuca rubra*) vor. Selten gesellen sich Magerzeiger wie Kleine Pimpinelle (*Pimpinella saxifraga*) hinzu, jedoch ohne deutliches Vorkommen.*
- *Die von verschiedener Bebauung geprägte Fläche im Süden des Gebietes weist neben den versiegelten und teilversiegelten Flächen Rasenflächen und Ziergartenbereiche auf, dazu einen abwechslungsreichen Einzelbaumbestand (teilweise Streuobststrukturen) mit Kirsche, Felsenbirne, Apfel, Pflaume, Rotdorn, Blutahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Eiche, Buche, Walnuss, Mehlbeere, Holunder, Eberesche sowie Strauchvegetation. Neben den genannten Gehölzen finden sich auf dem Grundstück mehrere junge Kirschlorbeeren und Thujen, dazu Zierkoniferen. Im Allgemeinen handelt es sich bei den Gehölzen um Bäume mittlerer Größe. Dabei ist zu betonen, dass es sich vielfach um Ziergehölze handelt, welche naturschutzfachlich meist nur einen geringen Wert besitzen.*
- *Die abgetrennte Fläche im Westen des Gebietes stellt sich als extensiv gepflegter, teilweise durch Tritt überprägter Rasen mit Heckeneinfassung dar.*

*Pflanzenarten der Roten Liste Hessens bzw. Deutschlands oder nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenarten kommen im betrachteten Teilbereich des Bauleitplans nicht vor.*

*Nach der Hessischen Biotopkartierung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der betrachteten Fläche liegend, eine „Streuobstwiese“ als Biotop verzeichnet. In der Örtlichkeit ist dieses Biotop jedoch nicht festzustellen, zwar befinden sich im Bereich und daran angrenzend einige Obstbäume, aufgrund des jungen Alters der Gehölze und des linien- statt flächenförmigen Aufbaus der Struktur ist nicht vom Vorhandensein des kartieren*

|  |   |
|--|---|
|  | <i>Biotops auszugehen.</i>  |
| Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands   | Eingriffe // Auswirkungen:  |
| - Baubedingt   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Durch Bautätigkeiten, Erdbewegungen und Baustellenverkehr können Vegetationsbereiche dauerhaft oder temporär geschädigt werden.</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>Verdrängung der Vegetation durch Versiegelung und Teilversiegelung des Grünlands.</i></li> </ul>  |
| Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Festsetzung zur dauerhaften Nutzung eines bestimmten Flächenanteils als Grün- und Gartenland sowie zur Anpflanzung von Bäumen</i></li> <li>• <i>Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Erweiterung der Vegetationsstrukturen</i></li> <li>• <i>Verbot von Steingärten und -beeten</i></li> </ul>  |
| Bewertung  | <p><i>Der Standort besitzt ein typisches Spektrum weit verbreiteter Grünlandarten sowie an Ziergewächsen. Die betroffenen Vegetationstypen sind überwiegend weit verbreitet, die Grünlandflächen unterliegen einem ständigen Wechsel sowie zusätzlich einer Bewirtschaftung mit Düngemitteln, sodass die biologische Vielfalt begrenzt wird. Die Empfindlichkeit der betroffenen Strukturen ist sehr gering.</i></p> <p><i>Aufgrund der durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen wird die Anpflanzung weiterer, standortgerechter und vielfältigerer Vegetation angestrebt. Die Vegetation dient dabei anderen Funktionen auf reduzierter Fläche, die Vor- und Nachteile für das Schutzgut Pflanzen werden insgesamt als gleichwertig eingeschätzt.</i></p> |

## Schutzgut Tiere

|   |   |
|---|---|
| Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) | <p><i>Der Untersuchungsraum weist verschiedene Nutzungsstrukturen auf. Der Bereich der landwirtschaftlichen Flächennutzung ist gehölz- und strukturarm. Der bebaute Bereich enthält einzelne Gehölzstrukturen, ist jedoch überwiegend durch (teil-)versiegelte Flächen geprägt. Im Umfeld des Raumes befinden sich zum einen durch Bebauung überprägte und großteilig versiegelte Bereiche, andererseits aber auch struktur- und vegetationsreiche Bereiche im Übergang zu Wald- und Feldflurgebieten, die als ökologisch hochwertiger zu werten sind.</i></p> <p><i>Die gegenständliche Fläche wird in Teilen regelmäßig als Weidefläche von Nutz- und Haustierrassen genutzt. Durch die angrenzende Wohnbebauung sowie den Hotelbetrieb ist eine kontinuierliche Beeinflussung des Bereichs durch menschliche Frequentierung gegeben. Die Weidenutzung sowie die Nutzung angrenzender Bereiche für Tierställe und -gehege ist konzeptionell in den Hotelbetrieb eingebunden. Kleinflächig durch Gehölze bzw. Kleinstrukturen gegliederte Teilbereiche sind der anthropogenen Nutzung untergeordnet.</i></p> |
|---|---|

*Amphibien:*

*Die Eigenschaften des Habitats von Amphibien reichen von geschlossenen, waldigen Lebensräumen bis zu offenen, extrem vegetationsarmen Landschaften in den ersten Sukzessionsstadien. Die Habitate bestehen zumeist aus zwei nahe beieinander liegenden Biotoptypen: einem aquatischen (Laichgewässer) und einem terrestrischen (Landhabitat) Habitat. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Amphibien nicht zu erwarten.*

*Reptilien:*

*Die Habitate von Reptilien sind auf bestimmte Lebensraumtypen beschränkt. Neben strukturierten Hängen, Heiden und Wiesen sind Ton-, Sand- und Kiesgruben, Felsen und Steinbrüche, Hangmauern, Ruderalstellen und -flächen sowie Feuchtgebiete Lebensräume, in denen Reptilien zu erwarten sind. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Reptilien daher nicht zu erwarten.*

*Tagfalter und weitere Insekten:*

*Tagfalter besiedeln verschiedene terrestrische Lebensräume. In der Agrarlandschaft stellen vor allem extensive Wiesen und Säume ein wichtiges Habitat dar. Im betrachteten Bereich sind keine herausragenden Strukturen für Tagfalter vorhanden.*

*Insekten stellen die artenreichste Klasse der Tiere dar und besiedeln nahezu jeden Lebensraum. Der Rückgang der Insekten ist dabei auf verschiedenen Ursachen zurückzuführen (z.B. Landnutzungswandel, Nutzungsintensivierung, Flächenverbrauch u.a.). Der Planungsraum besteht aus intensiv genutzten Grünladnflächen mit wenigen Begleitstrukturen. Eine herausragende Bedeutung für Insekten ist vor dem Hintergrund der Nutzung nicht zu erwarten.*

*Säugetiere:*

*Im Planungsraum ist ein eingeschränktes Artenspektrum von Säugetieren zu erwarten. Vorkommen geschützter Arten wie beispielsweise dem Feldhamster sind für das Gebiet nicht bekannt. Für Fledermäuse stellt der Planungsraum allenfalls ein Nahrungshabitat dar.*

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- Baubedingt

Eingriffe // Auswirkungen:

- *Temporäre Beeinträchtigungen von benachbarten Strukturen durch Emissionen aus Baumaschinen und Baustellenverkehr*
- *Inanspruchnahme von Flächen, die als Habitat dienen können, durch Baustelleneinrichtungen, Bodenmieten und Materiallagerung*

- Betriebsbedingt

- *Temporäre Beeinträchtigungen durch menschliche Aktivität, insbesondere durch Besucherverkehr auf den Flächen des Hotelbetriebs*
- *Temporäre Beeinträchtigung in Form von Lichtemissionen*

- Anlagenbedingt

- *Verdrängung von Habitaten und Bewegungsräumen durch Versiegelung und Teilversiegelung des Grünlands*

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest

- *Festsetzung zur dauerhaften Nutzung eines bestimmten Flächenanteils als Grün- und Gartenland sowie zur An-*

gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

*pflanzung von Bäumen und Pflanzliste für heimische und standortgerechte Arten zur Schaffung geeigneter Habitatstrukturen*

- *Verwendung insektenschonender Leuchtmittel mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb 3.000 Kelvin*
- *Entnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar*

Bewertung

*Der Planungsraum stellt ein Gebiet mit untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere dar. Durch die ermöglichten baulichen Nutzungen kann eine kleinräumige Verdrängungswirkung bestimmter Tierarten ausgelöst werden, während für andere Arten durch Minimierungsmaßnahmen zusätzliche Habitate entstehen. Angrenzende höherwertig strukturierte Räume werden von der Planung nicht verändert. Eine Betroffenheit besonders bzw. streng geschützter Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz kann nicht festgestellt werden.*

*Die Intensität der Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wird als insgesamt gering eingeschätzt. Durch die Umsetzung der Planung werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund nicht notwendig.*

*Die beschriebenen Eingriffe in Lebensraumstrukturen der im Untersuchungsraum beheimateten Tierarten sind insgesamt als gering einzustufen. Insbesondere ist eine Schädigung oder Tötung von Individuen oder Populationen der artenschutzrelevanten Tierarten bei Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Der absehbare Lebensraumverlust im Bereich des Grünlandes ist nur als geringer Eingriff zu werten, da es sich um einen häufigen Biotoptyp handelt und Ausweichbiotope dementsprechend im nahen Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden sind.*

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

*Innerhalb des betrachteten Geltungsbereiches befinden sich keine Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet ist kein Gegenstand eines festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebietes.*

*Südlich des Plangebiets verläuft ein Bach, das Gelände fällt außerhalb des Geltungsbereichs steil dothin ab, die geplante Fläche hat hingegen eine dem Bach abgewandte Neigung.*

*Nördlich des Gebietes verläuft das Fließgewässer Holzbach (innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans – außerhalb des Betrachtungsbereiches für die Umweltprüfung), dieses ist innerhalb der Ortslage durch Verrohrung auf langer Strecke stark*

verändert.

*Das Niederschlagswasser, welches auf die Grünlandflächen trifft, läuft entweder als Oberflächenwasser entlang des Hangs ab oder dringt über die Poren, Spalten und Röhren in den Boden ein. Die Feldkapazität des anstehenden Bodens ist gering, gleichzeitig ist auch die Durchlässigkeit des schieferhaltigen Untergrundgesteins gering. Es ist daher von einer insgesamt geringen Wasserversickerungsrate und Grundwasserneubildung unter der Fläche auszugehen.*

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Eingriffe // Auswirkungen:

- Baubedingt
  - *Bodenverdichtungen / erhöhter Niederschlagswasserabfluss*
  - *Möglicher Schadstoffeintrag durch Leckagen in Baumaschinen*
- Betriebsbedingt
  - *Keine*
- Anlagenbedingt
  - *Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. für die Grundwasserneubildungsrate*
  - *Reduzierte Versickerung des Niederschlagswassers und erhöhter Oberflächenabfluss durch versiegelte Flächen, potenzielle Überlastung der Entwässerungskanäle bei Starkregenereignissen*

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

- *Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung*
- *Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen zum Ausgleich der versiegelten und teilversiegelten Flächen, Verringerung des Niederschlagswasserabflusses*
- *Festsetzung zur Vermeidung der Gestaltung von Freiflächen in Form von Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten zur Verbesserung der ortsnahen Versickerung*
- *Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen für Wege und sonstige befestigte Flächen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Niederschlagswasserabfluss*

Bewertung

*Der Planungsraum befindet sich in einer offenen Feldflur. Durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft besitzt das Boden- und Grundwasserregime Vorbelastungen im Sinne der landwirtschaftlichen Praxis. Der Bereich hat aufgrund seiner boden- und geologiebezogenen Eigenschaften nur eine geringe Fähigkeit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Durch die Entwicklungsabsichten werden Flächen voll- oder teilversiegelt, weshalb es zu einem verstärkten Niederschlagswasserabfluss und einer Änderung des Grundwasserregimes kommen kann. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können dazu beitragen, negative Beeinträchtigungen zu einem erhöhten Niederschlagswasserabfluss und einer Änderung des Grundwasserregimes zu verhindern. In Verbund mit den topographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser eintreten. Die Entwässerung des nicht versickernden Niederschlags über das Abwassersystem und die folgende Einleitung in den Vorfluter können vom System aufgenommen werden.*

## 4.2.4 Schutzgüter Luft und Klima

### Schutzgüter Luft und Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

*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. Auf regionaler bis lokaler Ebene wird dieses Großklima durch die jeweiligen topografisch-morphologischen Verhältnisse (Höhenlage und Exposition eines Ortes, Lage von Gebirgen und Höhenzügen, etc.), durch unterschiedliche Vegetations- und Nutzungsstrukturen sowie Unterschiede in den Siedlungs- und Baustrukturen oder versiegelten Flächenanteilen modifiziert und weiter differenziert.*

*Der Windatlas Hessen beschreibt für den Geltungsbereich die Hauptwindrichtungen Nord und Südwest. Der Bereich ist zudem Teil einer von Südwest nach Nordost verlaufenden Tallage. Die Umgebung ist insgesamt dünn besiedelt, eine bioklimatische Reizwirkung ist nicht festzustellen.*

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands Eingriffe // Auswirkungen:

- Baubedingt
  - Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Emissionen aus Baumaschinen und Baustellenverkehr
- Betriebsbedingt
  - Beeinträchtigungen der Lufthygiene aus Heizungsanlagen
  - Beeinträchtigungen der Lufthygiene aus Verkehr
- Anlagenbedingt
  - Verlust an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser durch Teil- und Vollversiegelung, keine zeitversetzte Abgabe von Niederschlagswasser, weniger Verdunstungskühle
  - Erhöhung der Oberflächenrauigkeit durch bauliche Anlagen
  - Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Versiegelung, Flächenversiegelungen, versiegelte Flächen heizen sich stärker auf, es kann zu Überwärmung kommen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrünung von Freiflächen
- Festsetzungen zur Pflanzung/zum Erhalt von Bäumen.

Bewertung

*Der betrachtete Bereich besitzt teilweise als Freifläche bestimmte Funktionen für das Lokalklima. Durch die Entwicklungsabsichten können zusätzliche Flächen in der offenen Feldflur versiegelt und teilversiegelt und diese Funktionen damit herabgesetzt werden. Durch die zusätzliche Baumasse bzw. Versiegelungen und Teilversiegelungen kann sich die Wärmeabstrahlung erhöhen. Die Emissionsbelastung aus Heizungsanlagen kann sich ebenfalls erhöhen.*

*Die lokalklimatischen Veränderungen werden vor dem Hintergrund der gering vorbelasteten Umgebung in der Eingriffsintensität als verträglich und nicht erheblich eingestuft.*

## 4.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

### Landschaft / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

*Das Landschaftsbild beschreibt das Wirkungsgefüge zwischen der "Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft".*

*Der Landschaftsbereich rund um den Ortsteil Ottlar ist vielfältig strukturiert. Er ist geprägt durch einen Wechsel aus Offenland- und Waldflächen in einem topografisch bewegten Gelände mit deutlichen Höhenunterschieden zwischen Berg- und Tallagen in den Ausläufern des Rothaargebirges und Waldecker Uplands. Der Raum ist dünn besiedelt und durch landwirtschaftliche Strukturen mitgestaltet. Die landschaftliche Lage ist wesentlicher Faktor für das vorhandene Gastgewerbe. Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 wird die Bedeutung des Raums für die landschaftsbezogene Erholung ebenfalls festgehalten.*

*Die Ortslage Ottlar mit dem betrachteten Bereich befindet sich innerhalb dieses Landschaftsraums in einer Tallage, die nordwestlich und südöstlich von teils steilen Hanglagen eingefasst ist. Das Tal bildet sich südwestlich oberhalb der Ortslage entlang des Holzbaches nach Nordosten verlaufend. Die Ortslage ist durch eine dörfliche heterogene Mischstruktur, neben Wohngebäuden sind auch größere Gebäude der Landwirtschaft, des Gewerbes und der öffentlichen Nutzung vorhanden.*

*Innerhalb des beschriebenen Gefüges stellt sich der Untersuchungsraum als offene Grünlandfläche bzw. gemischt bauliche genutzte Fläche verhältnismäßig unstrukturiert da. Die Fläche ist überprägt durch angrenzende bebaute Bereiche im Nordwesten sowie den Übergang in die bewaldten Hanglagen im Südosten mit einem dazwischen liegenden Bacheinschnitt. Das Gelände der Fläche selbst ist mit einer der Ortslage zugeneigten Hängigkeit versehen.*

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Eingriffe // Auswirkungen:

Baubedingt

- Temporäre Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge und Maschinen

Betriebsbedingt

- keine

Anlagenbedingt

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen
- Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zwischen der Ortslage und der umgebenden Landschaft

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen fest gestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.

- Festsetzung von absoluten sowie relativen Gebäudehöhen zur Berücksichtigung der Topografie
- Festsetzung der Höhen in Anlehnung an bestehende Strukturen
- Dauerhafte Begrünung von nicht bebauten Flächen inkl. Baumpflanzungen zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Pflanzliste mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des

#### *Landschaftsbildes*

Bewertung

*Das Landschaftsbild rund um den Planungsbereich weist eine verhältnismäßig hohe Wertigkeit auf, die landschaftsbezogene Erholung ist eine Grundlage für das ansässige Gastgewerbe, dessen Weiterentwicklung gleichzeitig wesentliches Ziel des Planvorhabens ist.*

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen. Diese unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung und sind Gegenstand der Kulturlandschaft. Aufgrund der dem Bestand zugewandten Lage der Erweiterungsfläche sowie deren untergeordneter Bedeutung innerhalb des umgebenden Landschaftsgefüges ist im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Höhenbegrenzung baulicher Anlagen eine negative Überprägung des Landschaftsbildes durch die Planung nicht zu erwarten. Die topografisch höher gelegenen angrenzenden Bereiche können ihre prägende Wirkung weiterhin entfalten.*

### 4.2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

#### **Biologische Vielfalt**

Bewertung

*In Bezug auf die biologische Vielfalt sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten, der anlagenbedingte Verlust von Lebensraumstrukturen kann durch gleichwertige Ausweichmöglichkeiten kompensiert werden.*

### 4.2.7 Wirkungsgefüge

| Wirkungsgefüge              |  |  |  |   |   |  |  |
|-----------------------------|--|--|--|---|---|--|--|
| Wirkfaktor ►<br>Wirkt auf ▼ | Mensch   | Tiere / Pflanzen   | Boden  | Wasser  | Klima / Luft                                | Land-schaft  | Kultur / Sachgüter                     |
| 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            | ---                                    |
| Land-schaft                 | 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 |  |  |   |   |  |  |

### 4.2.8 Natura 2000-Gebiete und sonst. Schutzgebiete

#### Schutzgebiete

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

### 4.2.9 Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

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

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) *Der Untersuchungsraum befindet im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Ortslage befindet sich nordwestlich des betrachteten Bereichs.*

*Innerhalb des Gebietes befinden sich keine für die Naherholung relevanten Objekte. Über das Gebiet bzw in dessen unmittelba-*

*rer Umgebung verlaufen keine öffentlichen Wege. Eine besondere Aufenthaltsqualität besitzt der Raum nicht. Durch die räumliche Trennung der Hotelanlage und der landschaftsgebundenen Freizeitmöglichkeiten besteht im Bereich der Straße „Zum Upland“ ein Kreuzungspunkt (hier; Kinder und motorisierter Verkehr), der grundsätzlich eine Gefahrenquelle darstellt.*

|  |  |
|--|--|
| <p>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt</li> <li>- Betriebsbedingt</li> <li>- Anlagenbedingt</li> </ul> <p>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen</p> <p>Bewertung</p> | <p>Eingriffe // Auswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen</i></li> <li>• <i>Temporäre Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen</i></li> <li>• <i>Betriebsbedingte Emissionen durch Verkehr, Beeinträchtigung der Lufthygiene</i></li> <li>• <i>Betriebsbedingte Emissionen durch Licht- und Geräuschemissionen</i></li> <li>• <i>Keine</i></li> <li>• <i>Festsetzungen zur Grün- und Vegetationsgestaltung zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Qualität der Naherholung des Raums</i></li> <li>• <i>Schaffung einer planungsrechtlichen Möglichkeit zur konfliktfreien Querung der Straße durch Überbrückung</i></li> </ul> <p><i>Nachteilige bau-, anlage- sowie betriebsbedingten Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i></p> |
|--|--|

#### 4.2.10 Kultur und Sachgüter

##### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>Bestand</p>                                  | <p><i>Innerhalb des Untersuchungsraums sich keine geschützten Bau-, Natur- oder Bodendenkmäler. In der angrenzenden Ortslage Ottlar ist keine denkmalschutzrechtliche Gesamtanlage ausgewiesen. Mit der ev. Kirche befindet sich ein Einzelkulturdenkmal im Ort (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans)</i></p> |  |
| <p>Eingriff</p>                                 | <p>Baubedingt</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul> |
|   | <p>Betriebsbedingt</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul> |
|   | <p>Anlagenbedingt</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul> |
| <p>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</p> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>keine</i></li> </ul> |
| <p>Bewertung</p>                                | <p><i>Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht beeinträchtigt.</i></p>   |  |

## 4.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die verfahrensgegenständlichen Flächen weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Hierdurch werden die Flächen regelmäßig mechanisch bewirtschaftet bzw. beweidet und der Boden durch hohe Radlasten verdichtet, zudem werden regelmäßig Düngemittel eingesetzt.

Es ist anzunehmen, dass die Eigenschaften des Raums als Habitat unverändert bleiben, Auswirkungen für andere Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der Entwicklung des Umweltzustandes im Hinblick auf das Wasser, insbesondere das Grundwasserregime, ist bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung keine geänderte Entwicklung zu erwarten.

## 4.4 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern

### Vermeidung von Emissionen

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

*Der sachgerechte Umgang ist durch örtliches Recht der Gemeinde Diemelsee bzw. des Landkreises Waldeck-Frankenberg sichergestellt.*

## 4.5 Nutzung erneuerbarer Energien

### Nutzung erneuerbarer Energien

Bewertung

*Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den verbindlichen Bauleitplan nicht vorgeschrieben. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können in Verbindung mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben derartige Anlagen (z.B. Photovoltaik auf Dachflächen, Heizkraftwerke zur Wärmeversorgung des Gebietes) 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

*Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind durch den Bebauungsplan weder festgeschrieben noch eingeschränkt. Bei Neubauten gibt das Gebäudeenergiegesetz i.V.m. der Energieeinsparverordnung Maßgaben zur Energieeffizienz vor.*

## 4.6 Wechselwirkungen

### **Wechselwirkungen**

Bewertung

*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-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.*

## 4.7 Monitoringmaßnahmen

Monitoringmaßnahmen können zur Wirksamkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Maßnahmen erforderlich sein. Die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen obliegt der Gemeinde.

## 4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht festgestellt. Der Bebauungsplan hat insbesondere zum Ziel, dem ortsansässigen Hotelbetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Dieses Ziel wird erreicht durch die Festsetzungen in den Bestandsbereichen und die Hinzunahme eines ortsangrenzenden Bereiches zur Erweiterung. Durch die teilintegrierte Lage dieses Bereiches können negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Flächenverbrauch im Umfeld der Ortslage Ottlar minimiert werden.

## 4.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB sind nicht zu erwarten.

## 4.10 Zusätzliche Angaben

### 4.10.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Gliederung anhand der Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB vorgenommen. Die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist gemäß den Vorgaben des §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zur Ermittlung der Informationen wurden zunächst vorhandene Daten ausgewertet. Hierbei handelt es sich primär um die Informationssysteme des Landes Hessen. Zusätzlich wurde eine Begehung des Untersuchungsgebietes durchgeführt.

### 4.10.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

### 4.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines gemischten Bestandsbereiches sowie die Ermöglichung der baulichen Erweiterung, insbesondere für den ansässigen Hotelbetrieb. Damit soll im Willen der Gemeinde sowohl den bestehenden Strukturen als auch den Entwicklungsabsichten im Sinne der Unterstützung ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen werden.

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen den in der Tabelle aufgelisteten Schutzgüter. Umweltprüfung und -bericht beziehen sich in diesem Fall lediglich auf den Teilbereich des Bebauungsplans, dessen Fläche bislang nicht dem im Zusammenhang bebauten Innebereich zuzuordnen ist.

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist wie folgt zu bewerten:

| Schutzgut  | Prognostizierte Umweltauswirkungen   | Erheblichkeit            |
|--|--|--------------------------|
| 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>• Übertragung von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen, anthropogen vorbelastete Flächen</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>• Beeinträchtigungen des Mikroklimas</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> |
| Landschaftsbild  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung einer Teilfläche ohne hohen Naherholungswert eingebunden in größeren Zusammenhang mit landschaftlich hohem Wert</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> |
| Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des bebauten Bereiches, keine nachteiligen Auswirkungen</li> </ul>  | <input type="checkbox"/> |
| Pflanzen, Tiere<br>Biologische Vielfalt                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• anlagenbedingter Verlust eines Grünlandes mit zugehörigen Lebensraumstrukturen</li> <li>• Etablierung von veränderten Lebensraumstrukturen</li> </ul>   | <input type="checkbox"/> |
| Kulturelles Erbe   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine 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

#### 4.10.4 Referenzliste der Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (BGBl. I S. 318) geändert worden ist
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) das zuletzt durch durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

### 4.11 Anwendung der hessisches Kompensationsverordnung

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 18 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Grundsätzlich sollen die Ausgleichsmaßnahmen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die quantitative und qualitative Kompensation gewährleisten.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach den aktuellen Erkenntnissen des wissenschaftlichen Naturschutzes. Als Bewertungsgrundlage zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit dient eine Begutachtung der Eingriffsflächen mit einer Bestandsaufnahme in Form einer Biotoptypen- und Nutzungskartierung. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt über die Hessische Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018.

Die Bilanzierung beschränkt sich auf die im Umweltbericht betrachteten Flächen (s. Vorbemerkung).

**Tabelle 3 – Bilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung 2018**

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |  | BWP/m <sup>2</sup> | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |               | Biotopwert       |                  |
|------------------------------|--|--------------------|---|---------------|------------------|------------------|
| Typ-Nr.                      | Bezeichnung                            |                    | vorher                                  | nachher       | vorher           | nachher          |
| <b>Bestand</b>               |  |                    |   |               |                  |                  |
| 2.200                        | Hecke/Gehölz                           | 39                 | 930                                     | 0             | 36.270           | 0                |
| 4.110                        | Obstbäume/Einzelbaum                   | 34                 | 22                                      | 34            | 748              | 1.156            |
| 6.350                        | Intensive Wirtschaftswiesen und Weiden | 21                 | 11.185,74                               | 0             | 234.900,54       | 0                |
| 10.510                       | Versiegelte Fläche                     | 3                  | 2.073,76                                | 5.016,3       | 6.221,28         | 15.048,9         |
| 10.530                       | wasserdurchlässige Flächenbefestigung  | 6                  | 1.536,5                                 | 2.508,15      | 9.219            | 15.048,9         |
| 11.221                       | Hausgarten                             | 14                 | 358                                     | 0             | 5.012            | 0                |
| 11.223                       | strukturreiche Gärten                  | 20                 | 0                                       | 9.196,55      | 0                | 183.931          |
| 11.225                       | Extensivrasen                          | 23                 | 615                                     | 0             | 14.145           | 0                |
| <b>SUMME</b>                 |  |                    | <b>16.721</b>                           | <b>16.755</b> | <b>306.515,8</b> | <b>215.184,8</b> |
| <b>BIOTOPWERTDIFFERENZ</b>   |  |                    |   |               |                  | <b>- 91.331</b>  |

Die Bilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung 2018 ergibt für die Planung ein Defizit von 91.331 Biotopwertpunkten, das ausgeglichen werden muss.

Zur Kompensation werden zwei Maßnahmen gegenübergestellt, die als sogenannte Ökokon-tomaßnahmen bereits umgesetzt und anerkannt sind. Eine der Maßnahmen wurde durch die Gemeinde Diemelsee selbst umgesetzt.

|                               |                    |  |    |             |             |
|-------------------------------|--------------------|--|----|-------------|-------------|
| Kurzbeschreibung der Maßnahme |                    | Nutzungseinstellung/Prozessschutz Forstfläche                      |    |             |             |
| Gemarkung                     | Battenberg-Dodenau | Flur   | 10 | Flurstück/e | 1/0 und 8/0 |
| Eigentümer                    |                    | Land Hessen, vertreten durch HessenForst Forstamt Frankenberg-Vöhl |    |             |             |
| beanspruchte Maßnahmenfläche  |                    | 21.362 m <sup>2</sup>  |    |             |             |
| beanspruchte Biotopwertpunkte |                    | 81.128   |    |             |             |

|   |                   |  |   |             |    |
|---|-------------------|--|---|-------------|----|
| Kurzbeschreibung der Maßnahme                 |                   | Umwandlung intensiv genutztes in extensiv genutztes Grünland |   |             |    |
| Gemarkung                                     | Diemelsee-Vasbeck | Flur   | 8 | Flurstück/e | 14 |
| Eigentümer                                    |                   | Gemeinde Diemelsee   |   |             |    |
| beanspruchte Maßnahmenfläche / m <sup>2</sup> |                   | 3.401 m <sup>2</sup>   |   |             |    |
| beanspruchte Biotopwertpunkte / Anzahl        |                   | 10.203   |   |             |    |

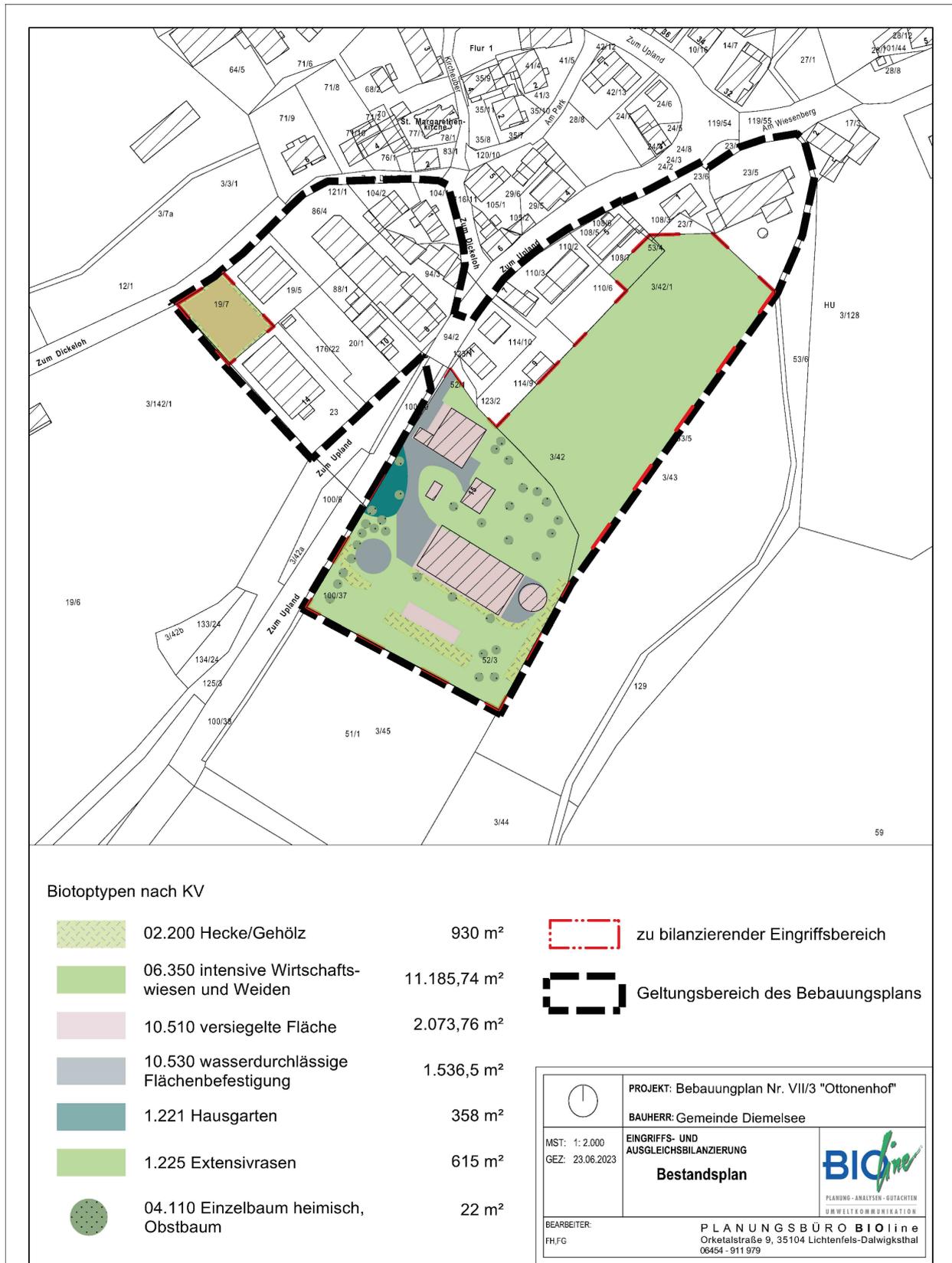


Abbildung 5: Bestandsplan - Biotopwert vor dem Eingriff

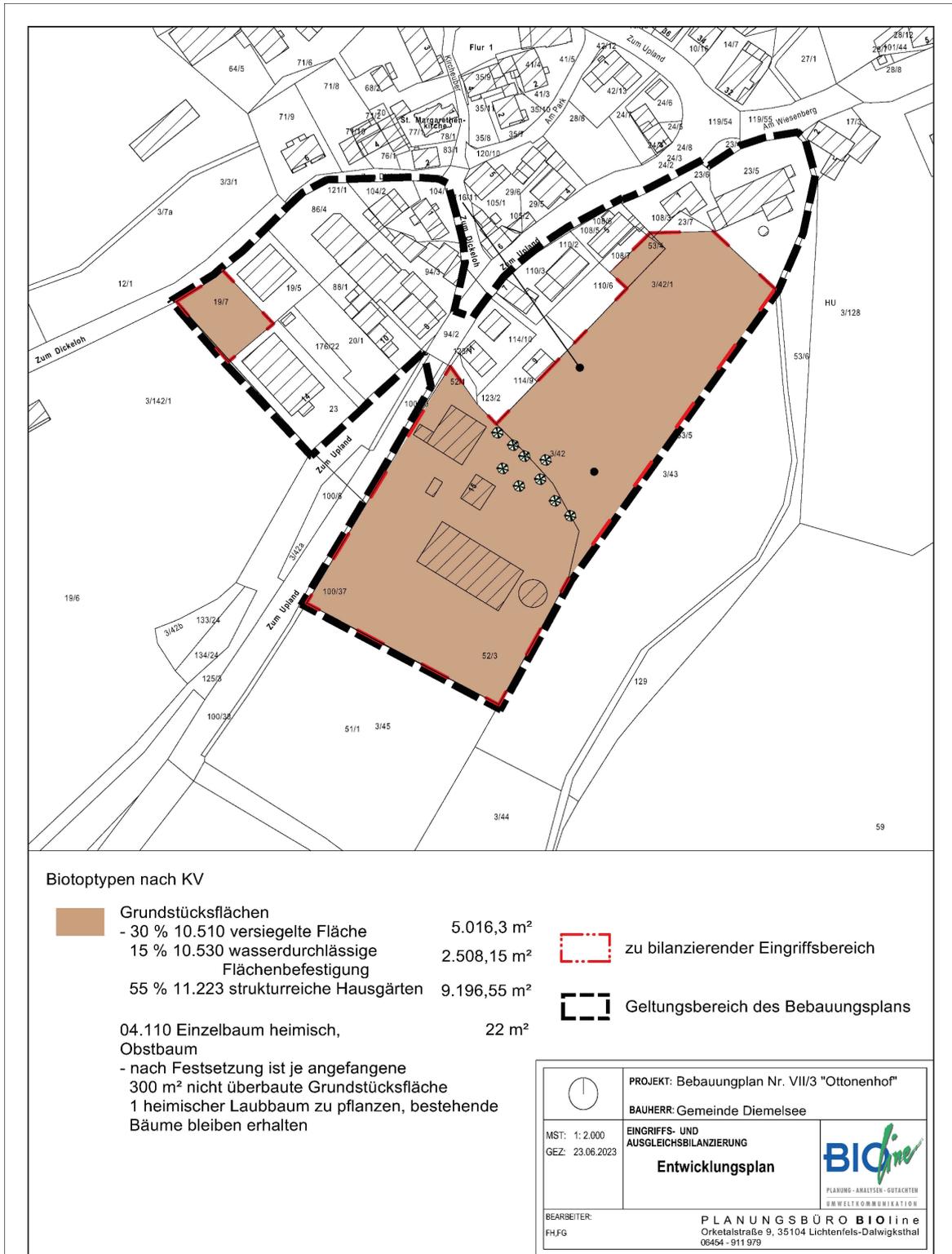


Abbildung 6: Entwicklungsplan - Biotopwert nach dem Eingriff

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung -

---

---

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes [und des Sondergebietes Hotelbetrieb](#) sind gegenüber der Bestandssituation keine sozialen Auswirkungen zu erwarten. Die bestehende Mischnutzung wird im Plan festgehalten.

### 5.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind stadtplanerische Auswirkungen zu erwarten. Neben einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sind auch zusätzliche Verkehrsströme möglich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die Auswirkungen in einem verträglichen Maß gehalten und die städtebauliche Ordnung gesichert werden. Da der Bebauungsplan in großen Teilen die Bestandssituation aufgreift und planerisch sichert, ist nicht zu erwarten, dass die städtebauliche Struktur wesentlich verändert wird.

### 5.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

#### 5.3.1 Technische Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen sind im Bereich der Ver- und Entsorgung durch eine Mehrauslastung möglich.

#### 5.3.2 Soziale Infrastruktur

Wesentliche Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten. Der erhöhte Fremdenverkehr kann dazu beitragen, dass öffentliche wie auch private Freizeiteinrichtungen der näheren Umgebung besser ausgelastet werden.

#### 5.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Infrastruktur erfährt gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine geringfügig höhere Auslastung, die Infrastruktur wird diese in den gegebenen Dimensionen aufnehmen können.

## 5.4 Umweltrelevante Auswirkungen

### 5.4.1 Biotische Schutzgüter

Da das Konfliktpotenzial für Pflanzen und Lebensräume maßgeblich von der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen abhängt, ist bei den verfahrensgegenständlichen Flächen ein gewisses Konfliktpotential vorhanden. Hierbei sind die Teilflächen im Bestandsbereich und jene im bisherigen Außenbereich differenziert zu betrachten. Während die Auswirkungen im Bestandsbereich aufgrund der Vorbelastungen sehr geringe bis keine Auswirkungen erfahren werden, ist für den neu in Anspruch genommenen Bereich eine wesentliche Veränderung zu erwarten. Die konkreten Auswirkungen werden differenziert nach Schutzgütern im Umweltbericht behandelt. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verlustes einer strukturarmen landwirtschaftlichen Fläche und der Festsetzung zum Schutz, zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen die Auswirkungen insgesamt als verträglich einzustufen sind. Es ist auf der Fläche eine Veränderung des Artenspektrums zu erwarten, während bestimmte Habitats verloren gehen, werden andere geschaffen.

Durch die Aufstellung des Bauleitplans sind neben den anlagenbedingten Auswirkungen zudem zeitlich begrenzte Auswirkungen von baubedingten sowie betriebsbedingten Emissionen, ausgelöst durch Lärm, Staub- und Erschütterung, zu erwarten. Die Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter inkl. der menschlichen Gesundheit werden als nicht erheblich eingestuft.

### 5.4.2 Abiotische Schutzgüter

Auch bei den abiotischen Schutzgütern ist der Unterschied zwischen Bestands- und Neubaubereichen zu bewerten. Während in ersteren keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten sind werden in letzterem neue Flächenanteile für die Bebauung freigegeben. In diesen Bereichen wird es dadurch zu einem dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen, auch das Schutzgut Wasser ist aufgrund der systemischen Zusammenhänge infolge der Flächenversiegelung beeinträchtigt. Auswirkungen auf Klima und Luftthygiene sind in geringfügigerem Maße ebenfalls zu erwarten. Der Umweltbericht kommt auch für die abiotischen Schutzgüter zu dem Schluss, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind und die Aufstellung des Bebauungsplans inklusive der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und des erforderlichen Ausgleichs als verträglich zu werten sind.

## 6 Sonstige Inhalte

### 6.1 Flächenbilanz

**Tabelle 4 – Flächenbilanz**

|                               |                       |               |
|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| Mischbauflächen [MDW]         | 12.480 m <sup>2</sup> | 41,0 Prozent  |
| Sonderbauflächen [SO Hotel]   | 15.720 m <sup>2</sup> | 51,8 Prozent  |
| Straßenverkehrsflächen        | 270 m <sup>2</sup>    | 0,9 Prozent   |
| Flächen für den Gemeindbedarf | 1.370 m <sup>2</sup>  | 4,5 Prozent   |
| Private Grünfläche            | 550 m <sup>2</sup>    | 1,8 Prozent   |
| Gesamt                        | 30.390 m <sup>2</sup> | 100,0 Prozent |