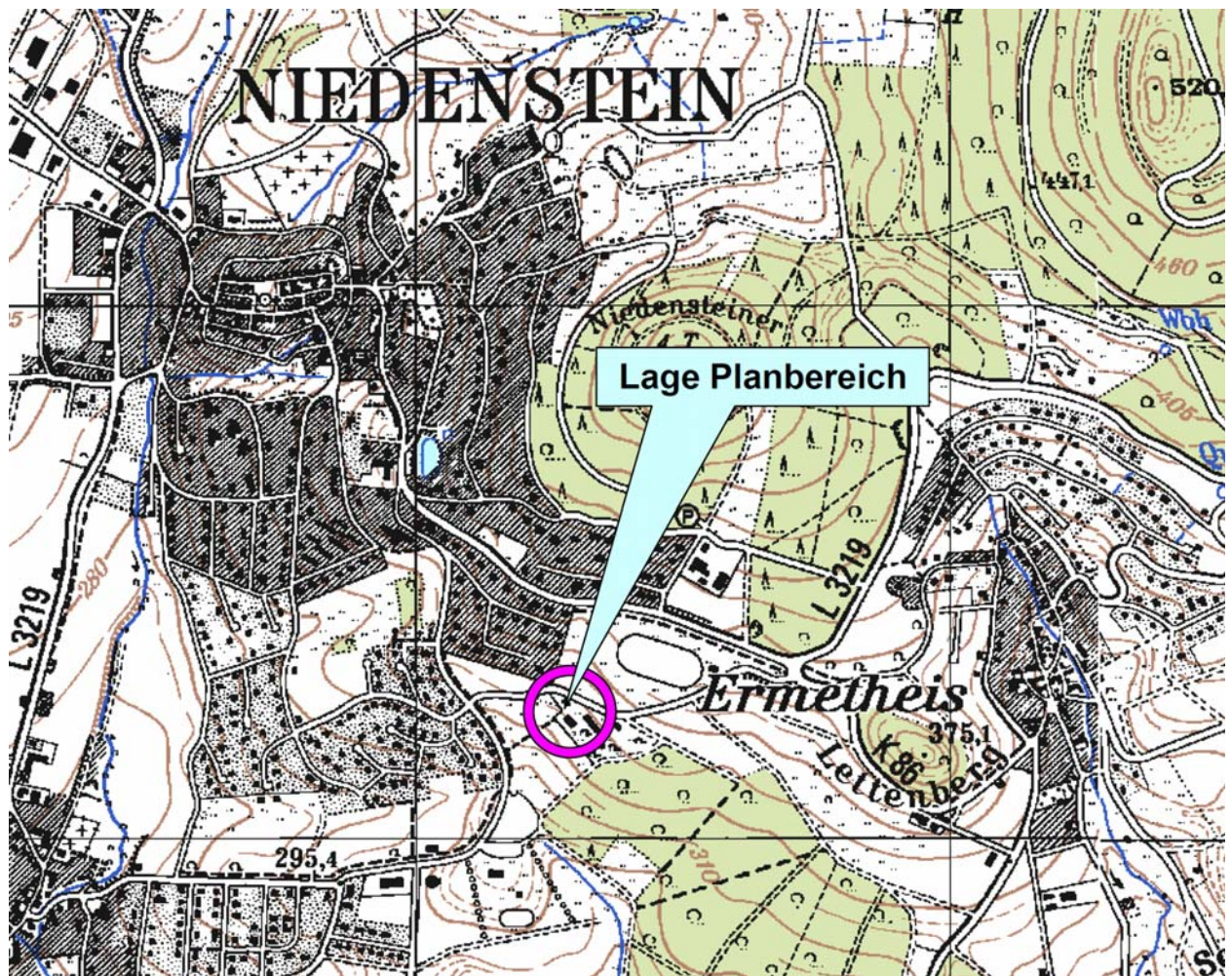


Stadt Niedenstein, Kernstadt

Begründung mit textlichen Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N "An der Schule"



0458 - Stand: 04.08.2026

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde

Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	4
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planverfahren.....	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Bauungspläne	6
2.4	Fachplanungen / Untersuchungen.....	6
3.	Planungsziel.....	6
4.	Erschließung und Verkehr	8
5.	Ver- und Entsorgung	8
	Textliche Festsetzungen	9
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	9
6.1	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	9
6.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB	10
6.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	10
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO	10
6.4	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten	10
6.5	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.....	10
6.6	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	11
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung.....	12
7.1	Dächer.....	12
7.2	Oberflächenbefestigung.....	12
7.3	Außenbeleuchtung.....	12
8.	Hinweise	13
8.1	Stellplätze.....	13
8.2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	13
8.3	Heilquellen- / Wasserschutzgebiete	13
8.4	Schottergärten zur Gestaltung von Gärten	13
8.5	Bodenschutz	14
8.6	Gehölzbeseitigungen	14
8.7	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen.....	14
8.8	Inkrafttreten	15

Umweltbezogene Informationen	16
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	16
2. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	17
3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	17
4. Zusammenfassung	19
5. Städtebauliche Kenndaten.....	20

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

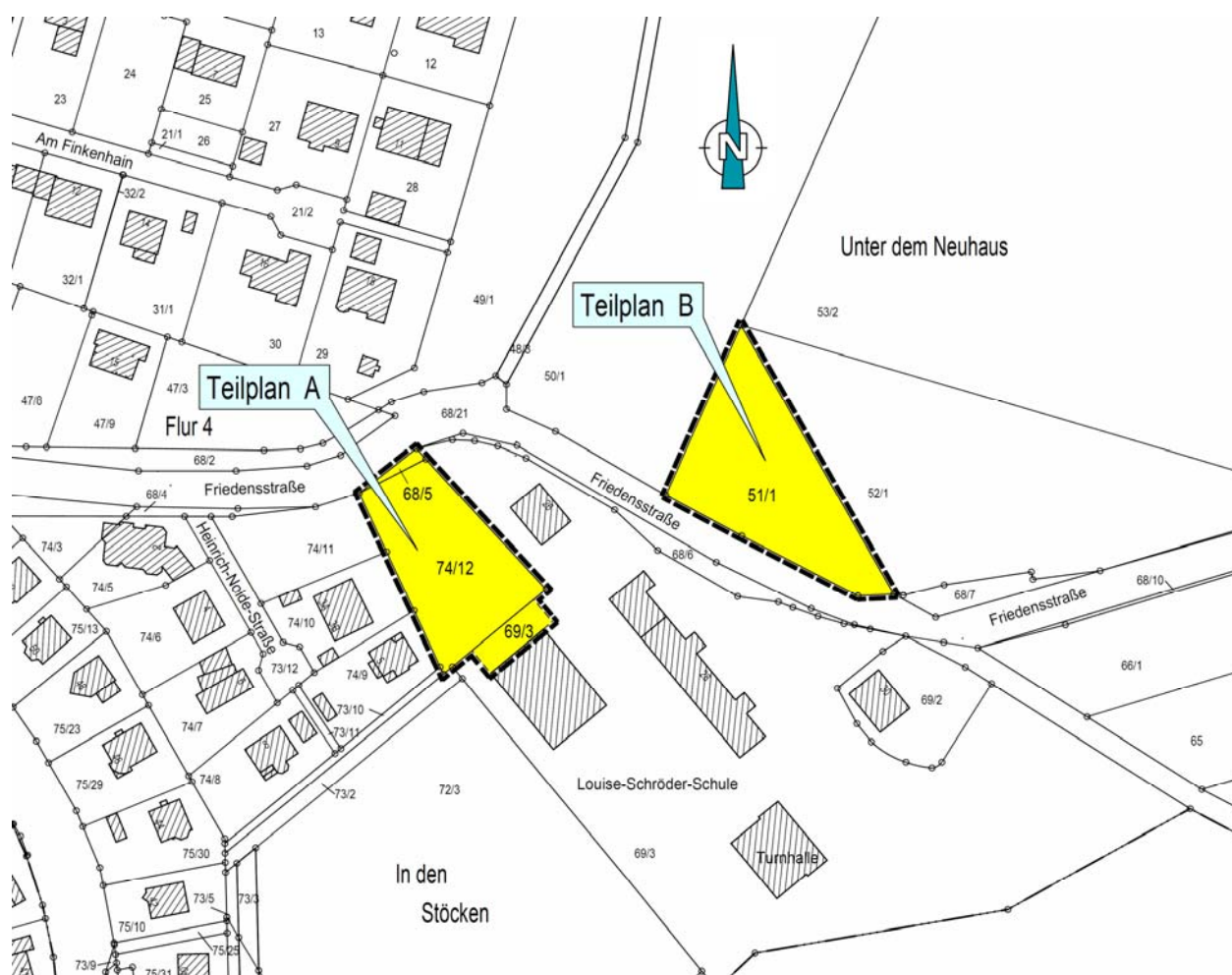
Auf dem benachbarten Flurstück 69/3 (Friedensstraße 28) befindet sich die Louise-Schröder-Schule. Die im Jahr 1964 erbaute Grundschule besteht aus 3 Gebäuden und hat ca. 240 Schülerinnen und Schüler. Die Schule benötigt aufgrund des immer größer werdenden Bedarfs an Betreuungsplätzen eine Erweiterung des bestehenden Betreuungsgebäudes.

Die Hochbauverwaltung des Schwalm-Eder-Kreises plant einen eingeschossigen Anbau auf der nordwestlichen Seite des Fachklassentraktes. Der Anbau erstreckt sich auf das Flurstück 74/12.

Das Flurstück 74/12 befindet in städtischem Besitz und ist gemeinsam mit dem Flurstück 68/5 in dem Bebauungsplan Nr. 16 N als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zur Realisierung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“. Ziel ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan ohne Maßstab

Das Verfahrensgebiet umfasst die Teilpläne A und B.

Lage und Begrenzung der Teilfläche A:

Die Teilfläche A befindet sich in der Gemarkung Niedenstein und umfasst die in der Flur 4 liegenden Flurstücke 74/12, 68/5 und 69/3 tlw.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die *Friedrichstraße*, im Osten und Westen durch die vorhandene Bebauung.

Lage und Begrenzung der Teilfläche B:

Die Teilfläche B befindet sich in der Gemarkung Niedenstein und umfasst das in der Flur 4 liegende Flurstück 51/1.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch eine sportlich genutzte Fläche (Pumptrack), im Süden durch die *Friedrichstraße* und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niedenstein hat in ihrer Sitzung am 04.07.2024 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ gefasst. Die Stadt Niedenstein hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wendet die Stadt Niedenstein das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB an. In dem beschleunigten Verfahren wird entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

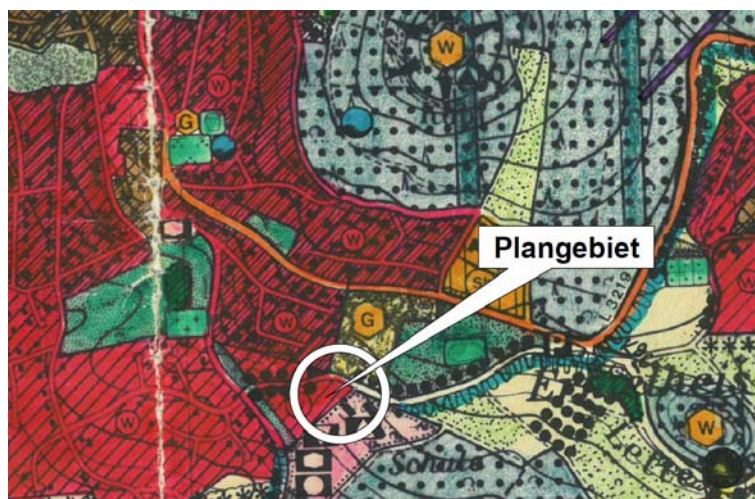
2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist der überplante Bereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der beanspruchte Bereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Auszug aus
dem Flächennutzungsplan

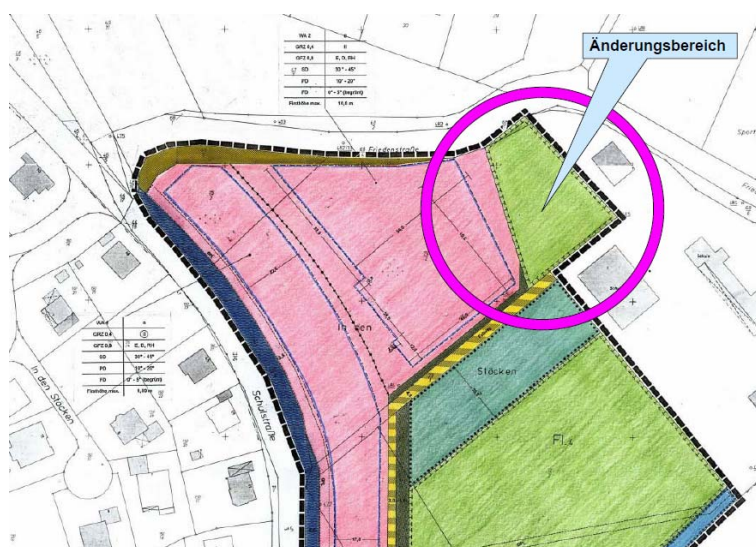


Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die im Flächennutzungsplan angelegte Grundkonzeption bleibt in sich schlüssig. Geringe Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind zulässig, ohne einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot zu indizieren.

Die Gemeinde hat den Auftrag zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes erteilt. Im Rahmen der Neuaufstellung werden die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ entsprechend übernommen.

2.3 Bauungspläne

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ soll ein Teilbereich des seit dem 22.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ geändert werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan
Nr. 16 N „An der Schule“

2.4 Fachplanungen / Untersuchungen

Es liegen keine Fachplanungen und Untersuchungen vor.

3. Planungsziel

Auf dem Grundstück Friedensstraße 28 in 34305 Niedenstein befindet sich die Louise-Schröder-Schule Niedenstein. Die im Jahr 1964 eingeweihte Grundschule besteht aus 3 Hauptgebäuden – einem Klassentrakt, einem Fachklassentrakt und einer Sporthalle. Die Schule soll aufgrund der Ganztagsnutzung im Nordwesten um einen Mensaanbau ergänzt werden.

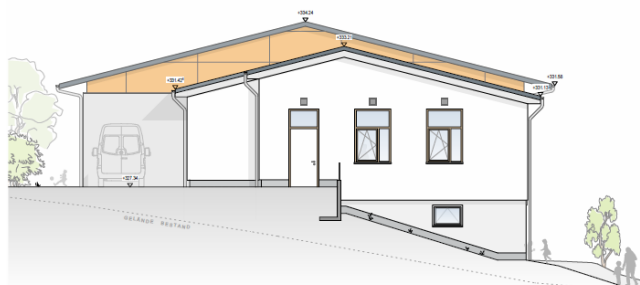
In der geplanten 2-geschossigen Erweiterung werden künftig im Erdgeschoss eine Mensa, eine Personalumkleide und ein Personal-WC, eine Spül- und Ausgabeküche, ein Lagerraum, ein barrierefreies Unisex-WC und ein Raum zur Erweiterung der Betreuungsfläche untergebracht. Im Untergeschoss sind Neben- und Abstellräume geplant.



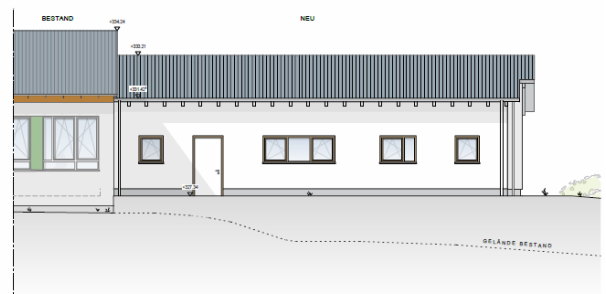
Freiflächenplan



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST

Entwurfsverfasser:
Architekten BSH – J. Schander und C. Schander, 34128 Kassel

4. Erschließung und Verkehr

Erschließung

Das Schulgelände ist im Norden über die *Friedensstraße 73/2* erschlossen. Da der im Nordosten gelegene Parkplatz nicht mehr ausreicht besteht die Notwendigkeit zur Errichtung weiterer Parkplätze. Der geplante Anbau im Nordwesten wird über eine neue Zufahrt von der Friedensstraße aus erschlossen. Dort entstehen auch einige Parkplätze für das Personal der Mensa / Betreuung.

Schüler erreichen den Standort über das vorhandene Wegenetz.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der Friedensstraße gelegene Haltestelle gegeben. Diese liegt im nördliche Bereich des Schulstandortes. Der Haltepunkt ist mit folgenden Streckenabschnitten vernetzt:

Linie 54: Baunatal <> Niedenstein <> Gudensberg

Linie 401: Niedenstein <> Fritzlar

5. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die vorhandenen Anlagen des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk-Fritzlar-Homberg sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch die vorhandenen Anlagen der EAM Netz GmbH, RegioNiederlassung Baunatal gewährleistet.

Entsorgung

Die vorhandenen Anlagen sind an das vorhandene Netz angeschlossen. Anfallendes Niederschlags- und Schmutzwasser wird an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen.

Das Abwasser der Planbereichsfläche wird im Mischsystem in die öffentliche Kanalisation im Bereich der Wegeparzelle 73/2 eingeleitet. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Maden. Die Anlage des Abwasserverbandes Mittleres Emstal kann das anfallende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen. Schmutz- und Niederschlagswassermengen werden sich nur geringfügig erhöhen.

Textliche Festsetzungen

6. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Planänderungen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ sind die folgenden Änderungen vorgesehen. Bisherige Festsetzungen, die entfallen, sind jeweils aufgeführt.

1. Entfall einer gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Fläche
2. Ausweisung einer Teilfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Schule*
3. Ausweisung einer überbaubaren Fläche
4. Aufnahme von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen

6.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule

gem. § 9 (1) 5 BauGB

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Aufgrund der bisherigen Gebietsausweisung ist es städtebaulich geboten, den Standort schon im Bebauungsplan genauer festzulegen und eine überbaubare Fläche festzusetzen. Diese überbaubare Fläche entspricht in seinen Abgrenzungen weitestgehend der Lage des geplanten Schulanbaus und ermöglicht eine Erweiterung des Schulgebäudes.

Da die Außenmaße des Schulanbaues noch nicht endgültig feststehen und sich noch kleine Verschiebungen ergeben können, ist das Baufenster geringfügig größer als die derzeit vorliegenden Planungen für den Schulanbau.

6.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,25**

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO **0,40**

Zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt auf: **0,30**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe:	6,50 m
Traufhöhe, bergseitig	4,50 m

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) dürfen die festgesetzte First- bzw. Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige **Traufhöhe** ist die mittlere Traufhöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt liegt bei 327,34 m ü. NHN (Höhe des angrenzenden Gebäudes (Fachklassentrakt))

Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der **Firsthöhe** baulicher Anlagen liegt bei 327,34 m ü. NHN.

6.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

6.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielen. Zur bedarfsgerechten Entwicklung wird eine **offene Bauweise** gem. 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sind Garagen und Carports unzulässig.

6.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Die **Flächen F1 und F2** sind extensiv zu nutzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Fläche F1 wird im Bereich der geplanten Gebäudeerweiterung eine Zuwegungsfläche zum Gebäude zugelassen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Fläche F1 mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen (Fläche Pfg – 01). Pro 30 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt / Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung einer arten- und blütenreichen Fläche sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühenden strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen.

Die geplanten Stellplätze sind im Bereich der Fläche F1 durch eine mindestens 0,9 m und maximal 1,3 m hohe Laubhecke einzufrieden (Fläche Pfg – 02). Einfriedungshecken sind nur mit folgenden Gehölzen zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Die festgesetzten Pflanzbindungen für hochstämmige Laubbäume sind zu realisieren. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16

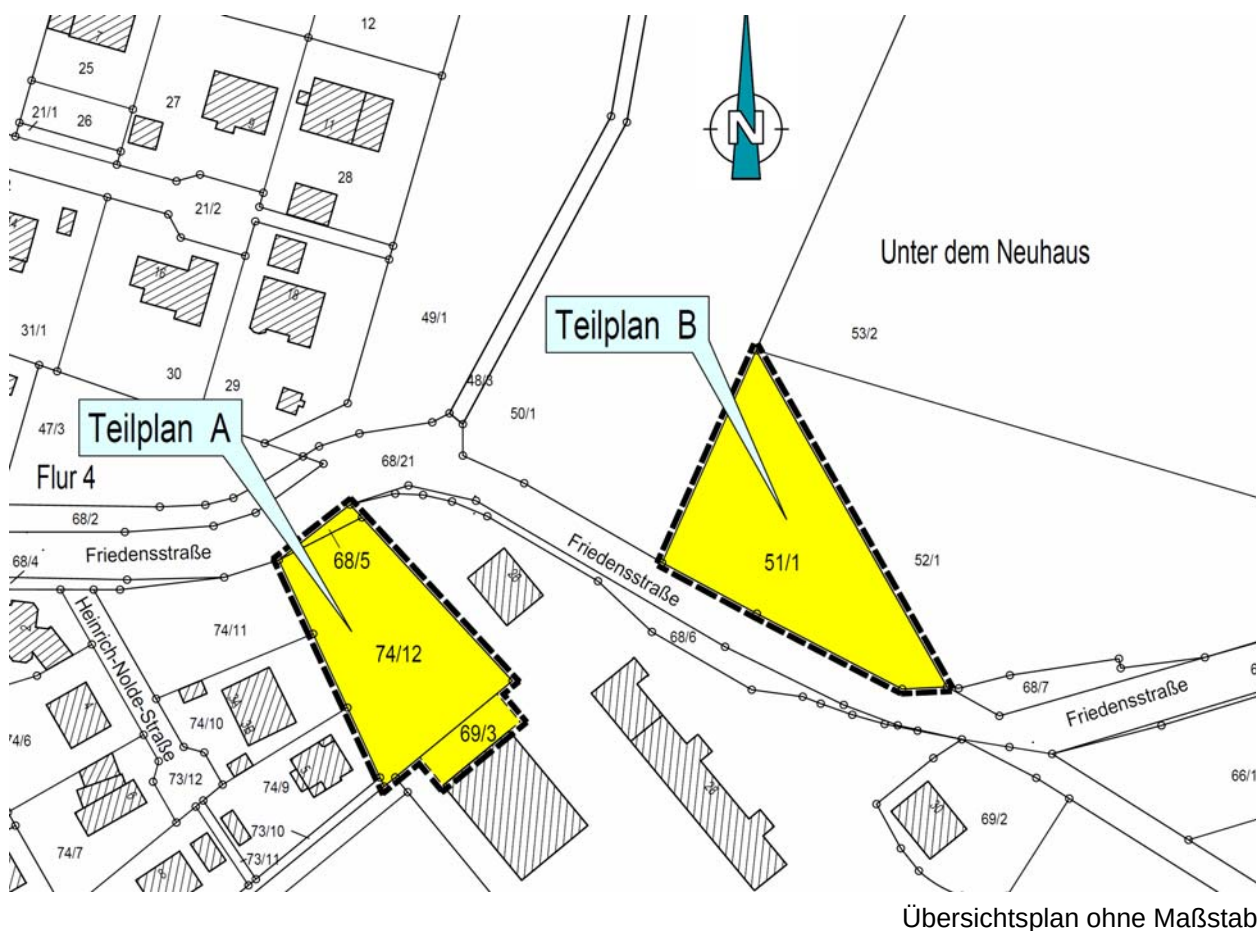
cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um $\pm 1,5$ Meter versetzt werden.

6.6 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Durch Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ entfällt eine gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entsprechend der Festsetzung soll das bestehende und landwirtschaftlich genutzte Grünland extensiviert werden und wenn möglich auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Die extensive Nutzung (zweimalige Mahd, keine Düngung) sollte über Pflegeverträge gesichert werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“ sind alternative Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren. Da die im Teilbereich A festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen alleine nicht ausreichen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, enthält der Bebauungsplan einen weiteren Teilgeltungsbereich (Teilplan B) zum externen Ausgleich außerhalb des Eingriffsbereiches.

Zur Kompensation von Eingriffen wird das in der Gemarkung Niedenstein in der Flur 4 liegende 1.713 m² große Flurstück 51/1 in die Planung aufgenommen. Die **Fläche (Teilplan B)** wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.



Zur Verbesserung der Biotopstrukturen sowie zur Förderung einer unterschiedlichen Entwicklung verschiedener Pflanzengesellschaften am selben Ort wird die intensiv genutzte Grünlandfläche extensiviert und zu einer Streuobstwiese entwickelt. Vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten.

Im Bereich des Flurstücks 51/1 sind 10 gebietsheimische hochstämmige Obstgehölze in einem Pflanzabstand von ca. 8 -10 Meter zu pflanzen (Sortenauswahl siehe *Hinweise: „Berücksichtigung von Gehölzen“*). Es sind Bäume auf Sämlingsunterlage zu verwenden.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist zu unterlassen. Die Mahd der Grünlandfläche wird auf maximal 1 – 2 festgesetzt, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mahdgut ist von der Fläche zu bäumen. Alternativ wird eine extensive Beweidung zugelassen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

7.1 Dächer

Für Dächer von **Hauptgebäuden und Garagen** wird folgende Neigung festgesetzt: **0° - 30°**
Für untergeordnete Nebengebäude gilt die v.g. Dachneigungen nicht.

Dachflächen mit einer **Neigung unter 10 Grad** sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

7.2 Oberflächenbefestigung

Bodenversiegelungen unterbrechen die Boden-Wasser-Luft-Austauschbeziehungen. Durch Erdaushub, Verdichtung, Abtragung und Überdeckung sind insbesondere die Speicher-, Absetz- und Filtereigenschaften der oberen Deckschicht gestört. Die Gesamtsumme aller Flächenversiegelungen und die Art der Befestigung führen zu überwärmten Stadtklimaten.

Zur Minderung des Eingriffs ist eine Befestigung von Stellplatz- und Wegeflächen mit Beton und Asphalt unzulässig. Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig zu realisieren. Die Restabflüsse der Flächen sind soweit möglich über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende Grünflächen oder Baumscheiben zu entwässern.

7.3 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist durch effiziente Lichtanlagen energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind bei der Außenbeleuchtung des

Plangebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.300 Kelvin und vollständig abgeschlossene Leuchtengehäuse, die gegen das Eindringen von Insekten geschützt sind, zu verwenden.

8. Hinweise

8.1 Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Stellplatzsatzung der Stadt Niedenstein“ in der jeweils gültigen Fassung.

8.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8.3 Heilquellen- / Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in

- a) der quantitativen Zone B des mit Datum vom 14.12.1987 (StAnz. 01/88, S. 33), zuletzt geänderte in der heute gültigen Fassung mit Datum vom 26.01.2006 (StAnz. 08/06, S. 463), zu Gunsten der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs KG amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Emstal; Ortsteil Sand“,
- b) der Zone III B des mit Datum vom 24.03.1976 (StAnz. 22/76, S. 956) zu Gunsten der Stadt Baunatal amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I bis IV Großenritte, Quellen I und II Geroder Wiese und Quellen I und II Hertingshausen“.

Die für die betreffende Zone relevanten Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Verordnung – in der jeweils geltenden Fassung – sind zu beachten und einzuhalten.

8.4 Schottergärten zur Gestaltung von Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

8.5 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten.

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024).

<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + Weitere Informationen

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

■ Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMuKLV 2020) beschrieben.

8.6 Gehölzbeseitigungen

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

8.7 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Acer platanoides (Spitzahorn) | - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | - Carpinus betulus (Hainbuche) |
| - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Fraxinus excelsior (Esche) | - Quercus robur (Stieleiche) |
| - Quercus petraea (Traubeneiche) | - Tilia cordata (Winterlinde) | |

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- | | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Corylus colurna (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus crus galli (Pflaumenblättriger Weißdorn) | | - Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus avium (Vogelkirsche) | - Pyrus communis (Holzbirne) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | | |

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

Heckengehölze 1 Stck./qm

- | | | |
|--|---|--|
| - Acer campestre (Feldahorn) | - Buddlejia davidii (Schmetterlingsflieder) | - Corylus avellana (Hasel) |
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Cornus sanguinea (Hartriegel) | - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn) |
| - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | - Ligustrum vulgare (Liguster) |
| - Malus sylvestris (Holzapfel) | - Prunus spinosa (Schlehe) | - Pyrus communis (Wildbirne) |
| - Rhamnus frangula (Faulbaum) | - Rubus idaeus (Himbeere) | - Rosa canina (Hundsrose) |
| - Rosa rubiginosa (Weinrose) | - Salix caprea (Salweide) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche) | - Sorbus torminalis (Eisbeere) | - Taxus baccata (Eibe) |
| - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Wasserschneeball) | |

Schling- und Rankpflanzen

- | | | |
|---|---|--|
| - Aristolochia durior (Pfeifenwinde) | - Campsis radicans (Trompetenblume) | - Clematis vitalba u.a. in Sorten (Waldreben) |
| - Hedera helix (Efeu) | - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) | - Lonicera periclymenum (Geißblatt) |
| - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier) | - Polygonum aubertii (Knöterich) | - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein) |
| - Wisteria sinensis (Blauregen) | | |

8.8 Inkrafttreten

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 N treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 22.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 N „An der Schule“ außer Kraft.

Umweltbezogene Informationen

Die Gemeinde wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Durchführung erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage. Das Flurstücke 74/12 ist als Grünlandfläche ausgebildet. Diese wird mehrmals im Jahr gemäht. Die Fläche wird im Norden und Westen durch ortsbildprägende Gehölzbänder eingebunden. Zur Anlegung einer Zufahrt besteht die Notwendigkeit zur Freimachung des Anbindungsbereichs an die *Friedensstraße*.

Im südwestlichen Bereich des Fachklassentraktes erstreckt sich im nördlichen Randbereich des Fußweges ein ca. 2,5 m hohes und 2,5 m breites Gehölzband.

Die Fläche fällt nach Südosten. Der Höhenunterschied liegt zwischen ca. 3,0 m und 4,5 m.



Quelle: Google Maps

2. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Siedlungslage und ist durch die *Friedensstraße* erschlossen. Derzeit wird die beanspruchte Fläche mehrmals im Jahr gemäht.

Im Zuge der Umnutzung wird eine Teilfläche für die Erweiterung der Grundschule sowie deren Erschließung benötigt. In dem Bereich sind 7 Stellplätze vorgesehen. Besucher, die den Generationenplatz mit dem Pkw anfahren, können im Bereich der vorhandenen Parkplatzanlage vor dem Schwimmbad ihre Fahrzeuge abstellen.

In Folge der baulichen Entwicklung ergeben sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für angrenzende Wohnbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu erwarten. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den Betrieb des Generationenparks werden ausgeschlossen.

Infolge der Planumsetzung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Umweltverschmutzung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Durch Bebauung und Erschließung erfolgt eine anthropogene Veränderung des Standortes. Entsprechend dem Nutzungszweck werden Flächen versiegelt und Geländemodellierungen in geringem Umfang erforderlich.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während der Erschließungsphase und der privaten Bautätigkeiten.

▪ **Altablagerungen**

Altablagerungen, die den Planbereich tangieren, sind nicht bekannt.

▪ **Grundwasser**

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit.

Eine Grundwassergefährdung wird ausgeschlossen. Abwässer werden in das vorhandene Kanalnetz eigeleitet.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

▪ **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in

- c) der quantitativen Zone B des mit Datum vom 14.12.1987 (StAnz. 01/88, S. 33), zuletzt geänderte in der heute gültigen Fassung mit Datum vom 26.01.2006 (StAnz. 08/06, S. 463), zu Gunsten der Thermalwasser Emstal GmbH & Co. Betriebs KG amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Emstal; Ortsteil Sand“,
- d) der Zone III B des mit Datum vom 24.03.1976 (StAnz. 22/76, S. 956) zu Gunsten der Stadt Baunatal amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I bis IV Großenritte, Quellen I und II Geroder Wiese und Quellen I und II Hertingshausen“.

Die für die betreffende Zone relevanten Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Verordnung – in der jeweils geltenden Fassung – sind zu beachten und einzuhalten.

▪ **Klima**

Der geplante Schulanbau liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Der Änderungsbereich beinhaltet weiterhin Grünflächen sowie Flächen mit Baum- und Gehölzbeständen. Darüber hinaus beinhaltet die Bauleitplanung Pflanzbindungen für Bäume und Gehölze. Diese Bereiche beeinflussen das standortbezogene Mikroklima positiv. Sie bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Staub- und Schadstofffilterung). Im Vergleich zur aktuellen Situation werden die Eingriffe deutlich minimiert. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

▪ **Biotope und Arten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

Durch die vorliegende Planung sind nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Landschaftsschutzgebiete

Vegetation

Innerhalb der beanspruchten Teilfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen von Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

Fauna

Im Rahmen der Bauantragstellung zur Erweiterung der Grundschule wurden in der Checkliste zur arten- und biotopschutzrechtlichen Vorprüfung nach §§ 18, 44 BNatSchG für das Bauvorhaben folgende Angaben gemacht:

- Bäume mit Baumhöhlen, sehr alte und große Bäume (Durchmesser in Brusthöhe > 40 cm oder Umfang > 1,2 m werden nicht beseitigt.
- Auf dem Baugrundstück oder den Nachbargrundstücken gibt es keine Schutzgebiete, Naturdenkmale, Gewässer, Tümpel, Wald oder gesetzlich geschützte Biotope.
- Offensichtlich erkennbare Artvorkommen im oder am Objekt oder auf dem Baugrundstück sind nicht zu verzeichnen.
- Hinweise auf die Existenz eines geschützten Lebensraumtyps im Sinne des Anhangs I der FFH-Richtlinie besteht nicht.

Im Rahmen von Begehungen wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

4. Zusammenfassung

Gemäß § 13a BauGB dient die Änderungsplanung der Innenentwicklung. Da die Änderungsplanung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 N „An der Schule“

Die 2. Änderungsplanung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter.

5. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m ² 1.505,00	Vor der Änderung		Nach der Änderung	
	m ²	%	m ²	%
Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	1.344,79	89,35%	833,84	55,40%
Vorhandenes Schulgelände	160,21	10,65%	0,00	0,00%
Stellplatzflächen	0,00	0,00%	253,26	16,83%
Gemeinbedarfsfläche	0,00	0,00%	417,90	27,77%
Summe	1.505,00	100,00%	1.505,00	100,00%

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
 Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
 Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
 Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de