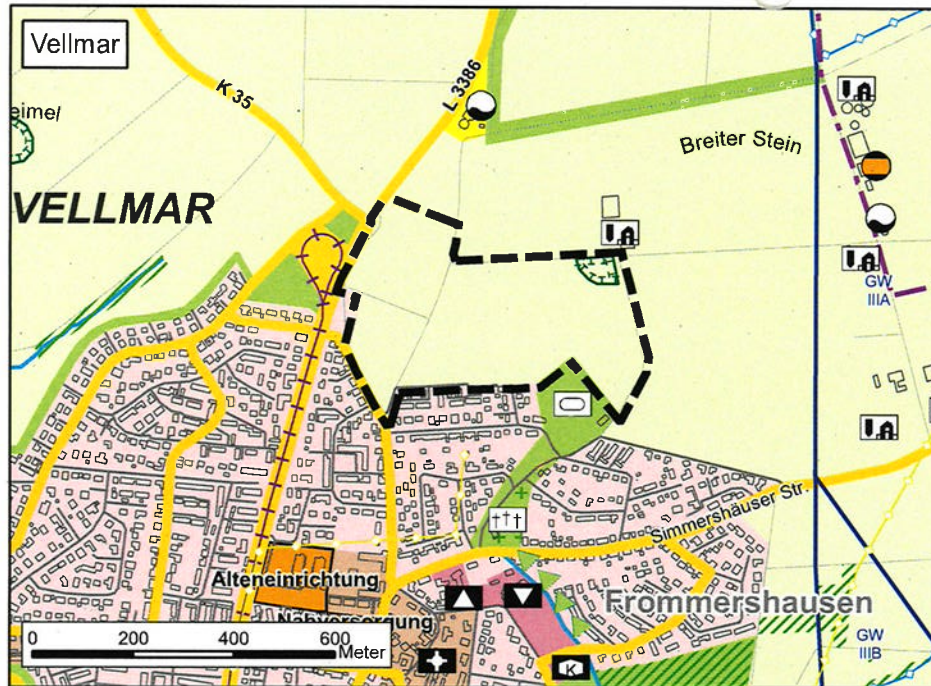
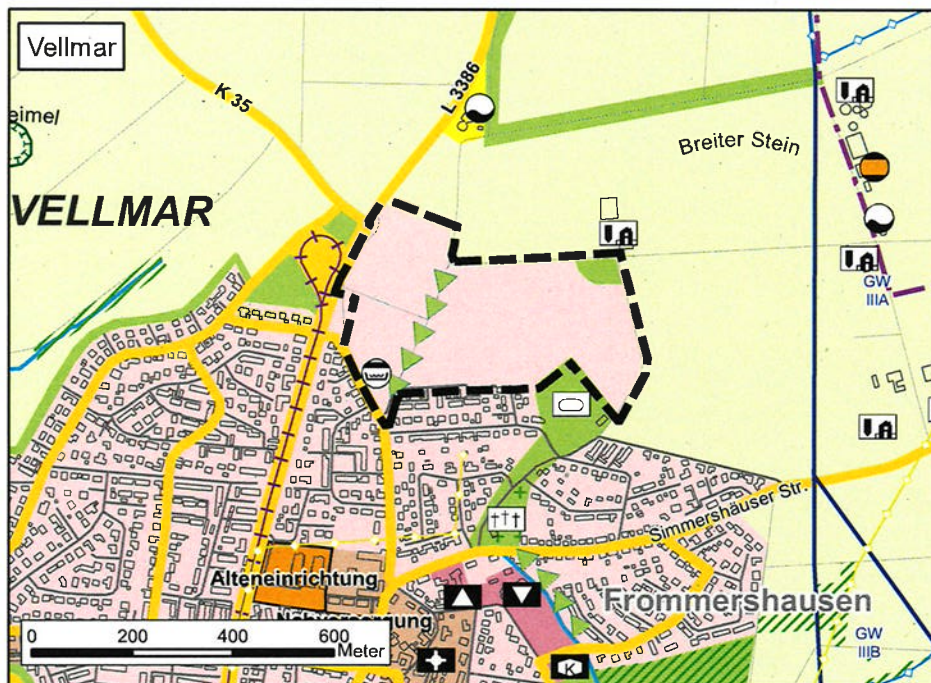


## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



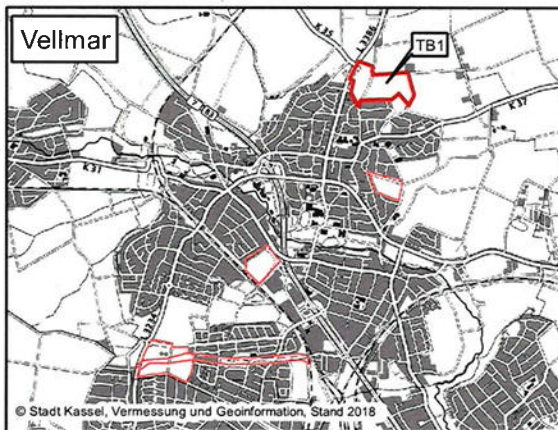
## Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Schule
- Strassenverkehrsflächen
- Tram
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Wasser
- Sondernutzung Biogas
- Regenwasserrückhaltebecken
- Ferngasleitung\*
- Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- (GW) Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung\*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Landwirtschaftlicher Betrieb im Aussenbereich
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG\*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

### Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018  
Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):  
- Darstellung auf der Grundlage von Daten mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändert)  
- Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

\*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkensamwerdens des Planes gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am **05.12.2018** beschlossen.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **11.12.2018**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom **19.12.2018** bis **29.01.2019** öffentlich ausgelegen.

- Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am **12.06.2019**

Der Verbandsdirektor

Kai Georg Bachmann

- Genehmigungsvermerke

mit Verfügung vom... **17.09.2019**

Z: **21/1-226-6**

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag: **Scholz**

- Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde nach Hauptsatzung am **27.03.19** bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor

Kai Georg Bachmann

## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK  
ZRK 45 TB1 "Wohnen Vellmar-Nord", Frommershausen

Stand geändert Maßstab

08.06.18 15.10.18 1:15.000

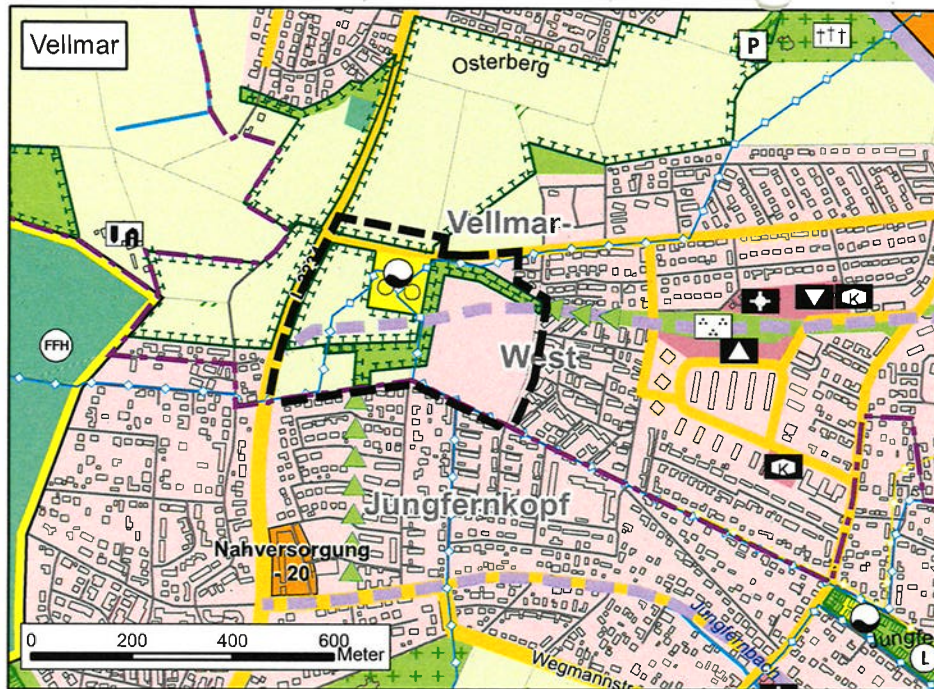
Kluj/Özd

Ständeplatz 13  
34117 Kassel  
www.zrk-kassel.de

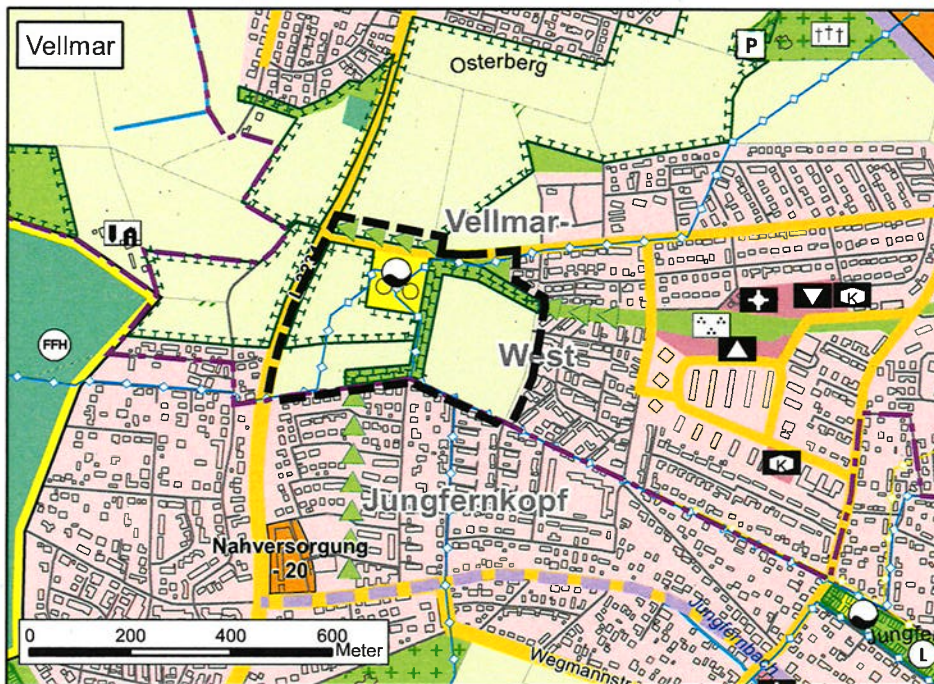




## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



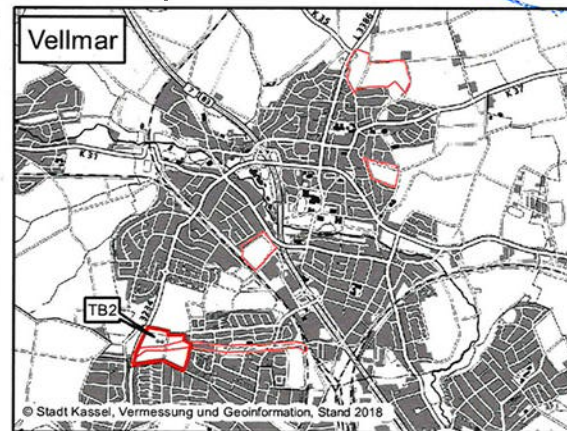
## Legende

- Wohnbauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Strassenverkehrsflächen
- Ruhender Verkehr
- Tram (Trassensicherung)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Wasser
- Hauptwasserleitung\*
- Ferngasleitung\*
- Grünflächen
- Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft
- Landwirtschaftlicher Betrieb im Aussenbereich
- Flächen für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Landschaftsschutzgebiet\*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

### Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
 Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018  
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):  
 - Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Datop-verändert)  
 - Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

\*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
 Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkens des Planes gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 und die öffentliche Auslegung wurden in der Versammlungsversammlung am **05.12.2018** beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **11.12.2018**  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom **19.12.2018** bis **29.01.2019** öffentlich ausgelegen.

3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde von der Versammlungsversammlung beschlossen am **12.06.2019**

Der Verbandsdirektor  
 Kai Georg Bachmann

4. Genehmigungsvermerke

**GENEHMIGT**  
 mit Verfügung vom **17.09.2019**  
 AZ: 216-726-6-

Regierungspräsidium Kassel  
 Im Auftrag: *[Signature]*

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde nach Hauptsatzung am **27.09.19** bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor  
 Kai Georg Bachmann

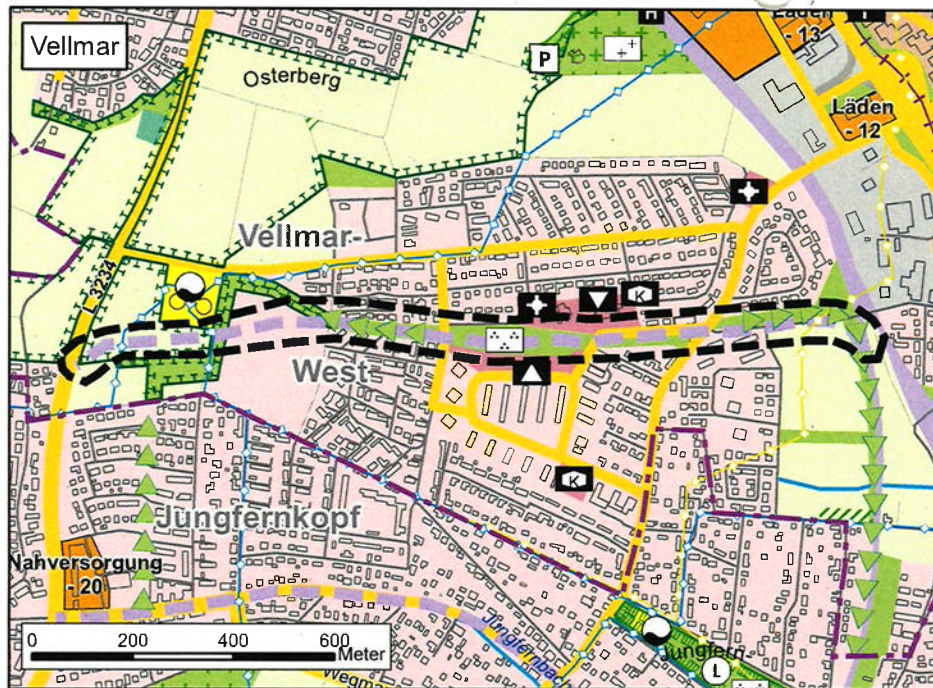
## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 45 TB2 "Mondschrim", Vellmar-West

| Stand    | geändert | Maßstab  |                                                     |
|----------|----------|----------|-----------------------------------------------------|
| 08.06.18 | 15.10.18 | 1:15.000 | Ständeplatz 13<br>34117 Kassel<br>www.zrk-kassel.de |
| Klu/Ozd  |          |          | <b>Zweckverband<br/>Raum Kassel</b>                 |



## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



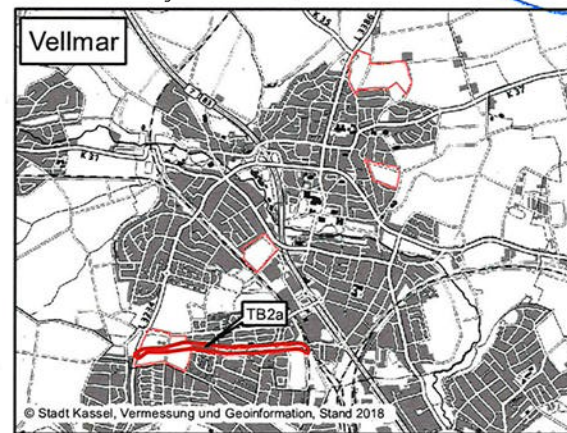
## Legende

- Wohnbauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Strassenverkehrsflächen
- Ruhender Verkehr
- Tram (Trassensicherung)
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Wasser
- Hauptwasserleitung\*
- Ferngasleitung\*
- Grünflächen
- Parkanlage
- Flächen für die Landwirtschaft
- Landwirtschaftlicher Betrieb im Aussenbereich
- Flächen für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbindung sichern/ herstellen
- Landschaftsschutzgebiet\*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

### Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
 Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018  
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):  
 - Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändert)  
 - Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

\*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
 Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirkensamwerdens des Planes gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am **05.12.2018** beschlossen.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **11.12.2018**  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom **19.12.2018** bis **29.01.2019** öffentlich ausgelegen.

- Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am **12.06.2019**

Der Verbandsdirektor  
 Kai Georg Bachmann

- Genehmigungsvermerke

**G E N E H M I G T**

mit Verfügung vom **17.09.2019**

AZ: 211A - ZRK 45 -

Regierungspräsidium Kassel

- Die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde nach Hauptsatzung am **27.09.19** bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor  
 Kai Georg Bachmann

## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK  
 ZRK 45 TB2a "Trassensicherung Tram", Vellmar-West

Stand geändert Maßstab

08.06.18 15.10.18 1:15.000

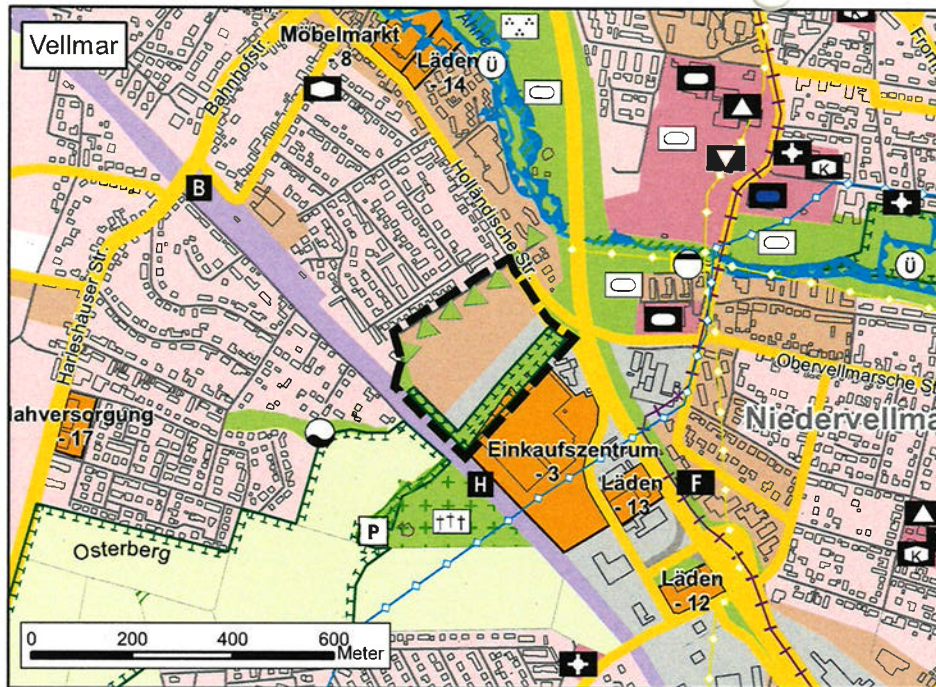
Klu/Özd

Ständeplatz 13  
 34117 Kassel  
[www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de)

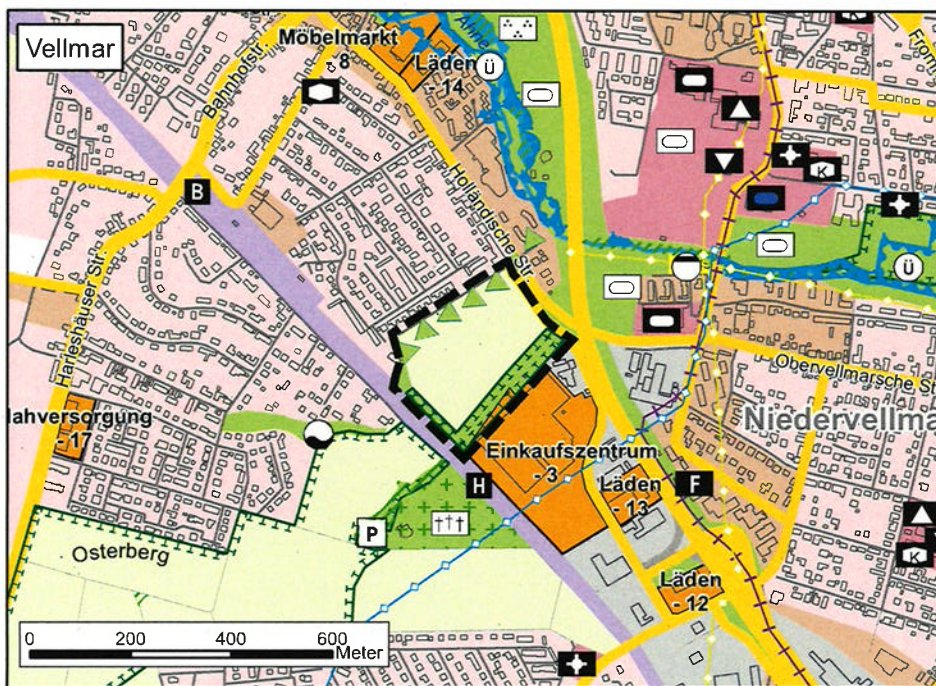




## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



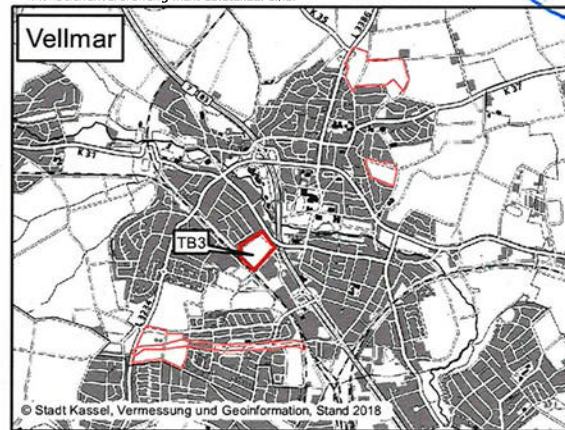
## Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Hallenbad
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Feuerwehr
- Strassenverkehrsflächen
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Bahnhof
- Haltepunkt
- Tram
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Abwasser
- Wasser
- Hauptwasserleitung\*
- Ferngasleitung\*
- Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet\*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbinding sichern/ herstellen
- Fließgewässer
- Änderungsbereich

## Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
Umgebungs-karte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018  
Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):  
- Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändert)  
- Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

\*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirk-samerwerdens des Planes gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am **05.12.2018** beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **11.12.2018**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom **19.12.2018** bis **29.01.2019** öffentlich ausgelegen.

3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am **12.06.2019**

Der Verbandsdirektor  
Kai Georg Bachmann

4. Genehmigungsvermerke

**GENEHMIGT**

mit Verfügung vom **17.09.2019**

Regierungspräsidium Kassel

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde nach Hauptsatzung am **27.09.19** bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor  
Kai Georg Bachmann

## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

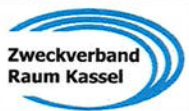
Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK  
ZRK 45 TB3 "Brugberg", Niedervellmar

Stand geändert Maßstab

08.06.18  
Klu/Özd

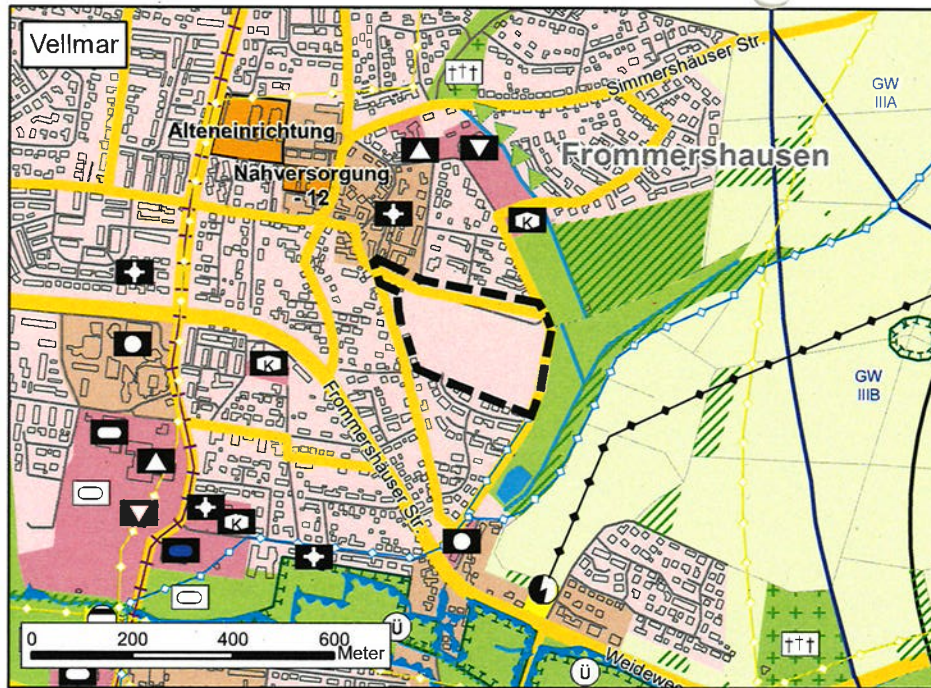
1:15.000

Ständeplatz 13  
34117 Kassel  
www.zrk-kassel.de

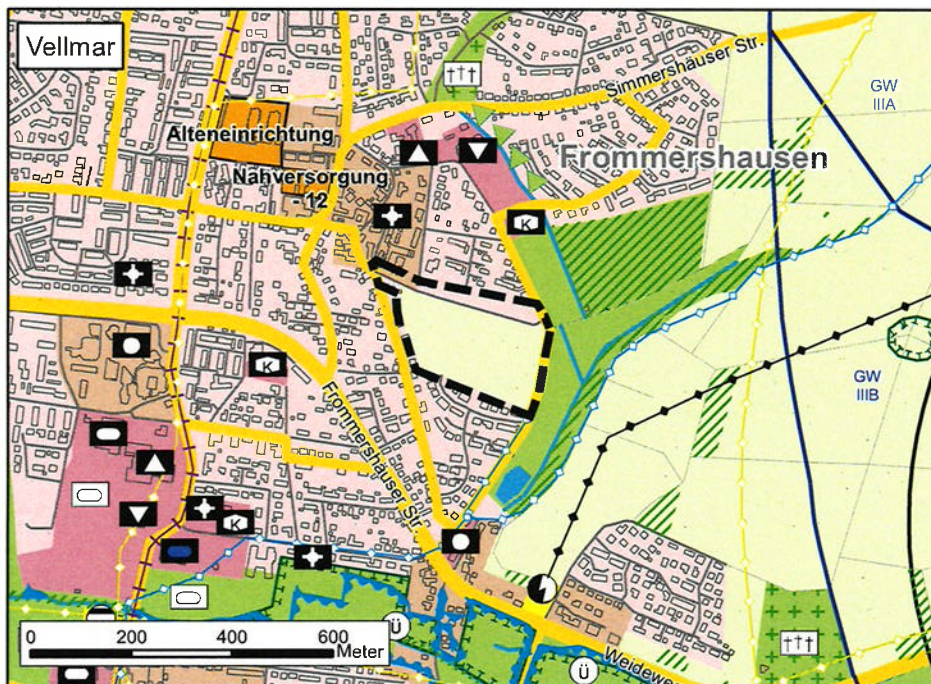




## Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



## Geplante Änderung



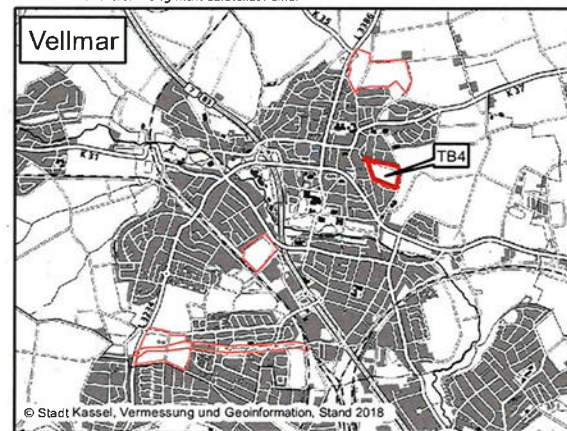
## Legende

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Hallenbad
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergarten
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Öffentliche Verwaltung
- Strassenverkehrsflächen
- Tram
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abwasser
- Elektrizität
- Hochspannungsleitung\*
- Hauptwasserleitung\*
- Ferngasleitung\*
- Grünflächen
- Sportplatz
- Friedhof
- Wasserflächen
- Überschwemmungsgebiet\*
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung\*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Grünverbund sichern/ herstellen
- Geschützte Biotopie gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG\*
- Fließgewässer
- Änderungsbereich

## Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation  
Umgebungs-karte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018  
Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):  
- Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten verändern)  
- Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz

\*Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.  
Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirk-samwerdens des Planes gültigen Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 und die öffentliche Auslegung wurden in der Versammlung am **05.12.2018** beschlossen.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am **11.12.2018**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom **19.12.2018** bis **29.01.2019** öffentlich ausgelegen.

- Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde von der Versammlung beschlossen am **12.06.2019**

Der Verbandsdirektor  
Kai Georg Bachmann

- Genehmigungsvermerke

**GENEHMIGT**  
Verfügung vom **17.09.2019**

Regierungspräsidium Kassel  
Im Auftrag: **Schulz**

- Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 45 wurde nach Hauptsatzung am **27.09.19** bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor  
Kai Georg Bachmann

## ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK  
ZRK 45 TB4 "Sendeweg", Frommershausen

| Stand    | geändert | Maßstab  |                                                     |
|----------|----------|----------|-----------------------------------------------------|
| 08.06.18 |          | 1:15.000 | Ständeplatz 13<br>34117 Kassel<br>www.zrk-kassel.de |
| Klu/Özd  |          |          | <b>Zweckverband<br/>Raum Kassel</b>                 |



**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**  
(gem. §§ 5 (5) und 2 (a) BauGB)

Kassel, den 02.07.2018  
geändert: 29.10.2018 Klu/ Ve/ CN/ deGe

**Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel**

**Änderungsbezeichnung: ZRK 45 "Wohnen Vellmar-Nord"**

|                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Teiländerungsbereich 1 "Wohnen Vellmar-Nord", Frommershausen.....    | S. 2  |
| Teiländerungsbereich 2 "Mondschirm", Vellmar-West .....              | S. 16 |
| Teiländerungsbereich 2a "Trassensicherung, Tram", Vellmar-West ..... | S. 23 |
| Teiländerungsbereich 3 "Brugberg", Obervellmar .....                 | S. 24 |
| Teiländerungsbereich 4 "Sendeweg", Frommershausen .....              | S. 31 |

**Änderungsbereich: Stadt Vellmar**

**Ziel und Zweck der Wohnsiedlungsentwicklung "Vellmar-Nord"**

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer umfangreichen Siedlungserweiterung mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen am Nordrand des Ortsteiles Frommershausen und eine entsprechende Änderung von Darstellungen des FNP.

Mit der Wohnsiedlungsentwicklung im Umfang von ca. 15 ha soll auf die starke Nachfrage nach Wohnbauland für Wohngebäude verschiedener Kategorien (Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhaus, individuelle oder gemeinschaftliche Wohnformen) reagiert werden. Dabei wird eine Angebotsstruktur angestrebt, die ein sozial durchmischtes Wohnquartier erwarten lässt. Der neue Siedlungsteil liegt günstig zu vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher und Bildungsinfrastruktur sowie zu Einzelhandelsangeboten und verfügt mit der unmittelbaren Nachbarschaft zur Endhaltestelle der Tramlinie, die an das Stadtzentrum Vellmar und die Stadt Kassel anbindet, über gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines nachhaltigen Siedlungsbereiches. Die Stadt Vellmar stellt für den Bereich den Bebauungsplan Nr. 77 "Vellmar-Nord" auf.



*Zur inhaltlichen und räumlichen Konkretisierung der Ziele wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, für das einzelne Aspekte noch überarbeitet werden. Diese Details haben jedoch keine Auswirkungen auf das weitere Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.*

Zur Einhaltung des im Regionalplan Nordhessen 2009 gesetzten Flächenrahmens ist die gleichzeitige Rückwidmung von im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Bauflächen in nichtbauliche Nutzungen erforderlich. Hierfür werden in 3 weiteren Teiländerungsbereichen Wohn- und Mischbauflächen im Gesamtumfang von 12,4 ha in nichtbauliche Nutzungen gewidmet.

## **Teiländerungsbereich 1 "Vellmar-Nord", Frommershausen**

### **1. Ziel und Zweck der Wohnsiedlungsentwicklungsplanung Vellmar-Nord**

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wohnquartiersentwicklung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) östlich der Tramendhaltestelle "Vellmar-Nord" als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellte Flächen im Umfang von ca. 14,9 ha sollen zu Gunsten einer Wohnbauentwicklung in Vellmar-Nord (vgl. TB 1) überwiegend in "Wohnbauflächen" gewidmet werden. *Die innere Strukturierung des Quartiers wird durch ein städtebauliches Konzept vorgegeben.*

Mit der Wohnsiedlungsentwicklung soll auf die starke Nachfrage nach Wohnbauland für Wohngebäude verschiedener Kategorien (Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhaus, individuelle oder gemeinschaftliche Wohnformen) reagiert werden. *Angestrebt wird ein sozial durchmisches, nachhaltiges und lebendiges Wohnquartier in günstiger Lage zu vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher und Bildungsinfrastruktur sowie zu Einzelhandelsangeboten.* Die unmittelbare Nähe zur Endhaltestelle der Tramlinie, die an das Stadtzentrum Vellmar und die Stadt Kassel anbindet, soll genutzt werden.

*Weiterhin wurde mit der Stadt Vellmar vereinbart, dass im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung bei den Planungsverfahren (FNP und BPlan) ein besonderer Augenmerk auf die Integration von Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen sowie die Anwendung von Technologien zur Nutzung Erneuerbarer Energien gelegt wird.*

Die Stadt Vellmar lässt für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 77 "Vellmar-Nord" erarbeiten.

### **2. Allgemeine Grundlagen**

#### **2.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches 1 (TB 1)**

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden von Vellmar im Stadtteil Frommershausen östlich der Tramendhaltestelle "Vellmar-Nord" und der L 3386. Die Fläche wird begrenzt

- im Norden von einer Linie von einem neu herzustellenden Straßenanschluss an die K 35 zum Hainbachweg und anschließend vom Hainbachweg,
- im Osten vom Feldweg Am Griesgraben,
- im Süden vom Sportplatz Frommershausen und der Immenhäuser Straße sowie
- im Westen von der Frommershäuser Straße und der L 3386 (Hohenkirchener Straße).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Teiländerungsbereichs 1 sind der Plankarte TB 1 zu entnehmen.

#### **2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame FNP des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt in diesem Bereich sowie nördlich und östlich "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Westen grenzen die "Straßenverkehrsflächen" der L 3386 und die Tramendhaltestelle an, im Südwesten und Süden "Wohnbauflächen" und im Südosten "Grünflächen, Sportplatz". Im Nordosten des Änderungsbereichs ist überlagernd eine Fläche mit "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Nordöstlich hiervon liegt ein Aussiedlerhof (Reiterhof Hainbachshöhe). Östlich ist eine Schweinemast mit Biogasanlage angesiedelt.

#### **2.3 Regionalplan Nordhessen 2009**

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", im Nordwestzipfel "Vorranggebiet für Landwirtschaft" fest. Die Osthälfte wird überlagert von "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug". Im Osten ist ein schmaler Streifen als "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" festgestellt. Wenig nördlich liegt ein "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft".

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist in einem Zielabweichungsverfahren nach § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz hergestellt worden. Der

Zulassungsbescheid vom 21.02.2018 beinhaltet die Maßgabe, zur Einhaltung des im RPN festgestellten Flächenrahmens ca. 12.5 ha im FNP dargestellter "Wohnbauflächen" über einen Flächentausch (Kap. 3.1.1, Ziel 5 des RPN 2009) nichtbaulich zu widmen. Der Maßgabe wird in den Teiländerungsbereichen 2 – 4 dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nachgekommen.

Ferner hat sich die Stadt Vellmar verpflichtet, ca. 3 ha der bewilligten Erweiterungsflächen erst nach Ablauf des Jahres 2020 für eine bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen.

#### 2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der TB 1 "Vellmar-Nord" befindet sich im östlichen Bereich des Landschaftsraumes Nr. 4 ("weite ackerbauliche Flächen, gegliedert durch sanfte Kuppen und Bachläufe"), welcher am nördlichen Stadtrand Vellmars liegt und durch weite, leicht hügelige Ackerflächen mit Naherholungsfunktion geprägt ist. Das Areal wird aktuell für ackerbaulich sowie für Pferdehaltung und Schweinemast mit Biogasanlage genutzt. Es handelt sich um sehr ertragreiche und hochwertige Lössböden, deren Verlust durch eine geplante Bebauung schwer wiegt. Allerdings ist der Bereich aufgrund langjähriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung weitgehend ausgeräumt, sodass für die teilweise streng geschützten Arten keine ausreichenden Nahrungsangebote bzw. Versteck- oder Brutmöglichkeiten vorhanden sind. Im Südostteil des TB 1 befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung als Trockenstandort.

#### 2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

##### - Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK; 03/2006)

Der Änderungsbereich ist in der Karte zum SRK nicht als abgestimmter Entwicklungsschwerpunkt verzeichnet, er erfüllt aber wichtige Kriterien zur Erreichung der mit dem SRK angestrebten Ziele: Der Erweiterungsbereich ist gut an den ÖV angebunden (Tramlinie 1, d.h., Schienenpersonennahverkehr (SPNV)) und berührt keine besonders zu schützenden Natur- und Landschaftsräume. Die Lage ist geeignet, vorhandene Infrastrukturen und sonstige Angebote zu nutzen und damit besser auszulasten. Die Planungen streben eine ausgewogene Durchmischung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen und die Zulassung sonstiger wohnverträglicher Nutzungen an.

*Laut Städtebaulichem Konzept wird der Dichtewert von 25 WE/ha Bruttowohnbau land übertroffen, sodass die Zielsetzungen des RPN und des SRK damit gewahrt sind.* Mit der Neuinanspruchnahme von Flächen geht eine Umwidmung von "Wohnbauflächen" andernorts in nichtbauliche Nutzungsarten einher, sodass gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine Verschlechterung eintritt. Damit ist die Planung auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Fläche noch vertretbar.

Insgesamt ist das Vorhaben im Sinne der Zielsetzungen des SRK.

##### - Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren; 2015)

Der Entwicklungsbereich befindet sich nördlich der bestehenden Ortslage von Frommershausen, welche über eine gut funktionierende Infrastruktur (Mehrzweckhalle, Schule/ Kita, Nahversorgung etc.) verfügt und die durch die wohnbauliche Entwicklung gestärkt würde. Besonders der nur ca. 700 m entfernte und damit fußläufig erreichbare Lebensmittelmarkt in der Frommershäuser Straße kann der Nahversorgung des neuen Quartiers dienen und wird durch den Zuzug weiterer Menschen in seinem Bestand unterstützt. Ein kleinerer Markt (bis 400 m<sup>2</sup> VKF) könnte das Angebot ergänzen.

Der ca. 1,2 km entfernte Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) "B-Zentrum Vellmar Rathausplatz", der Angebote auch zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs bietet, kann gestärkt werden. Der ZVB ist mit Tram und Fahrrad gut erreichbar.

##### - Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030 (VEP; 15.07.2015)

Zur Anbindung des Baugebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz ist ein Umbau des Verkehrsknotenpunktes L 3386/ K 35 erforderlich. Die Anbindungsoptionen (z.B.



neuer Kreisverkehrsplatz) sind Gegenstand der Erschließungs- und Bebauungsplanung für das Baugebiet Vellmar-Nord.

Unmittelbar angrenzend befindet sich die Endhaltestelle der Tramlinie 1 (Kassel-Vellmar) sowie ein Park and Ride-Parkplatz. Ergänzend wird diese Haltestelle durch eine Buslinie bedient, welche die Nachbarkommune Espenau bzw. die Gemeinde Calden und den Kassel Airport anbindet. Die Siedlungsentwicklung nahe einem Haltepunkt des SPNV und mit engem Bezug zum ZVB "Vellmar Rathausplatz" ist im Sinne des VEP.

Die vorhandenen Radrouten entlang der Frommershäuser Straße und des Hainbachweges werden in der Planung berücksichtigt und stärken den nicht motorisierten Individualverkehr.

Mögliche Auswirkungen der Projektplanung "Kurve Kassel" der nördlich des zukünftigen Wohngebietes verlaufenden neuen Güterbahntrasse Paderborn – Halle werden unter Pkt. 4 Planerische Überlegungen vertieft.

### **3. Nutzungs- und Planungsziele**

Nachdem die Nachfrage nach Wohnungen stark zugenommen hat, Wohnbauland kaum noch am Markt ist, Möglichkeiten zur inneren Verdichtung nur schwer aktivierbar sind und inzwischen auch sozialpolitisch unerwünschte Verwerfungen am Wohn- und Immobilienmarkt aufgetreten sind, möchte die Stadt Vellmar zur Entspannung des Marktes ein Neubaugebiet entwickeln, das den in den Entwicklungsplanungen des ZRK fixierten städtebaulichen Kriterien genügt.

Es ist gelungen, einen Erweiterungsbereich zu finden, der gut an den ÖV angebunden (Tramlinie 1, d.h., SPNV) und von der Lage her geeignet ist, vorhandene Infrastrukturen und sonstige Angebote zu nutzen und damit besser auszulasten.

Folgende Ziele der Kommune wie auch des ZRK sind zu benennen:

- Im Gebiet soll eine ausgewogene Durchmischung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen bei Zulassung sonstiger wohnverträglicher Nutzungen erreicht werden.
- Erschließung und Bebauung sollen so konzipiert werden, dass bei mittel- und langfristiger Ausrichtung flexibel auf Marktveränderungen reagiert werden kann.
- *Der am RPN orientierte Zielwert des SRK sieht als Mindestmaß eine Dichte von 25 WE/ha Bruttowohnbauland vor. Dieser Zielwert wird auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes übertroffen.* Schätzungsweise können 500 WE errichtet werden.
- Um eine tatsächliche Nutzung der vorhandenen Infrastruktur- und Einzelhandelsangebote zu erleichtern, soll eine gute Erreichbarkeit dieser Angebote für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen ermöglicht werden (Durchgängigkeit, Wegeführung).
- Eine zeitliche Staffelung der Bebauung ist im Bebauungsplan zu verankern, um den Vorgaben der Abweichungsverfügung zum RPN zu genügen.
- Im Plangebiet vorhandene natürliche Potentiale sollen in die städtebauliche Konzeption einbezogen werden. *Besonderer Augenmerk soll dabei auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie innovativer systemischer Integrationsansätze gelegt werden (Modellcharakter).*
- Für einen Schutz künftiger Bewohner vor Geruchsbelästigungen ist Sorge zu tragen. Angemessene Entwicklungsmöglichkeiten umgebender Nutzungen sind zu wahren.
- Die Wegeverbindungen im Quartier sollen durchlässig gestaltet werden, um für die Bewohner der ggw. Ortsrandlage auch künftig eine gute Zugänglichkeit in die freie Landschaft zu ermöglichen.

Insgesamt sollen die benannten Teilziele eine geordnete, gleichzeitig flexible Entwicklung zu einem attraktiven Quartier und eine gleitende Integration des Siedlungsbereichs ins das Leben des Stadtteils ermöglichen.



*Im Vorfeld zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung wurden mögliche naturschutzfachliche Hemmnisse abgeschätzt. Die im Vorfeld abgeschätzten Hemmnisse wurden im weiteren Verfahrensablauf genauer untersucht. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan eingegangen bzw. sollen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Demnach sind naturschutzrechtlich begründete Verhinderungsstände nicht zu erwarten; allerdings werden im Bebauungsplan Regelungen zu treffen sein, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu verringern bzw. zu vermindern.*

#### **4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB**

Der Standort bietet die Möglichkeit, ein geschlossenes Baugebiet bedarfsgerecht und unterteilt in mehrere Bauabschnitte zu entwickeln.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konnte hergestellt werden.

Als Standortalternativen sind aus Sicht des ZRK die drei Rückwidmungsflächen "Mondschirm", "Brugberg" und "Sendeweg" (vgl. Teilbereiche 2, 3 u. 4 dieses FNP-Änderungsverfahrens) als Wohnbaustandorte *vorgesehen*, welche bereits planungsrechtlich vorbereitet sind. Deren Umsetzung ist bislang jedoch gescheitert: eigentumsrechtliche Probleme (keine Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer) waren bzw. sind auf absehbare Zeit nicht lösbar oder hohe Lärmbelastungen der Fläche in TB 3 verhindern eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals. Genau aus diesen Gründen wurden die Areale für einen Flächentausch herangezogen. Weitere Flächen vergleichbarer Größe *stehen der Stadt Vellmar für einen Tausch* nicht zur Verfügung.

*Die innere Ausdifferenzierung des Baugebietes, hinsichtlich Nutzungsalternative oder Nutzungsartverteilung, obliegt der Stadt Vellmar, ist im Bebauungsplan festzusetzen und daher keine Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung.*

Einrichtungen der sozialen, kulturellen oder kirchlichen Infrastruktur sind im nahen Zentralen Versorgungsbereich Vellmar-Rathaus weitestgehend vorhanden, ebenso Sporteinrichtungen. Damit stehen – bis auf kleinere Ergänzungsnotwendigkeiten z.B. für die Kinderbetreuung – alle Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung, was eine besonders effiziente Erreichung des Wohnbauzieles ermöglicht.

Einrichtungen der Altenpflege kommen als gebietsverträgliche Nutzung infrage, sie könnten ebenfalls auf den geplanten "Wohnbauflächen" realisiert werden. *Ob, wo und in welchem Umfang eine Nutzung durch wohngebietsverträgliche (klein-)gewerbliche Nutzungen (z.B. medizinische o.a. Dienstleistungen) ermöglicht werden soll, ist im Bebauungsplan zu regeln.*

Die Durchgängigkeit des Gebietes kann durch entsprechende Wegeführung und eine effiziente Nutzung der Grundstücke durch angepasste Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Der Umfang der geplanten Umnutzung orientiert sich am Bedarf und an den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeit des Areals, aber ebenso an den vorgegebenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Von den projektierten ca. 15 ha Bruttowohnbauland dürfen 3 ha aufgrund der städtebaulichen Vereinbarung zwischen Stadt Vellmar und Land Hessen erst ab dem 01.01.2021 baulich umgesetzt werden. Diese sind im Bebauungsplan genau abzugrenzen.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung des Areals auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden die Schutzgüter aufgenommen, *entsprechend der notwendigen rechtlichen Vorgaben geprüft und bewertet. Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchungen (z.B. Artenschutzrechtliche Einschätzung, Immissionsprognose) sind in den Umweltbericht dieser FNP-Änderung eingegangen. Festsetzungen zum Schutz der Umweltgüter, Regelungen zu Aspekten wie kleinklimatischer Luftaustausch oder faunistischer Durchgängigkeit sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.*

Der großflächige bauliche Eingriff in den Außenbereich wird erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur-/Artenschutz, Landschaftsbild, Klima und Boden haben. Hierfür wurden



*weitere Untersuchungen (Artenschutzrechtliche Einschätzung, Immissionsprognose, Verkehrs- und Schallschutztechnische Untersuchung) als Voraussetzung für eine qualifizierte Bewertung beauftragt. Die Ergebnisse der vorgelegten Gutachten sind in die weitere Planung und Abwägung eingegangen.*

*Zur Wahrung des Landschaftsbildes, der Einhaltung von Mindestabständen zu bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen (Reiterhof Hainbachhöhe) sowie dem Schutz der zukünftigen Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Luft, Lärm) wird im Flächennutzungsplan im nordöstlichen Bereich des zukünftigen Wohngebietes (Kreuzungsbereich Hainbachweg/ Griesgraben) eine Grünfläche von ca. 4.000 qm dargestellt. Diese soll zukünftig der Freiflächengliederung und der Naherholung sowie dem Übergang in die freie Landschaft dienen.*

*Weitere Vorschläge zur Minimierung und zum Ausgleich des baulichen Eingriffs in Art, Umfang und Lage werden im Umweltbericht dargelegt. Umfassende Maßnahmenvorschläge bzw. konkrete Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen der baulichen Eingriffe sind auf der Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes zu treffen.*

Die Deutsche Bahn AG (DB Netz) plant für den Güterverkehr zwischen Paderborn und Halle, der über Kassel geleitet wird, zur Beschleunigung eine Teilneubaustrecke, deren eine Trassenvariante nordöstlich des geplanten Baugebietes Vellmar-Nord in ca. 700m Entfernung verläuft. Diese Planungsabsicht wird im beauftragten Immissionsgutachten betrachtet, um evtl. Auswirkungen auf die zukünftige Bebauung zu bewerten und ggf. zu treffende Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen. Aufgrund der Entfernung einerseits und der Lage hinter einer Kuppe andererseits dürften mögliche Auswirkungen allerdings gering ausfallen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die FNP-Darstellung entsprechend der o.g. städtebaulichen und auf die gemeindliche Gesamtentwicklung bezogenen Zielsetzungen von "Flächen für die Landwirtschaft" in "Wohnbauflächen" geändert werden.

## 5. Flächenbilanz

| Art der Nutzung                                                                                                                                                       | gültiger FNP<br>ha  | nach Änderung<br>ha |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| "Flächen für die Landwirtschaft"<br>- davon überlagert von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Nr. 153 | 14,9 ha<br>< 0,4 ha | - - - -             |
| "Wohnbauflächen",<br>- teilweise 'überlagert von<br>"Grünverbindung sichern/ herstellen"                                                                              | - - - -             | 14,5 ha             |
| "Grünflächen"                                                                                                                                                         | - - - -             | 0,4 ha              |
| <b>zusammen</b>                                                                                                                                                       | <b>14,9 ha</b>      | <b>14,9 ha</b>      |

bearbeitet:  
Zweckverband Raum Kassel



## **Umweltbericht zum Teiländerungsbereich 1 "Vellmar-Nord", Frommershausen**

### **1. Planungsziel und Lage**

In Vellmar-Frommershausen soll östlich der Tramendhaltestelle "Vellmar-Nord" ein ca. 15 ha umfassendes Wohnbaugebiet entwickelt werden. Die Zieldarstellung im FNP soll von "Flächen für die Landwirtschaft" in "Wohnbauflächen" geändert werden.

### **2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **• Fachgesetze**

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

#### **• Fachplanungen**

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibungen 1999 und 2009)
- Wasserrahmenrichtlinie
- *Artenschutzrechtliche Einschätzung, Dipl. Ing. Cloos, Juli 2018*
- *Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchs- und Staubimmissionen, Barth & Bitter GmbH, Juli 2018*
- *Verkehrliche und schalltechnische Untersuchung, LK Argus GmbH, September 2018.*

#### **• Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan**

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", im Nordwestzipfel "Vorranggebiet für Landwirtschaft"; Osthälfte überlagert von "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug". Im Osten ein schmaler Streifen "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten". Wenig nördlich liegt ein "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft".

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

- Gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum; Entwicklungskarte ohne Aussage

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in Pkt. 4.2 (s.u.) eingeflossen und bei der Bewertung in Pkt. 4.3 berücksichtigt.

- Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes (s.a. LP S.450):

Das Plangebiet wird dem Landschaftsraum 4 „Weite ackerbauliche Flächen, gegliedert durch sanfte Kuppen und Bachläufe“ zugeordnet. Topographisch steigt die Fläche von Südwesten nach Nordosten in Richtung Hügelkuppe „Breiter Stein“ von 215m auf 240m an.

Überwiegend ackerbauliche Nutzung; kleinere Flächen sind Grabeland bzw. Grünland sowie etwas Gebüsch. Im Süden Siedlungsrand mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern und Sportplatz, im Norden und Osten offene, überwiegend ackerbaulich genutzte Feldflur; dort Reiterhof Hainbachshöhe.

- Leitbild des Landschaftsraumes 4 (s.a. LP S.519):

Gliederung und Anreicherung der weiten Landschaft durch vernetzende Elemente wie Hecken, intakte Bachläufe und Feldgehölze. Akzentuierung der Höhen zur Prägung des Landschaftsbildes und als Trittsteinbiotope.

- Vorrangige Funktionen, soweit das überplante Gebiet betreffend:

Anreicherung der ausgeräumten Agrarlandschaft nördlich von Vellmar mit Vegetationsstrukturen aus Gründen der Biotopvernetzung, der Erhöhung des Habitatangebotes für Flora und Fauna und aus Gründen des Landschaftsbildes.



- Konflikte / Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes (FNP Maßn.-Nr. 153)  
Der LP benennt als Konflikte ein geringes Nitratrückhaltevermögen; damit hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit im südöstlichen Drittel der Fläche.  
Für den Nordostzipfel benennt der LP/FNP als konkret verorteten Maßnahmenvorschlag "Anlage eines Feldgehölzes ... zur Verbesserung der faunistischen Wechselbeziehungen, als überbrückendes Trittsteinbiotop, zur ökologischen Aufwertung der landwirtschaftlich genutzten Bereiche und zur Gliederung der Landschaft" (0,4 ha).

### 3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG

#### a) Ermittlung der relevanten Arten

Zur Ermittlung der relevanten Arten werden zunächst vorhandene Daten und vorgeleistete Arbeit ausgewertet. Eigene vorgeleistete Arbeit findet sich im Informationssystem des ZRK, das auf den Kartierungen von Biotopkomplexen, der Realnutzungskartierung zum Landschaftsplan, Aktualisierungen der Realnutzung, faunistischen/vegetationskundlichen Gutachten im Verbandsgebiet, Auswertungen von Presse und sonstigen Mitteilungen sowie dem Bezug zu den im BNatSchG aufgeführten Anhangarten beruht. In dieses Informationssystem werden auch, soweit verfügbar, die Daten des Naturschutzinformationssystems des Landes Hessen (NATUREG), der NATIS-Datenbank (Hessen-Forst) sowie die Verbreitungskarten der Brutvogelarten Deutschlands (ADEBAR) integriert.

Zusätzlich zur beschriebenen Datenermittlung wird eine Vorortuntersuchung (Sehen, Hören, Riechen) durchgeführt. Spezielle aktuelle Gutachten, welche nicht in das Informationssystem eingepflegt sind, werden, soweit sie vorliegen, berücksichtigt. Sollten keine Arten festgestellt werden, kann trotzdem aufgrund der Habitatbeschreibung, welche unter Punkt 4. Umweltprüfung (1a Pflanzen/Tiere) durchgeführt wurde, eine Potentialabschätzung vorgenommen werden.

In der natis-Datenbank liegen keine Nachweise artenschutzrelevanter Arten vor. Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen ist mit dem Vorkommen der Feldlerche und anderer Offenlandarten zu rechnen. Die Gehölzbereiche spielen als insulare Trittsteinbiotope eine hervorgehobene Rolle für die biologische Vielfalt dieses Bereiches.

*Insgesamt ist deshalb davon auszugehen, dass artenschutzrelevante Arten im Gebiet vorkommen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde beauftragt.*

#### b) Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

*Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte erwartbar, aber Verbotstatbestände nicht erkennbar, sofern ggf. notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.*

#### c) Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

Da keine Verbotstatbestände zu erwarten sind, ist eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 BNatSchG nicht notwendig.

### 4. Umweltprüfung

#### 1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pflanzen / Tiere<br>(Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)                                                                                                       | Der überwiegende Teil der Fläche ist derzeit Acker, das Potential liegt in der Besiedlung durch offenlandtypische Arten. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von Strukturen wie Wegesäumen, Blühstreifen und kleinen Gehölzen. Die höchste Bedeutung haben kleine Gehölz- und Grünlandbereiche, die Trittsteinfunktion wahrnehmen und für viele Offenland-, aber auch gehölz- und siedlungstypische Arten Teillebensräume darstellen. |



|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | Der LP-Maßnahmenvorschlag Nr. 9023 sah in diesem Bereich Sukzession vor. Dies basierte auf dem damaligen Zustand der Fläche. Entsprechend der heutigen Bewirtschaftung wird das Ziel im LP im Sinne einer extensiven Grünlandnutzung mit Erhalt/ Entwicklung der Gehölz- und Saumstrukturen neu gefasst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fläche                                              | Ca. 15 ha vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, v.a. Acker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Boden<br>(Boden, Geologie, Ablagerungen)            | <p><b>Hinweis:</b></p> <p>In der Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird <u>wenigstens</u> der empfohlene Mindestumfang der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Punkt 4.1.2, S. 45, abgeprüft. Es handelt sich um die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte". <u>Auf diesbezügliche Erklärungen in den Potentialen "Pflanzen und Tiere, Biodiversität", "Wasser", "Kultur" sowie bestehende Belastungen unter "Umweltbedingungen/Umwelt" wird hiermit hingewiesen.</u> Zusätzlich wird, soweit vorhanden, die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen aus dem Bodenviewer der HLUG übernommen.</p> <p><u>Gesamtbewertung (westl. Teilbereich):</u><br/> Biotopentwicklung: mittel<br/> Ertragspotential: hoch<br/> Feldkapazität: mittel<br/> Nitratrückhalt: mittel</p> <p><u>Gesamtbewertung (östl. Teilbereich):</u><br/> Biotopentwicklung: mittel<br/> Ertragspotential: heterogen, im westl. Teil hoch bis sehr hoch, sonst gering bis mittel<br/> Feldkapazität: im westl. Teil hoch, sonst gering bis mittel<br/> Nitratrückhalt: im äußerst westl. Teil hoch, sonst gering bis mittel</p> <p>Im westl. Teilbereich zw. Frommershäuser Str. und dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg mächtige Lößböden. Ertragspotential hoch, sonstige Funktionen mittel (aus bodenkundlicher Sicht potentiell Feldhamsterhabitat).<br/> Im östl. Teilbereich v.a. Böden aus lößleharmen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Überwiegend Böden mit mittlerer bis geringer Funktionsbewertung. Im westl. gelegenen Teil ein kleinerer Abschnitt hoch bis sehr hoch. Im zentralen Bereich befindet sich ein schmaler Streifen, der eine hohe Bedeutung für die Standortentwicklung als Trockenstandort (Grünland) besitzt.</p> <p><i>Detailliertere Angaben zu den Bodenarten enthält der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 77 „Vellmar Nord“.</i><br/> Laut RPN 2009 geringfügige Überschneidung (östlichster Abschnitt des FNP-Änderungsbereichs) mit "Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten" (Keramische Rohstoffe; Tonstein entfestigt).</p> |
| Wasser                                              | Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Klima/Luft<br>(Kaltluft, Luftqualität, Immissionen) | Im zentralen Bereich Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiet, sonst Frischluftentstehungsgebiet bzw. in den siedlungsnahen Bereichen Misch- und Übergangsklimate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landschaft<br>(Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)                                                                        | Weitgehend ausgeräumte Landschaft mit vergleichsweise wenig landschaftsbildprägenden Strukturen.<br>Ein Teil des beplanten Bereichs wird im RPN festgestellt als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Umweltbedingungen/<br>Gesundheit<br>(Bestehende Belastungen)                                                               | <i>Mäßig lärmbelastet mit &gt; 45 bis 50 dB(A), am Westrand (Frommershäuser Str.) entsprechend stärker bis &gt; 65dB(A) in Straßennähe (vgl. Schallschutztechn. Untersuchung LK Argus)</i><br><i>In nordöstlicher Richtung (ca. 500m) befindet sich die Biogasanlage "Breiter Stein" sowie weitere landwirtschaftl. Anlagen, von dort ist mit Geruchsbelastungen zu rechnen. Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte der Geruchsimmissionen werden eingehalten, sodass keine gesundheitlichen Risiken für die zukünftigen Bewohner zu erwarten sind (vgl. Immissionsgutachten Büro Barth &amp; Bitter).</i><br><i>Die Ergebnisse der genannten Untersuchungen wurden in die weitere Planung und Abwägung eingearbeitet.</i> |
| c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kultur-/Sachgüter                                                                                                          | Im Eingriffsbereich sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter

### Mensch

Der Verkehr insbesondere auf der *Landesstraße L 3386* wird mit den entsprechenden Folgen (Lärm, Luftqualität) zunehmen. Es wird von einer Veränderung des Landschaftsbildes ausgegangen, was die Naherholungseignung mindern kann.

Das Heranrücken von Wohnbebauung *an den Reiterhof* bzw. die Biogasanlage kann für zukünftige Bewohner zeitweise eine Geruchsbelästigung ergeben, *diese liegen aber innerhalb der zulässigen Grenzwerte (vgl. Immissionsgutachten).*

### Pflanzen/Tiere

Mit dem Verlust von ca. 15 ha (überwiegend konventionell intensiv bewirtschafteter) landwirtschaftlich genutzter Fläche ist ein Verlust an offenlandtypischen Lebensräumen und damit Arten verbunden.

*Das höchste Konfliktpotential weisen dabei zum einen die kleinen Gehölz- und Grünlandbereiche auf, die Trittsteinfunktion haben und für viele Arten bedeutende Teillebensräume darstellen. Zum anderen stellt das Vorkommen der Feldlerche, einer planungsrelevanten Art in ungünstigem Erhaltungszustand einen unvermeidbaren Konflikt dar.*

*Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung dieser Problematik durch vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) sind im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung möglich. Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht des verbindlichen Bebauungsplanes zu erläutern und als Ausgleich durch Festsetzungen zu regeln.*

### Fläche

Von den ca. 15 ha Gesamtfläche wird mit der Neubebauung ein höherer Anteil (ca. 50%) versiegelt. Diese Flächeninanspruchnahme stellt *das unvermeidbare Maß, jedoch eine Neubelastung von Gewicht* dar.



**Boden**

Der Verlust von 15 ha Boden ist sowohl aus landwirtschaftlicher Sicht als auch im Sinne aller weiteren Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit, Biotopentwicklung, Grundwasserschutz etc. (s.o.)) grundsätzlich als negativ einzuschätzen und nicht ausgleichbar. *Dem geringfügig vorbelasteten (Pflanzenschutzmittel, Luftschadstoffe etc.), aber strukturell im Wesentlichen unveränderten landwirtschaftlich genutzten Boden steht nach der Bebauung ein vielfach versiegelter, verdichteter und grundlegend veränderter Siedlungsboden gegenüber. Erfahrungsgemäß wird der Boden weiterer Belastung durch verbreitet unsachgemäße Gartengestaltung und -pflege (z.B. Schottergärten) ausgesetzt sein.*

**Wasser**

Durch die entstehende Oberflächenversiegelung wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Die Oberflächenentwässerung wird in das Einzugsgebiet der Ahne erfolgen, was zu einer Erhöhung der Abflussspitzen und damit der Hochwassergefahr in der Ahne führt (unabhängig von der rechtsverbindlichen Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes). Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung dieser Problematik *vorgesehen (Anlage eines offenen Regenrückhaltebeckens sowie eines Stauraumkanals).*

**Klima/Luft**

Das geplante Gebiet befindet sich am äußersten nördlichen Rand des städtischen Verdichtungsraums und grenzt an hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Der Verlust der betroffenen Kalt- und Frischluftentstehungsflächen wird insofern als nicht erheblich negativ eingeschätzt, als diese laut KFK nicht Teil des Belüftungssystems des Ballungsraumes sind. Allerdings ist ein derart großer Verlust an Kalt- und Frischluftentstehungsflächen per se schon nicht unerheblich. *Durch die geplante Bebauung wird der Luftaustausch geringfügig behindert, welches aber keine gravierenden Auswirkungen hat. Jedoch sollte Augenmerk auf die Ausrichtung der Wohngebäude gelegt (d.h. keine Behinderung der Luftleitbahnen) bzw. eine Begrünung von Dächern/ Hausfassaden vorgesehen werden, um einer Überwärmung entgegenzuwirken.*

**Landschaft**

Das Plangebiet am äußersten nördlichen Rand des städtischen Verdichtungsraumes geht in den regionalen Grünzug gem. RPN über. *Die Immenhäuser Str. sowie das gesamte vormals landwirtschaftlich geprägte Offenland wird seinen Charakter grundlegend verändern.*

**Kultur-/Sachgüter**

Kultur-/Sachgüter sind nicht vorhanden, dementsprechend keine Auswirkungen.

**Natura 2000-Gebiete**

Keine Betroffenheiten

**Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**3. Beschreibung der Nullvariante**

Ohne Bebauung ist zu erwarten, dass das Areal weiterhin landwirtschaftlich, d.h., v.a. ackerbaulich genutzt wird.

Der Siedlungsdruck würde sich verlagern (s.a. Pkt. 7 Standortalternativen).

**4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzgebiet nach Natura 2000 (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzgebiete), Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG oder sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich damit.

## 5. Zusammenfassende Bewertung

Der Verlust von 15 ha Offenlandlebensraum mit großflächiger Versiegelung und damit Totalverlust von Boden- und Klimafunktionen in einem großen Bereich des Areals ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein gewichtiger Eingriff.

*Die artenschutzrechtlichen Konflikte wurden im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens geprüft. Mit Durchführung der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.*

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist der Eingriff vergleichsweise gering einzuschätzen. Die klimatische Problematik wird aufgrund der Lage der Kalt-/Frischluf-Strömungsbahnen für den Ballungsraum als relativ gering bewertet. *Die Problematik der Geruchsbelästigung durch Reiterhof, Mastställe und Biogasanlage wurde gutachtlich geprüft. Die zulässigen Grenzwerte werden eingehalten.*

## 6. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs</p> | <p>Die Bautätigkeit soll überwiegend außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um Störungen insbesondere der Avifauna zu verhindern. Ggf. sind geeignete vorlaufende (CEF)-Maßnahmen durchzuführen, um Konflikte vermindern zu können.</p> <p>Weitere geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumschutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten</li> <li>- Erhalt des vorhandenen Grünlandes sowie der Gehölzstrukturen</li> <li>- Minimierung des Oberflächenabflusses durch Einbau von Mulden-Rigolensystemen im/ unter dem öffentlichen Straßenraum, Verpflichtung zur Dachbegrünung, Brauchwasser-Zisternen fördern, <i>Nutzung erneuerbarer Energien</i></li> <li>- <i>Anspruchsvolle Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur offenen Landschaft, Eingrünung</i></li> <li>- Geeignete Kompensationsmaßnahmen:</li> <li>- Dach- sowie Fassadenbegrünungen (in Kombination mit Solarenergienutzung, s. unten)</li> <li>- Umsetzung der über den FNP gesicherten Maßnahmenvorschläge zur Qualifizierung der Grünzüge sowohl im Gebiet Vellmar-Nord als auch in den zwei Rückwidmungsflächen (bisher Ackerflächen) "Mondschirm" und "Brugberg". Diese hätten bei der zunehmenden Innenverdichtung und im Sinne der unvermeidbaren Klimaanpassung eine hohe Bedeutung insbesondere für die Schutzgüter Mensch (Naherholung), Klima sowie Biologische Vielfalt/ Pflanzen und Tiere.</li> <li>- Aufbau eines grünen Ortsrandes aus Hecken- und Saumstrukturen inkl. Bäumen zu den Straßen und dem Offenland hin. Derartige Maßnahmen lassen sich auch für die Naherholung qualifizieren. Eine fachlich kompetente Vorplanung auf der Ebene der Bebauungsplanung ist hier unabdingbar, um späteren Nutzerkonflikten und Pflegeproblemen vorzubeugen.</li> <li>- Anlage von qualitativ hochwertigen (Mindestbreiten, Regio-saatgut etc.) Feldsäumen und/oder Blühstreifen als Produktionsintegrierte Kompensation im Ackerbau. Hierfür lassen sich ggf. auch vorhandene Wegesäume in kommunalem Eigentum nutzen.</li> <li>- Entsiegelung befestigter Flächen</li> <li>- Gewässerrenaturierungen</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von Solarenergie</li> <li>- Förderung des emissionsfreien Nahverkehrs (Fahrrad) durch bauleitplanerische Festlegungen zu Rad-Abstellplätzen (Anzahl, Standorte)</li> <li>- Minimierung des Oberflächenabflusses durch Rückhalt und Versickerung (Dachbegrünung, Mulden-Rigolen, Zisternen)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                  | <p>Eine Verpflichtung zur <i>Nutzung von Solar-Energie</i> auf den Dachflächen der Gebäude wird empfohlen, ebenso eine Begrünung der Fassaden, um die Isolierung der Gebäude zusätzlich zu verbessern.</p> <p>Eine <i>Dachbegrünung</i> in Kombination mit Solaranlagen/ Dachaufbauten lässt sich inzwischen technisch problemlos umsetzen (s. <a href="https://www.optigruen.de/systemloesungen/solargruendach">https://www.optigruen.de/systemloesungen/solargruendach</a>). Eine solche Lösung ist mittlerweile betriebswirtschaftlich vorteilhaft und kann gleichzeitig durch eine qualitativ hochwertige Dachbegrünung technisch notwendige Anlagen optisch in den Hintergrund treten lassen.</p> <p>Förderung des <i>emissionsfreien Nahverkehrs</i> (Fahrrad) durch bauleitplanerische Festlegungen</p> |
| Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind | <p>Eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes auch mit großkronigen Bäumen ist bei dieser Dimensionierung eines Baugebietes dringend zu empfehlen. Auch Dach- und insbesondere Fassadenbegrünung kann einen spürbar positiven Einfluss auf die Luftqualität nehmen. Durch entsprechende Anordnung der Gebäude kann darüber hinaus die Blockierung der Luftströme weitgehend verringert werden. Im B-Plan sollten entsprechende Regelungen festgesetzt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung  | <p>Der abgeschobene Oberboden sollte an geeigneter Stelle möglichst zeitnah wieder in die Landwirtschaft eingebracht werden. Hierfür geeignete Flächen sind dem Bodenvierer Hessen zu entnehmen.</p> <p>Im künftigen Wohngebiet soll darauf geachtet werden, die Überbauung der Flächen auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.</p> <p>Darüber hinaus ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung an anderer Stelle – z.B. durch Entsiegelungen – soweit wie möglich zu ersetzen.</p> <p><i>Entsprechende Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.</i></p>                                                                                                                                  |

## 7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

Standortalternativen: Die Bebauung der drei Rückwidmungsflächen (ggw. Realnutzung Ackerflächen) "Mondschirm", "Brugberg" und "Sendeweg" (Teiländerungsbereiche 2, 3 und 4) hätte keine geringere Überbauung, wohl aber eine Beeinträchtigung der Grünzüge (Biotopverbund, Erholungsfunktion, Klimafunktionen) zur Folge gehabt.

Eine solche Beeinträchtigung kann in Vellmar-Nord mit einer stärkeren Durchgrünung des neuen Wohngebietes sowie der Weiterführung (rsp. Erhalt) des Grünzuges (FNP Nr. 9039) von Südosten vermieden werden.

Die Null-Variante als Planungsalternative ist zu verwerfen, da auf die Wohnbauflächennachfrage in Vellmar angemessen reagiert werden soll. Möglichkeiten zu innerer Verdichtung in Baulücken bzw. evtl. Brachflächen werden bereits genutzt (vgl. "Wohnpark Obervellmar", "Alte Ziegelei", Niedervellmar), reichen zur Erreichung des Zieles jedoch nicht aus.

Plankonforme Alternativen müssen bei der Kleinmaßstäblichkeit solcher Vorhaben wie des vorliegenden grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung diskutiert werden.

## 8. Prüfung kumulativer Wirkungen

Vorbelastungen: Der Bereich ist nach Lärmkartierung 2017 mit > 45 bis 50 dB(A) nur mäßig belastet, am Westrand (Landesstraße L3386) in Straßennähe stärker bis >65dB(A). Vorbelastungen anderer Art sind im Geltungsbereich nicht zu verzeichnen.

Summenwirkungen: Der Verkehr wird durch geschätzte 500 neue Wohneinheiten zunehmen, insbesondere auf der Landesstraße L3386, aber auch auf der Frommershäuser Straße. Entsprechend sind Folgen für Lärmeintrag und Luftqualität zu erwarten. Bei der Bebauungsplanung ist die Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes zu begünstigen.

Weitere (negativ) kumulierende Wirkungen gehen von der Planung nicht aus.

## 9. Zusätzliche Angaben

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben | Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des ZRK zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie die Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel.<br><i>Des Weiteren wurden die im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Gutachten zum Artenschutz, Geruchs- und Staubimmissionen sowie der verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung einbezogen.</i> |
| Empfehlungen für das Monitoring                                                                                                                                  | Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne verbindliche Festsetzungen enthalten, an welche sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



## 10. Zusammenfassung

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben | <p>Die großflächige bauliche Beanspruchung (15 ha) stellt allein vom Umfang her einen <u>erheblichen Eingriff</u> dar.</p> <p>Es sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gebiet</u> möglich und sollten verbindlich über die Bebauungsplanung vorgegeben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bautätigkeit überwiegend außerhalb der Brutzeit</li> <li>- Artenschutzrechtlich geeignete vorlaufende (CEF-)Maßnahmen</li> <li>- Baum-/Gehölzschutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten</li> <li>- Erhalt des vorhandenen Grünlandes sowie der Gehölzstrukturen</li> <li>- Minimierung des Oberflächenabflusses durch Einbau von Mulden-Rigolensystemen, Dachbegrünung, Brauchwasser-Zisternen</li> </ul> <p>Darüber hinaus sind <u>Kompensationsmaßnahmen</u> (Ausgleich bzw. Ersatz nicht ausgleichbarer Eingriffe) erforderlich. Diese können z.T. <u>innerhalb des Gebietes</u> durchgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dach- und Fassadenbegrünungen (in Kombination mit Solarenergienutzung)</li> <li>- Einrichtung von Grünzügen</li> <li>- Aufbau eines grünen Ortsrandes aus Hecken- und Saumstrukturen</li> <li>- <i>Berücksichtigung und Einsatz erneuerbarer Energien</i></li> </ul> <p>Darüber hinaus werden <u>externe Maßnahmen</u> notwendig sein. Hierfür stellt der Landschaftsplan geeignete Maßnahmenvorschläge zur Verfügung, die z.T. bereits über den FNP rechtlich gesichert sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung bzw. Qualifizierung von weiteren Grünzügen</li> <li>- Anlage von Feldsäumen und / oder Blühstreifen als Produktionsintegrierte Kompensation im Ackerbau.</li> <li>- Entsiegelung befestigter Flächen</li> <li>- Gewässerrenaturierungen</li> </ul> <p>Weitere empfehlenswerte <u>Maßnahmen mit emissionsverringender und Klimaanpassungs-Wirkung</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von Solarenergie in Kombination mit Dachbegrünung (Solar-Gründach)</li> <li>- Förderung des emissionsfreien Nahverkehrs (Fahrrad)</li> <li>- Minimierung des Oberflächenabflusses (s.o.)</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 11. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Rechtsgrundlagen:

- UVPG 2017, § 40
- BauGB 2017, Anlage 1

Fachveröffentlichungen / -gutachten:

- HMUELV (Hrsg.) 2009  
Natura 2000 praktisch in Hessen. Artenschutz in Dorf und Stadt. 2. Aufl.
- Hessen-Forst FENA 2014  
Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013. Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen - Deutschland (Stand: 13. März 2014) Download: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/artenschutz/arten\\_vergleich\\_he\\_de\\_endergebnis\\_2013\\_2014\\_03\\_13.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/artenschutz/arten_vergleich_he_de_endergebnis_2013_2014_03_13.pdf)

## **Teiländerungsbereich 2 "Mondschild", Vellmar-West**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Eine im rechtswirksamen FNP als "Wohnbauflächen" dargestellte Fläche von ca. 4,6 ha soll zu Gunsten einer Wohnbauentwicklung in Vellmar-Nord (vgl. TB 1) in "Flächen für die Landwirtschaft" rückgewidmet werden. Hieraus resultierende Auswirkungen auf Darstellungen im Umfeld sollen an die neuen Planungsziele angepasst werden.

### **2. Allgemeine Grundlagen**

#### **2.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches 2 (TB 2)**

Der TB 2 "Mondschild" liegt im Südwesten der Stadt Vellmar in den Stadtteilen Vellmar-West und Obervellmar. Der Geltungsbereich grenzt

- im Norden an die "Hamburger Straße" (bzw. greift mit einem Randstreifen leicht nördlich über sie hinaus),
- im Osten an vorhandene Bebauung,
- Süden an den Kiefernweg und die südlich gelegene Bebauung der Stadt Kassel und
- im Westen an die Obervellmarer Straße (L 3234).

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Plankarte zu entnehmen.

#### **2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im östlichen Teil des Geltungsbereichs "Wohnbauflächen" dar. Diese werden nördlich und westlich von "Grünflächen" umgeben, die für die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung bestimmt waren und mit "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert sind. Westlich bzw. nordwestlich hiervon sind "Flächen für die Landwirtschaft" und "Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Wasser" für den Hochbehälter Kiefernweg dargestellt. Mehrere "Hauptwasserleitungen" queren das Gebiet.

Im Nordosten, Osten und Süden grenzen die "Wohnbauflächen" der Stadtteile Vellmar-West bzw. Kassel-Jungfernkopf an.

#### **2.3 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)**

Der RPN stellt für den TB 2 "Mondschild" im östlich Teilbereich "Vorranggebiet Siedlung, Planung", im westlichen Teilbereich "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" fest.

#### **2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Der TB 2 "Mondschild" befindet sich im Landschaftsraum 11 "Weite landwirtschaftliche Flächen im Bereich des Osterberges zwischen Obervellmar und Vellmar-West".

#### **2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

##### **- Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK; 03/2006)**

Das SRK stellt den Geltungsbereich als klimatisch sensiblen Bereich zwischen den SRK-Entwicklungsflächen Vellmar 4 (Mondschild nördlich der Hamburger Straße) und Kassel 8 (Kiefernweg) dar, durchzogen von einem ökologisch relevanten, siedlungsgliedernden Grünzug. Zur Anbindung des Bereichs ist "Tram geplant" dargestellt (vgl. a. TB 2a, S. 23).

Der Bereich war zur Verortung eines Siedlungserweiterungskontingents in den FNP aufgenommen worden. Die Rückwidmung in "Flächen für die Landwirtschaft" und die Entwicklung eines für die Gesamtentwicklung der Stadt Vellmar günstigeren Areals entspricht den Zielen des SRK.

##### **- Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren; 2015)**

Die Verlagerung des - bezogen auf Vellmar - dezentral gelegenen Wohnbauentwicklungspotentials an einen besser erschlossenen Standort ist aus Sicht des KEP Zentren positiv zu bewerten.



- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030 (VEP; 15.07.2015)

Die Rückwidmung der zzt. noch unbebauten "Wohnbauflächen" in eine nichtbauliche Nutzung hat keine verkehrlichen Auswirkungen. Der Wegfall der FNP-Darstellung "Schienenverkehr / Tram (Trassensicherung)" gibt Realitäten und Planungsziele gleichermaßen wieder (s. a. Begründung zum TB 2a "Trassensicherung, Tram"). Die Trassenerweiterung ist nicht mehr in den VEP Region Kassel aufgenommen worden; die Planung ist VEP-konform.

### **3. Nutzungs- und Planungsziele**

Das bisherige Planungsziel der Entwicklung von Wohnbauland am "Mondschirm" soll nicht weiterverfolgt werden, um das Entwicklungskontingent an den stadtentwicklungspolitisch günstigeren und infrastrukturell besser erschlossenen Standort Vellmar-Nord zu verlagern. Die Rückwidmung der Fläche erfolgt auch, um den Vorgaben der Regionalplanung zu genügen und die Zielsetzungen der Entwicklungsplanungen des ZRK einzuhalten. Die Rückwidmung von "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" entspricht der aktuellen Realnutzung.

Mit der Widmung von "Flächen für die Landwirtschaft" bedürfen die angrenzenden, in den FNP eingegangenen bisherigen Maßnahmenvorschläge der Landschaftsplanung einer Neubewertung, um die Aussagen für die Plankonzeption valide und aktuell zu halten. Dementsprechend sind diese Maßnahmenbereiche in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen. Ziele sind weiterhin die Entwicklung gliedernder Landschaftsstrukturen, ein Verbundsystem für Flora und Fauna des Offenlandes und Aufwertung des Erholungsraumes.

Aussagen zur das Gebiet überlagernden Darstellung "Schienenverkehr / Tram (Trassensicherung)" sind im TB 2a benannt.

### **4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB**

Der bislang zur Wohnbauentwicklung vorgesehene Standort liegt peripher zu den zentralen Bereichen in der Stadt Vellmar und ließe eher eine Orientierung der Einwohner auf Kasseler Ortsteile hin erwarten. Neben dem Erfordernis, zur Wahrung der regionalplanerischen Zielvorgaben Tauschflächen in einem Umfang von ca. 12 ha zur Verfügung zu stellen, spricht auch dieser Aspekt für eine Widmung für eine nichtbauliche Nutzung.

Eine Standortalternative bietet sich für die Rückwidmung nicht, da andere Flächen (neben den Flächen von TB 3 und TB 4) im erforderlichen Flächenumfang nicht vorhanden sind.

Realistische Nutzungsalternativen bieten sich nicht.

Der Umfang der Rückwidmung von ca. 4,9 ha trägt fast 40 % zum erforderlichen Flächentausch bei.

Unter naturschutzfachlichen Aspekten ist die Rückwidmung positiv zu werten, wobei eine Aufwertung des Gesamttraumes weiterhin angestrebt wird.

Eine Umsetzung des Maßnahmenvorschlags (s.u.) dürfte positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur-/Artenschutz, Landschaftsbild, Klima und Boden haben.

Nachdem der Fortfall der Planung 'Siedlungserweiterung' das Ziel Ortsrandgestaltung obsolet gemacht hat, verbleiben die unter Abschnitt 3. benannten Ziele: Entwicklung gliedernder Landschaftsstrukturen, ein Verbundsystem für Flora und Fauna des Offenlandes und Aufwertung des Erholungsraumes (zum Zuschnitt der Maßnahmenflächen vgl. S. 37).

Für die Maßnahmenbereiche sollen folgende Änderungen gelten:

- Der Maßnahmenbereich 159 (verbindender Grünzug Kiefernweg – Grünzug Günterslohe; LP-Nr. 9044) wird neu zugeschnitten (s. Karte bzw. S. 37) und soll folgende Zielformulierung erhalten: "Sicherung und Entwicklung, Erweiterung des schon bestehenden Grünzuges Günterslohe. Der Teilbereich beginnt an der Straße "Feldlager" und führt durch Vellmar-West Richtung Westen zum Osterberg und erreicht hier am Wasserbehälter vorbei den Anschluss an die Grünverbindung Kiefernweg". (ca. 1,6 ha)

- Für den Maßnahmenbereich 155 (LP-Nr. 9037) wird die Zielsetzung aufgrund der Verschiebung der Problemschwerpunkte und aktueller Forschungsergebnisse im Naturschutz grundlegend geändert und an die angrenzenden Maßnahmen 159 und 169 angeglichen. Die Zielformulierung soll lauten:  
"Schaffung von gliedernden Landschaftsstrukturen wie vor allem Wegesäumen und Blühstreifen als Verbundsystem für Flora und Fauna des Offenlandes". (ca. 3,1 ha)
- Für den Maßnahmenbereich 169 (LP- Nr. 9029), von dem nur ein kleiner Teil innerhalb des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung liegt, wird die Zielsetzung konkretisiert. Für die Darstellung des Zieles wird die Signatur "Grünverbindung sichern/ herstellen" verwendet. Die Zielformulierung soll lauten:  
"Gestaltung des Höhenzuges des Osterberges als siedlungsnaher Freiraum, Anpflanzung von Gehölzgruppen zur Akzentuierung der Landschaft und als Trittsteinbiotope für Flora und Fauna (Verbesserung des Habitatangebotes), vor allem aber Schaffung von gliedernden Landschaftsstrukturen wie z.B. Wegesäumen und Blühstreifen (z.B. entlang des Fuß- und Radweges an der Hamburger Straße) als Verbundsystem sowohl für Flora und Fauna als auch die Erholungsnutzung". (ca. 0,5 ha)

Die im Änderungsbereich geplanten Darstellungen sind insgesamt geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Vellmar zu gewährleisten.

## 5. Flächenbilanz

| Art der Nutzung                                                                                                                   | gültiger FNP<br>ha | nach Änderung<br>ha |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| "Wohnbauflächen"                                                                                                                  | 4,9 ha             | 0,0 ha              |
| "Flächen für die Landwirtschaft"                                                                                                  | 4,9 ha             | 10,0 ha             |
| - davon überlagert von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Nr. 155 | 3,5 ha             | 3,5 ha              |
| "Grünflächen"                                                                                                                     | 2,0 ha             | 1,8 ha              |
| - davon überlagert von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Nr. 159 | 2,0 ha             | 1,6 ha              |
| "Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser)"                                                                                | 1,2 ha             | 1,2 ha              |
| "Straßenverkehrsflächen"                                                                                                          | 0,4 ha             | 0,4 ha              |
| "Hauptwasserleitung" (überlagernd)                                                                                                | - - - -            | - - - -             |
| "Schienenverkehr / Tram (Trassensicherung)" (überlagernd)                                                                         | - - - -            | entf. (s. TB 2a)    |
| "Grünverbindung sichern/ herstellen" (überlagernd)                                                                                | - - - -            | neu                 |
| <b>zusammen</b>                                                                                                                   | <b>13,4 ha</b>     | <b>13,4 ha</b>      |



## **Umweltbericht zum Teiländerungsbereich 2 "Mondschirm", Vellmar-West**

### **Vorbemerkung**

Im vorliegenden Planungsfall soll ein FNP-Ebene bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteter Eingriff nicht vollzogen und planungsrechtlich in eine nichtbauliche Nutzung rückgewidmet werden. Zum besseren Verständnis der Zusammenhänge werden im Folgenden kurz die ursprüngliche Planungsabsicht bzw. der Umweltbericht wiedergegeben, um darzustellen, welche Auswirkungen bei der Umsetzung entstanden wären und mit der Rückwidmung nunmehr vermieden werden.

### **1. Planungsziel und Lage**

Ziel der Planung ist, auf diesem im aktuellen FNP als "Wohnbauflächen" dargestellten Bereich zukünftig eine bauliche Nutzung nicht mehr zu ermöglichen. Das Areal wird in "Flächen für die Landwirtschaft" umgewidmet und damit die ggw. Realnutzung planungsrechtlich gesichert. Die Zielsetzungen angrenzender landschaftsplanerischer Maßnahmen werden aktualisiert.

### **2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **• Fachgesetze**

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

#### **• Fachplanungen**

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009)

#### **• Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan**

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- "Vorranggebiet Siedlung - Planung", westlich und nordwestlich angrenzend "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert von "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug". Südlich und östlich "Vorranggebiet Siedlung - Bestand".

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN 2007 (LP)

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in Pkt. 4.2 (s.u.) eingeflossen und bei der Bewertung in Pkt. 4.3 berücksichtigt.

### **3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG**

- a) Ermittlung der relevanten Arten
- b) Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG
- c) Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

Da für diesen Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung ein baulicher oder sonstiger Eingriff nicht vorbereitet, sondern vielmehr eine nichtbauliche (Real-)Nutzung festgeschrieben werden soll, werden keine vertieften artenschutzrechtlichen Betrachtungen angestellt.

#### 4. Umweltprüfung

##### 1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pflanzen / Tiere<br>(Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)                                                                                                       | Zzt. Ackerschlag ohne gliedernde Strukturen. Die Maßnahmenfläche Nr. 158 (M. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), derzeit überwiegend bestehend aus Kleingärten, Acker, befestigtem Weg und Bahndamm-Gehölzen, ist Bestandteil des Plangebietes. Mäßige Artenvielfalt, Arten überwiegend Nahrungsgäste aus angrenzenden Gehölzen; dabei Bahndamm-Gehölze mit höchster Bedeutung. |
| Fläche                                                                                                                                                            | Ca. 13,5 ha, vorwiegend Acker; Teile Gärten bzw. von Gehölzen und Grünland eingefasster Wasserbehälter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Boden<br>(Boden, Geologie, Ablagerungen)                                                                                                                          | <b>Hinweis:</b><br>Es wird, soweit vorhanden, die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen aus dem Bodenviewer des HLNUG übernommen.<br>Böden aus lößarmem Tonstein mit mittlerem Biotopentwicklungspotential. Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhalt jeweils mittel.                                                                                                                                  |
| Wasser                                                                                                                                                            | Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Klima/Luft<br>(Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)                                                                                                               | Überwiegend Frischluftentstehungsgebiet, am Südostrand zur Bebauung hin Misch- und Übergangsklimate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Landschaft<br>(Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)                                                                                                               | Weitgehend ausgeräumte Landschaft mit wenig landschaftsbildprägenden Strukturen. Dominant in der Mitte die beiden Wasserhochbehälter mit umgebenden Gehölzen. Nord- und Westrand bilden die Straßen mit ihren Begleitgehölzen.                                                                                                                                                                                           |
| b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Umweltbedingungen/<br>Gesundheit<br>(Bestehende Belastungen)                                                                                                      | Mäßig lärmbelastet mit > 45 bis 60 dB(A) durch die Harleshäuser und Hamburger Straße, in Straßennähe stärker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kultur-/Sachgüter                                                                                                                                                 | Kultur- oder Sachgüter sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

##### 2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter

###### Mensch

Bei Rücknahme der vorbereitenden Bauleitplanung und Umsetzung der Maßnahme Nr. 159 als grünzugverbindendem Element positive Wirkungen auf die Naherholungsfunktion.

###### Pflanzen/Tiere

Bei Rücknahme der Bauflächen und Umsetzung der Maßnahme Nr. 159 als grünzugverbindendem Element positive Wirkungen auf die Biotopvernetzungs- und Habitatfunktion in diesem Freiraumbereich.

###### Fläche

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

**Boden**

Bei Umsetzung der Maßnahme Nr. 159 positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen durch permanente Vegetationsbedeckung und extensive Pflege in diesem Bereich.

**Wasser**

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes; bei Umsetzung der Maßnahme Nr. 159 positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen durch permanente Vegetationsbedeckung und extensive Pflege in diesem Bereich.

**Klima/Luft**

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

**Landschaft**

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes; ggf. positive Wirkungen auf das Landschaftsbild, vgl. Schutzgut Mensch: Naherholungsfunktion.

**Kultur-/Sachgüter**

Keine; Kultur- oder Sachgüter sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

**Natura 2000-Gebiete**

Keine Betroffenheit.

**Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine; nichtbauliche Nutzung beabsichtigt.

**Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen erhalten. Ein baulicher Eingriff wäre weiterhin planungsrechtlich vorbereitet.

**4. Auswirkungen der Planung auf Flächen nach § 34 BNatSchG, FFH- bzw. Vogelschutzgebiete, Biotop nach § 31 HENatG und sonstige Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzgebiete nach Natura 2000 (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzgebiete), Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG oder sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich damit.

**5. Vermeidung, Verringerung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Bei der Rückwidmung der "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" sind keine Maßnahmen dieser Art erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahmenvorschläge Nr. 159 sowie Nr. 155 und randlich Nr. 169 ist wünschenswert (zur Formulierung der Maßnahmenvorschläge vgl. o. Begründungstext Pkt. 4. Planerische Überlegungen, S. 17f).

**6. Zusammenfassende Bewertung**

Durch die Rückwidmung in eine nichtbauliche Nutzungskategorie verbleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Mit Umsetzung der landschaftsplanerischen Maßnahme Nr. 159 ergeben sich auf den betroffenen Teilbereichen positive Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Landschaft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, die über die Fläche selbst hinaus ausstrahlen. Betroffen sind im Wesentlichen die Funktionen Naherholung, Biotopverbund und (Teil-) Lebensraum für Fauna/Flora sowie Bodenentwicklungs- und Wasserspeichervermögen. Diese könnten z.B. als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe im Bereich Vellmar-Nord angerechnet werden. Gleiches gilt für die Maßnahmen Nr. 155 und Nr. 169.



## **7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele; Prüfung kumulativer Wirkungen**

Standortalternativen für die Umnutzung des bislang als "Wohnbauflächen" deklarierten Areals gibt es naturgemäß nicht, da andere Flächen vergleichbarer Größenordnung und mit gleicher Widmung nicht vorhanden sind. Die Null-Variante als Planungsalternative ist zu verwerfen, da eine Beibehaltung des planungsrechtlichen Istzustands bei gleichzeitiger Entwicklung des Areals Vellmar-Nord zu einem nicht zulässigen Flächenverbrauch führen könnte. Aufgrund ausbleibender negativer Wirkungen können kumulative Wirkungen nicht auftreten.

## **8. Überarbeitung der Maßnahmenvorschläge Nr. 159, 155 und 169 im Geltungsbereich**

Aufgrund der mit der Planung zu ändernden Rahmenbedingungen sind Umformulierungen der genannten Maßnahmenvorschläge erforderlich. Die Neuformulierungen sind in der Begründung zu diesem Teiländerungsbereich unter Pkt. 4 Planerische Überlegungen, S. 17f, einsehbar. Sie werden damit Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

## **9. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen**

### Rechtsgrundlagen:

- UVPG 2017, § 40
- BauGB 2017, Anlage 1

### Fachveröffentlichungen / -gutachten:

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2018  
Bodenviewer Hessen  
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

## **Teiländerungsbereich 2a "Trassensicherung, Tram", Vellmar-West**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Hinweis mit dem Ziel der Sicherung der Option für eine Verlängerung des Tram-Netzes ist aufgrund geänderter Absichten des Planungsträgers gegenstandslos geworden. Die damit funktionslos gewordene Darstellung soll aus dem FNP entfernt werden.

### **2. Allgemeine Grundlagen**

#### **2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches**

Der Teiländerungsbereich 2a "Trassensicherung, Tram" umfasst die FNP-Darstellung "Schienenverkehr / Tram (Trassensicherung)" zwischen einem Abzweig "Günterslohe" und der "Harleshäuser Straße" im Stadtteil Vellmar-West. Die genaue Lage und die Abgrenzung des Teiländerungsbereiches sind der Plankarte zu entnehmen.

#### **2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt über verschiedenen Grundnutzungen ("Grünflächen", "Wohnbauflächen", "Flächen für die Landwirtschaft") überlagernd den Hinweis "Schienenverkehr / Tram (Trassensicherung)" dar.

#### **2.3 Regionalplan Nordhessen 2009**

Der Regionalplan trifft für den Bereich keine verkehrlichen Aussagen. Der Entfall der Darstellung im FNP ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### **2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (LP)**

Der Landschaftsplan des ZRK bleibt von der Rücknahme der Darstellung unberührt.

#### **2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

##### **- Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK; 03/2006)**

Die Karte zum SRK stellt die Trasse als "Tram geplant" dar. Die Aufgabe der Planung ist aus Sicht des SRK zu bedauern, da eine gute Schienenanbindung ein wesentlicher Bestandteil hoher Wohnqualität ist. Aufgrund der geringen Wohndichte, der schwierigen Topographie und Netzanbindung sowie einer entfallenden weiteren Siedlungserweiterung (vgl. Teiländerungsbereich 2) wird eine Schienenanbindung vom Träger des Nahverkehrs nicht mehr angestrebt. Die ÖV-Anbindung ist auf anderem Wege sicherzustellen. Die Haltepunkte der RegioTram (EKZ-Osterberg, Jungfernkopf) sind mit vertretbarem (Fahrrad-)Aufwand erreichbar.

##### **- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren; 2015)**

Die Erreichbarkeit von Versorgungszentren für den Geltungsbereich wird durch den Wegfall der Planungsabsicht nicht negativ berührt, kann aber nicht verbessert werden.

##### **- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030 (VEP; 15.07.2015)**

Die Straßenbahntrasse sollte die Anbindung der Stadtteile Vellmar-West (ggf. mit Erweiterungen; mit Osterberg) und Kassel-Jungfernkopf verbessern. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und Prioritätensetzungen sind wesentliche Voraussetzungen für die Trassenverlängerung entfallen, weshalb sie auch in den VEP Region Kassel 2030 nicht eingegangen ist.

### **3. Nutzungs- und Planungsziele**

Der FNP soll die räumlichen und städtebaulichen Ziele des ZRK und seiner Verbandsmitglieder jederzeit aktuell darstellen. Aufgrund der o.g. geänderten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen soll die Darstellung "Schienenverkehr / Tram (Trassensicherung)" daher entfallen.

### **4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB**

Der Wegfall des überlagernden Hinweises hat keine Auswirkungen auf Umweltbelange. Auf Flächenbilanz und Umweltbericht wird verzichtet.

## **Teiländerungsbereich 3 "Brugberg", Obervellmar**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der FNP-Änderung ist die Widmung von durch Lärmemissionen der angrenzenden Bahnstrecke belasteten "Wohnbauflächen" für die nichtbauliche Nutzung "Flächen für die Landwirtschaft". Gleichzeitig werden damit Tauschflächen für die Siedlungserweiterung Vellmar-Nord im Umfang von ca. 4 ha gewonnen. Entsprechend der geänderten Planungsabsicht werden die Maßnahmenvorschläge für "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" angepasst. Die Planung sichert die Realnutzungsplanung rechtlich ab und definiert damit eine neue städtebauliche Zielsetzung.

### **2. Allgemeine Grundlagen**

#### **2.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches 3 (TB 3)**

Der TB 3 befindet sich im Stadtteil Niedervellmar. Er grenzt

- im Nordosten an die Straße "Lange Wender",
- im Osten und Südosten an das "Herkules-Einkaufszentrum",
- im Süden und Westen an die bestehende Bahntrasse und
- im Westen und Norden an die bestehende Wohnbebauung "Speicherstraße".

Die genaue Lage und Abgrenzung des TB 3 kann der Plankarte entnommen werden.

#### **2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des ZRK stellt in diesem Bereich "Gemischte Bauflächen" und "Gewerbliche Bauflächen" dar. Im Osten, Süden und Südwesten "Grünflächen", überlagert mit "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Angrenzend finden sich im Nordosten des TB 3 "Straßenverkehrsflächen", nordwestlich grenzen "Wohnbauflächen" an. Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist das Ziel "Grünverbindung sichern/ herstellen" verankert.

#### **2.3 Regionalplan Nordhessen 2009**

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 stellt für den TB 3 "Vorranggebiet Siedlung, Planung" fest. Angrenzend sind "Vorranggebiet Siedlung, Bestand", "Bundesfernstraße, vierstreifig, Bestand" und "Fernverkehrsstrecke, Bestand" mit Haltepunkt im Regional- und Nahverkehr festgestellt. Südlich der Bahnstrecke ist "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" als planerisches Ziel verankert. Die geplante Rückwidmung in eine nichtbauliche Nutzung ("Flächen für die Landwirtschaft") widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht.

#### **2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Der Landschaftsplan (LP) für das Gebiet des Zweckverbandes wurde mit der Verfügung der Oberen Naturschutzbehörde zur Anzeige vom 19.10.2007 wirksam. Seine Aussagen sind im Grundsatz in den FNP eingeflossen und bilden im Detail die wesentlichen Grundlagen für den Umweltbericht, der dieser Teilbereichsänderung des FNP beigegeben ist.

Der TB 3 "Brugberg" befindet sich im Landschaftsraum 10 "Bereich Speicherstraße zwischen DB-Trasse, Herkules-Markt und Siedlung". Die Fläche "Brugberg" erstreckt sich östlich der vorhandenen DB-Trasse und bildet den nordöstlichen Abschluss des Osterberg-Grünzuges in Richtung Innenstadt/ Ahnepark. Topographisch fällt die Fläche von Südwesten nach Nordosten in Richtung Ahnepark ab. Das gesamte Areal wird ackerbaulich genutzt. Die Erreichbarkeit der Fläche mit landwirtschaftlichen Großgeräten ist schwierig. Aus Sicht der Landschaftsplanung ist eine Aufwertung dieser Freifläche wünschenswert.

Der im Südwesten, nördlich des Herkules-Marktes, verlaufende barrierefreie Fuß- und Radweg in Richtung Innenstadt/ Ahnepark hat für die Naherholungsbereiche bzw. Grünzüge eine



wichtige Verbindungsfunktion. Südöstlich des Fuß- und Radweges verläuft ein schmaler Grünstreifen, in dem sich Kleingärten befinden.

Aufgrund der Umwidmung von Bauflächen in die nichtbauliche Nutzung "Flächen für die Landwirtschaft" sind die vorgeschlagenen Aussagen für die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu modifizieren (s.u.3.).

## 2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

### - Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK; 03/2006)

Die Karte zum SRK stuft den Geltungsbereich als wichtige Grünverbindung mit klimatischer Teilfunktion ein und sieht eine Bebauung nicht vor. Die ggw. Widmung im FNP steht mit dem SRK nicht im Einklang; sie kam wegen der relativ zentralen Lage des Areals, des Wunsches nach innerer Verdichtung und der schwierigen Erreichbarkeit der Fläche für landwirtschaftliche Großgeräte zustande.

Aufgrund der festgestellten hohen Lärmimmissionen seitens der Bahntrasse ist nach gutachtlicher Auffassung eine wirtschaftlich tragfähige Wohnbauentwicklung an diesem Standort nicht möglich. Eine teilgewerbliche Entwicklung würde die angrenzende Naherholungsfunktion einschränken bzw. wäre aufgrund des geringen Umfangs der "Gewerblichen Bauflächen" eher unwirtschaftlich. Daher ist die jetzige Planungsabsicht SRK-konform.

### - Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren; 2015)

Die Umwidmung der Darstellung "Gemischte Bauflächen" bzw. "Gewerbliche Bauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" hat keine negativen Auswirkungen auf die Ziele des KEP Zentren.

### - Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030 (VEP; 15.07.2015)

Der Änderungsbereich wird über die Zubringerstraße zum Einkaufszentrum "Herkulesmarkt" ("Lange Wender") verkehrlich erschlossen. Die Rückwidmung in "Flächen für die Landwirtschaft" hat keinen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen und wird als unproblematisch erachtet.

## 3. Nutzungs- und Planungsziele

Die im FNP dargestellte Zielsetzung einer baulichen Nutzung der Fläche konnte nicht realisiert werden, weil das Areal nicht verfügbar war und in absehbarer Zeit auch nicht werden dürfte. Zudem erschweren von der Bahntrasse herrührende Lärmimmissionen (insbes. wohn-)bauliche Nutzungen. Auch werden Areale für den Flächentausch für die Entwicklung der Siedlungserweiterung Vellmar-Nord benötigt.

Neues Ziel der Kommune wie auch des ZRK ist es daher, die schwer entwickelbaren Flächen nichtbaulich zu widmen und im Tausch als vordringliches Ziel den Teilbereich 1 Vellmar-Nord einer *Wohnnutzung* zuzuführen.

Der TB 3 soll als grün strukturiertes Bindeglied zwischen den Naherholungsräumen des Osterberggrünzuges und dem Ahnegrünzug für Erholung und Wohnumfeldaktivitäten sowie als faunistisch vernetzendes Element entwickelt werden. Damit kann die Trennwirkung, die durch B7 und Bahntrasse besteht, abgemildert werden.

Der südöstliche Gehölz- und Kleingartenbereich (Maßnahme 158) soll - ebenso wie die nördlichen Obstbaumreihen (Maßnahmenempfehlung des Landschaftsplanes) - erhalten und als Habitat sowie als Naherholungsbereich und gliederndes Element für das Ortsbild entwickelt werden. Die Maßnahmen können ggf. als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe im Bereich Vellmar Nord angerechnet werden.

Die Maßnahmenempfehlung der benachbarten Darstellung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Nr. 158 wird entsprechend der neuen Gegebenheiten geändert. Sie lautet künftig "Sicherung u. Gestaltung eines mindestens 25 m breiten Streifens als grünzugverbindendes Element. Die Sicherung bezieht die gärtnerischen Nutzungen im westlichen Teil, angrenzend an den Herkules-Baumarkt, sowie die Gehölzstrukturen am Bahndamm mit ein. Bei evtl. Aufgabe dieser Nutzungen ist eine Konzeption,

die eine Eingliederung in die Grünzuggestaltung vorsieht, zu erarbeiten."

#### 4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Am Standort lässt sich die bisherige Planung nicht umsetzen. Für eine Rückwidmung gibt es naturgemäß keine Standortalternative; für eine konzentrierte Siedlungsentwicklung soll mit dem Standort Vellmar-Nord eine adäquate Alternative entwickelt werden.

Mögliche Nutzungsalternativen setzen für ihre Realisierung die Verfügbarkeit der Fläche voraus, die jedoch nicht gegeben und auf absehbare Zeit auch nicht herstellbar ist. Zwar erfordert auch die Umsetzung der unter 3. benannten Ziele die Verfügbarkeit der Fläche bzw. eine Kooperationsbereitschaft der Grundeigentümer, die nichtbauliche Widmung des Areals sichert aber die Möglichkeit einer Zielerreichung, während eine Bebauung diese Chance eliminieren würde.

Der Umfang der flächentauschrelevanten "Gemischten Bauflächen" beträgt 4,0 ha und trägt damit ca. 30 % zur benötigten Tauschmenge für die Entwicklung von Vellmar-Nord bei.

Die geplanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur-/Artenschutz, Landschaftsbild, Klima und Boden sind aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu werten, da vorbereitete Eingriffe zurückgenommen und Optionen für umweltbezogen positiv wirkende Maßnahmen gesichert werden.

#### 5. Flächenbilanz

| Art der Nutzung                                                                                                                            | gültiger FNP<br>ha | nach Änderung<br>ha |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| "Gemischte Bauflächen"                                                                                                                     | 4,0 ha             | ----                |
| - überlagert mit Ziel "Grünverbindung sichern/<br>herstellen"                                                                              | ----               | ----                |
| "Gewerbliche Bauflächen"                                                                                                                   | 1,0 ha             | ----                |
| "Grünflächen"                                                                                                                              | 1,3 ha             | 1,3 ha              |
| - davon überlagert von "Flächen für Maßnahmen<br>zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft"<br>Nr. 158 | < 1,3 ha           | < 1,3 ha            |
| "Sondergebiet Einkaufszentrum - 3"                                                                                                         | < 0,2 ha           | < 0,2 ha            |
| -davon überlagert von "Flächen für Maßnahmen<br>zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft"<br>Nr. 158  | < 0,2 ha           | < 0,2 ha            |
| "Flächen für die Landwirtschaft"                                                                                                           | ----               | 5,0 ha              |
| - überlagert mit Ziel "Grünverbindung sichern/<br>herstellen"                                                                              | ----               | ----                |
| <b>zusammen</b>                                                                                                                            | <b>6,5 ha</b>      | <b>6,5 ha</b>       |

## **Umweltbericht zum Teiländerungsbereich 3 "Brugberg", Obervellmar**

### **Vorbemerkung**

Im vorliegenden Planungsfall soll ein FNP-Ebene bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteter Eingriff nicht vollzogen und planungsrechtlich in eine nichtbauliche Nutzung rückgewidmet werden. Zum besseren Verständnis der Zusammenhänge werden im Folgenden kurz die ursprüngliche Planungsabsicht bzw. der Umweltbericht wiedergegeben, um darzustellen, welche Auswirkungen bei der Umsetzung entstanden wären und mit der Rückwidmung nunmehr vermieden werden.

### **1. Planungsziel und Lage**

Ziel der Planung ist, auf dieser -durch die Lärmemissionen der angrenzenden Bahnstrecke belasteten Fläche zukünftig eine bauliche Nutzung auszuschließen und in "Flächen für die Landwirtschaft" umzuwidmen. Damit wird die ggw. Realnutzung planungsrechtlich gesichert.

### **2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **• Fachgesetze**

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

#### **• Fachplanungen**

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009)

#### **• Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan**

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- "Vorranggebiet Siedlung - Bestand"  
nordwestlich und südöstlich angrenzend "Vorranggebiet Siedlung - Bestand", südwestlich "Fernverkehrsstrecke - Bestand" und "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert von "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN 2007 (LP)

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in Pkt. 4.2 (s.u.) eingeflossen und bei der Bewertung in Pkt. 4.3 berücksichtigt.

### **3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG**

- a) Ermittlung der relevanten Arten
- b) Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG
- c) Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

Da für diesen Teilbereich 3 der Flächennutzungsplanänderung ein baulicher oder sonstiger Eingriff nicht vorbereitet, sondern vielmehr eine nichtbauliche (Real-)Nutzung festgeschrieben werden soll, werden keine vertieften artenschutzrechtlichen Betrachtungen angestellt.



#### 4. Umweltprüfung

##### 1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Pflanzen / Tiere<br>(Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)                                                                                                       | Zzt. Ackerschlag ohne gliedernde Strukturen. Die Maßnahmenfläche Nr. 158 (M. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), derzeit überwiegend bestehend aus Kleingärten, Acker, befestigtem Weg und Bahndamm-Gehölzen, ist Bestandteil des Plangebietes. Mäßige Artenvielfalt, Arten überwiegend Nahrungsgäste aus angrenzenden Gehölzen; dabei Bahndamm-Gehölze mit höchster Bedeutung. |
| Fläche                                                                                                                                                            | Ca. 6,5 ha, vorwiegend Acker; Teile Gärten und Gehölze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Boden<br>(Boden, Geologie, Ablagerungen)                                                                                                                          | <b>Hinweis:</b><br>Es wird, soweit vorhanden, die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen aus dem BodenvIEWER des HLNUG übernommen.<br>Lösslehmböden mit mittlerem Biotopentwicklungspotential.<br>Ertragspotential: hoch, Feldkapazität und Nitratrückhalt: mittel.                                                                                                                                              |
| Wasser                                                                                                                                                            | Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Klima/Luft<br>(Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)                                                                                                               | Im Inneren der Fläche Frischluftentstehungsgebiet, randlich Misch- und Übergangsklimate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Landschaft<br>(Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)                                                                                                               | Die Fläche wird dominiert von einem einzigen Ackerschlag. Das Landschaftsbild wird von den umrahmenden Gehölzstrukturen aus Obstbäumen (Nordwesten), Bahndamm-Schutzpflanzungen (Südwesten) sowie den feldgehölzartigen Strukturen der Kleingärten bestimmt.                                                                                                                                                             |
| b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Umweltbedingungen/<br>Gesundheit<br>(Bestehende Belastungen)                                                                                                      | Mäßig lärmbelastet von der B83 mit > 55 bis 60 dB(A).<br>Nächtliche Lärmbelastung durch Güterverkehr auf DB-Strecke über den zulässigen Grenzwerten; Wohnnutzung wäre nur bei hohen Investitionen in Lärmschutz möglich.                                                                                                                                                                                                 |
| c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kultur-/Sachgüter                                                                                                                                                 | Kultur- oder Sachgüter sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

##### 2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter

###### Mensch

Bei Rücknahme der vorbereitenden Bauleitplanung und Umsetzung der Maßnahme Nr. 158 als grünzugverbindendem Element positive Wirkungen auf die Naherholungsfunktion.

###### Pflanzen/Tiere

Bei Rücknahme der Bauflächen und Umsetzung der Maßnahme Nr. 158 als grünzugverbindendem Element positive Wirkungen auf die Biotopvernetzungs- und Habitatfunktion in diesem insularen Freiraumbereich.

###### Fläche

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

**Boden**

Bei Umsetzung der Maßnahme Nr. 158 positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen durch permanente Vegetationsbedeckung und extensive Pflege in diesem Bereich.

**Wasser**

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes; bei Umsetzung der Maßnahme Nr. 158 positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen durch permanente Vegetationsbedeckung und extensive Pflege in diesem Bereich.

**Klima/Luft**

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

**Landschaft**

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes; ggf. positive Wirkungen auf das Landschaftsbild, vgl. Schutzgut Mensch: Naherholungsfunktion.

**Kultur-/Sachgüter**

Keine; Kultur- oder Sachgüter sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

**Natura 2000-Gebiete**

Keine Betroffenheit

**Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine; nichtbauliche Nutzung beabsichtigt.

**Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen erhalten. Ein baulicher Eingriff wäre weiterhin planungsrechtlich vorbereitet.

**4. Auswirkungen der Planung auf Flächen nach § 34 BNatSchG, FFH- bzw. Vogelschutzgebiete, Biotope nach § 31 HENatG und sonstige Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzgebiete nach Natura 2000 (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzgebiete), Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG oder sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich damit.

**5. Vermeidung, Verringerung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Bei der Rückwidmung der "Gemischten Bauflächen" bzw. "Gewerblichen Bauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" sind keine Maßnahmen dieser Art erforderlich.

**6. Zusammenfassende Bewertung**

Durch die Rückwidmung in eine nichtbauliche Nutzungskategorie verbleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Es ergeben sich keine Veränderungen.

Mit Umsetzung der "Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" Nr. 158 ergeben sich auf dem betroffenen Teilbereich positive Wirkungen auf die Schutzgüter Mensch/ Landschaft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, die über die Fläche selbst hinaus ausstrahlen. Betroffen sind im Wesentlichen folgende Funktionen: Naherholung, Biotopverbund und (Teil-) Lebensraum für Fauna/Flora sowie Bodenentwicklungs- und Wasserspeichervermögen.

Diese könnten z.B. als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe im Bereich Vellmar-Nord angerechnet werden.

## **7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele; Prüfung kumulativer Wirkungen**

Standortalternativen für die Umnutzung des bauplanungsrechtlich bislang als "Gemischte Bauflächen" bzw. "Gewerbliche Bauflächen" deklarierten Areals gibt es naturgemäß nicht. Die Null-Variante als Planungsalternative ist zu verwerfen, da eine Beibehaltung des planungsrechtlichen Istzustands bei gleichzeitiger Entwicklung des Areals Vellmar-Nord zu einem nicht zulässigen Flächenverbrauch führen könnte.

Aufgrund ausbleibender negativer Wirkungen können kumulative Wirkungen nicht auftreten.

## **8. Überarbeitung des Maßnahmenvorschlags Nr. 158 im Geltungsbereich**

Aufgrund der mit der Planung zu ändernden Rahmenbedingungen wird folgende Umformulierung der Maßnahme empfohlen:

"Sicherung u. Gestaltung eines mindestens 25 m breiten Streifens als grünzugverbindendes Element. Die Sicherung bezieht die gärtnerischen Nutzungen im westlichen Teil, angrenzend an den Herkules-Baumarkt, sowie die Gehölzstrukturen am Bahndamm mit ein. Bei evtl. Aufgabe dieser Nutzungen ist eine Konzeption, die eine Eingliederung in die Grünzuggestaltung vorsieht, zu erarbeiten."

## **9. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen**

### Rechtsgrundlagen:

- UVPG 2017, § 40
- BauGB 2017, Anlage 1

### Fachveröffentlichungen / -gutachten:

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2018  
Bodenviewer Hessen  
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

## **Teiländerungsbereich 4 "Sendeweg", Frommershausen**

### **1. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die Umwidmung eines ca. 3.9 ha umfassenden, ggw. als "Wohnbauflächen" dargestellten Areals in "Flächen für die Landwirtschaft". Die Fläche steht ggw. und auf absehbare Zeit nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung, sodass die derzeitige Nutzung planungsrechtlich festgeschrieben werden soll. Diese Planänderung ist Teil des für die Entwicklung des Gebietes "Vellmar-Nord" (TB 1) erforderlichen Flächentausches.

Der Geltungsbereich beinhaltet in geringem Umfang eine Korrektur redaktionellen Charakters zu Straßenverkehrsflächen, um die tatsächlichen Verhältnisse besser wiederzugeben.

Da durch die Widmung nichtbaulicher Nutzungen mit planungsrechtlicher Absicherung der ggw. Realnutzung neue Eingriffsmöglichkeiten nicht begründet werden, sind die Ausführungen zu Umweltauswirkung kurz gehalten.

### **2. Allgemeine Grundlagen**

#### **2.1 Lage und Begrenzung des Teiländerungsbereiches 4 (TB 4)**

Der Teiländerungsbereich 4 "Sendeweg" befindet sich im Stadtteil Vellmar-Frommershausen. Die Fläche grenzt

- im Osten an die "Hopfenbergstraße",
- im Süden an die rückwärtige Wohnbebauung der "Fontanestraße",
- im Westen an die rückwärtige Wohnbebauung der "Hermann-Schafft-Straße" und
- im Norden an den "Sendeweg" (bzw. greift zwecks redaktioneller Korrektur leicht nördlich darüber hinaus).

Die genaue Lage und Abgrenzung des TB 4 kann der Plankarte entnommen werden.

#### **2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich "Wohnbauflächen" dar. Im Osten des Änderungsbereiches sind angrenzend "Straßenverkehrsflächen" bzw. "Grünflächen", im Süden, Westen und Norden "Wohnbauflächen", teilweise "Gemischte Bauflächen" und "Straßenverkehrsflächen" dargestellt.

#### **2.3 Regionalplan Nordhessen 2009**

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 stellt für den Bereich der Änderung "Vorranggebiet Siedlung Bestand" fest. Östlich grenzt "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert von "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" an. Die Rückwidmung in eine nichtbauliche Nutzung widerspricht raumordnerischen Zielen nicht, wenngleich hier ein baulicher Siedlungsabschluss tendenziell angestrebt werden sollte.

#### **2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Frommershausen wird dem Landschaftsraum 14 "Vellmar, besiedelter Bereich" zugeordnet. Er umfasst Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgebiete, Reihenhäuser, Großformen sowie die alten Ortskerne aller Stadtteile. Der betreffende Bereich stellt eine "Einbuchtung" der offenen Feldflur in den geschlossenen Siedlungsraum dar und besteht aus einem Ackerschlag, südlich einem Streifen Grünland sowie westlich einer kleinen Fläche (< 0,2 ha) mit Streuobstbeständen im Innenbereich.

Das ursprüngliche bauliche Planungsziel wird aufgegeben, sodass die aktuelle nichtbauliche Nutzung erhalten bleibt. Negative Auswirkungen auf Belange der Umwelt- und Landschaftsplanung sind dementsprechend nicht zu erwarten (vgl. a. untenstehenden Umweltbericht).

#### **2.5 Entwicklungsplanungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

- Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK; 03/2006)

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 stellt für den Geltungsbereich dieser Änderung die SRK-Wohnbaufläche Vellmar Nr. 6 als Bestandteil des Entwicklungsbereiches Vellmar



Am Hopfenberg dar, dessen südlicher Teil seit über 10 Jahren umgesetzt ist. Aufgrund mangelnder Verfügbarkeit kann die Siedlungsentwicklungszielsetzung des SRK an dieser Stelle nicht umgesetzt werden, sodass ein Flächentausch eine zielkonforme Lösung darstellt. Für diesen Zweck entspricht die Rückwidmung von "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" den Zielsetzungen des SRK.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren; 2015)

Nordöstlich des "Sendewegs" befindet sich der Ortskern von Frommershausen mit Nahversorgung, sozialer und kultureller Infrastruktur. Die Widmung von "Flächen für die Landwirtschaft" schwächt prinzipiell eine höhere Auslastung resp. Nachfrage nach Gütern der Nahversorgung. Andererseits wird das gewonnene Flächentauschpotential für die Entwicklung des nahe gelegenen "Vellmar-Nord" (TB1) genutzt, sodass in der Summe letztlich das örtliche Zentrum Frommershausen gestärkt wird. Dies dient den Zielen des KEP Zentren.

- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030 (VEP; 15.07.2015)

Die Rückwidmung von "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" wird aus verkehrsplanerischer Sicht als unproblematisch erachtet. Der Sendeweg hat – insbesondere nach Aufgabe des Wohnbauzieles an dieser Stelle - nicht die Bedeutung "Sonstige ... örtliche Hauptverkehrsstraße", sondern ist von lokaler Bedeutung, weshalb eine geänderte Darstellung im FNP angezeigt ist.

### **3. Nutzungs- und Planungsziele**

Ziel der Kommune wie auch des ZRK ist es, mit der vorgesehenen planungsrechtlichen Änderung mittelbar zur dringlichen Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung der erheblich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum am nahegelegenen Standort Vellmar-Nord beizutragen. Dort wird (vgl. o.) diese ursprünglich auch für den TB 4 vorgesehene Funktion nunmehr in gebündelter Form und größerem Umfang geplant.

### **4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB**

Der Standort ist durch weitgreifende Vorbereitungen für die technische und verkehrliche Infrastruktur bereits sehr gut für die bislang geplante Wohnnutzung vorbereitet. Allerdings ist eine Verfügbarkeit des Areals für die Umsetzung des kommunalen Zieles nicht absehbar, sodass als Konsequenz aus dieser Situation auf die Erschließungsvorteile zugunsten einer Entwicklungsmöglichkeit im TB 1 verzichtet werden soll, denn das Gebiet Vellmar-Nord lässt sich nur unter Inanspruchnahme von Flächentausch realisieren; andernfalls können die raumordnerischen Vorgaben nicht eingehalten werden.

Eine Standortalternative bietet sich nicht, da die Stadt Vellmar nicht über weitere Flächen mit der Eignung als Tauschflächen verfügt, welche geeignet wären, zusammen mit den Flächen der Teilbereiche TB 2 und TB 3 den erforderlichen Tauschflächenumfang zu erreichen.

Als mögliche Nutzungsalternativen kommen lediglich nichtbauliche Nutzungen infrage. Mangels Verfügbarkeit bleibt allerdings nur die - städtebaulich unschädliche - Festschreibung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Insofern manifestiert sich in der Flächennutzungsplanänderung der gemeindliche Planungswille zur zügigen Schaffung von Möglichkeiten zur Herstellung von Wohnraum am Standort Vellmar-Nord.

Aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes bietet die geplante Beibehaltung einer nichtbaulichen Nutzung Vorteile. Aussagen hierzu finden sich in der naturschutzfachlichen Bewertung des Areals im untenstehenden Umweltbericht.

Der Umfang der nichtbaulich zu widmenden Flächen von 3,5 ha reicht zur vollständigen Deckung des Tauschflächenbedarfs von insgesamt ca. 12 ha nicht aus, leistet aber mit etwa 30 % einen wesentlichen Beitrag.

Die Beibehaltung der ggw. Realnutzung Landwirtschaft / Ackerbau wird keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur-/Artenschutz, Landschaftsbild, Klima und Boden haben.

In der Abwägung einer Aufgabe der Wohnnutzungsabsicht im Änderungsbereich einschließlich der gegebenen technisch-infrastrukturellen Vorleistungen gegenüber einer – dann auch tatsächlich umsetzbaren – Wohnsiedlungsentwicklung im Bereich Vellmar-Nord wird letzterer aus stadtentwicklungspolitischen Erwägungen heraus der Vorzug gegeben.

Die Darstellung der Verkehrserschließung im Geltungsbereich entsprechend ihrer tatsächlichen und beabsichtigten Bedeutung hat lediglich redaktionelle und keine planerische Auswirkung.

## 5. Flächenbilanz

| Art der Nutzung                  | gültiger FNP<br>ha | nach Änderung<br>ha |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|
| "Wohnbauflächen"                 | 4,1 ha             | 0,6 ha              |
| "Straßenverkehrsflächen"         | 0,6 ha             | - - - -             |
| "Gemischte Bauflächen"           | - - - -            | < 0,1 ha            |
| "Flächen für die Landwirtschaft" | - - - -            | 4,1 ha              |
| <b>zusammen</b>                  | <b>4,7 ha</b>      | <b>4,7 ha</b>       |

Der Wert von 0,6 ha "Wohnbauflächen" ist durch die redaktionelle Änderung der "Straßenverkehrsflächen" bilanztechnisch bedingt; er hat keine Auswirkungen auf tatsächliche Planungs- bzw. Nutzungsmöglichkeiten.

bearbeitet:  
Zweckverband Raum Kassel  
Im Auftrag

gez.

Katja Kluge

## Umweltbericht zum Teiländerungsbereich 4 "Sendeweg"

### Vorbemerkung

Im vorliegenden Planungsfall soll ein FNP-Ebene bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteter Eingriff nicht vollzogen und planungsrechtlich in eine nichtbauliche Nutzung rückgewidmet werden. Zum besseren Verständnis der Zusammenhänge werden im Folgenden kurz die ursprüngliche Planungsabsicht bzw. der Umweltbericht wiedergegeben, um darzustellen, welche Auswirkungen bei der Umsetzung entstanden wären und mit der Rückwidmung nunmehr vermieden werden.

### 1. Planungsziel und Lage

Ziel der Planung ist die Umwidmung eines ca. 3,5 ha umfassenden, ggw. als "Wohnbauflächen" dargestellten Areals am östlichen Ortsrand von Frommershausen in "Flächen für die Landwirtschaft". Der Änderungsbereich wird 3-seitig von Siedlungsflächen umschlossen.

### 2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### • Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HAGB-NatSchG), dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und dem Baugesetzbuch (BauGB) werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

#### • Fachplanungen

- Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des ZRK 2007
- Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009)

#### • Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- "Vorranggebiet Siedlung - Bestand"  
östlich angrenzend "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", überlagert von "Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN 2007 (LP)

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in Pkt. 4.2 (s.u.) eingeflossen und bei der Bewertung in Pkt. 4.3 berücksichtigt.

### 3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG

- a) Ermittlung der relevanten Arten
- b) Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG
- c) Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

Da für diesen Teilbereich 4 der Flächennutzungsplanänderung ein baulicher oder sonstiger Eingriff nicht vorbereitet, sondern vielmehr eine nichtbauliche (Real-)Nutzung festgeschrieben werden soll, werden keine vertieften artenschutzrechtlichen Betrachtungen angestellt.

### 4. Umweltprüfung

#### 1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter

|                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pflanzen / Tiere<br>(Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)                                                                                                       | Das Plangebiet ist derzeit überwiegend Acker. Südlich angrenzend gehören ein Streifen Grünland sowie westlich eine Fläche mit "Streuobst im Innenbereich" zum überplanten Bereich. Der Streuobstbereich hat das höchste Potential für das Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten sowie die biologische Vielfalt. |

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche                                                                                                                     | Ca. 4,1 ha vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche, v.a. Acker.                                                                                                                                                                                                             |
| Boden<br>(Boden, Geologie, Ablagerungen)                                                                                   | <b>Hinweis:</b><br>Es wird, soweit vorhanden, die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen aus dem BodenvIEWER des HLNUG übernommen.<br>Lösslehmböden mit mittlerem Biotopentwicklungspotential.<br>Ertragspotential: sehr hoch, Feldkapazität: hoch, Nitratrückhalt: hoch. |
| Wasser                                                                                                                     | Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                |
| Klima/Luft<br>(Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)                                                                        | Im Inneren der Fläche Frischluftentstehungsgebiet, randlich Misch- und Übergangsklima.                                                                                                                                                                                            |
| Landschaft<br>(Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)                                                                        | Weitgehend ausgeräumte Landschaft mit vergleichsweise wenig landschaftsbildprägenden Strukturen. Bestimmend ist die Ortsrandlage mit Einfamilienhausbebauung, etwas Obstgehölzen und der Übergang in die offene Landschaft (hier zunächst Grünland) im Osten.                     |
| b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Umweltbedingungen/<br>Gesundheit<br>(Bestehende Belastungen)                                                               | schwach lärmbelastet mit >40 bis 45 dB(A)                                                                                                                                                                                                                                         |
| c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kultur-/Sachgüter                                                                                                          | Kultur- oder Sachgüter sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.                                                                                                                                                                                                                  |

## 2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter

### Mensch

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes, da Rücknahme der Eingriffsvorbereitenden Bauleitplanung.

### Pflanzen/Tiere

Planungsrechtliche Absicherung des aktuellen Zustandes.

### Fläche

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

### Boden

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

### Wasser

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

### Klima/Luft

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

### Landschaft

Keine Veränderung des aktuellen Zustandes.

### Kultur-/Sachgüter

Keine; Kultur- oder Sachgüter sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

### Natura 2000-Gebiete

Keine Betroffenheiten.



**Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine; nichtbauliche Nutzung beabsichtigt.

**Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

Keine

**3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen erhalten. Ein baulicher Eingriff wäre weiterhin planungsrechtlich vorbereitet.

**4. Auswirkungen der Planung auf Flächen nach § 34 BNatSchG, FFH- bzw. Vogelschutzgebiete, Biotop nach § 31 HENatG und sonstige Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzgebiete nach Natura 2000 (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Vogelschutzgebiete), Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG oder sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung erübrigt sich damit.

**5. Vermeidung, Verringerung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Bei der Rückwidmung der "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" sind keine Maßnahmen erforderlich

**6. Zusammenfassende Bewertung**

Durch die Rücknahme der vorbereitenden Bauleitplanung verbleibt die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Es ergeben sich keine Veränderungen.

**7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele; Prüfung kumulativer Wirkungen**

Standortalternativen für die Umnutzung des bauplanungsrechtlich bislang als "Wohnbauflächen" deklarierten Areals gibt es naturgemäß nicht. Die Null-Variante als Planungsalternative ist zu verwerfen, da eine Beibehaltung des planungsrechtlichen Istzustands bei gleichzeitiger Entwicklung des Areals Vellmar-Nord zu einem nicht zulässigen Flächenverbrauch führen könnte.

Aufgrund ausbleibender Wirkungen (vgl. o. Pkte. 2 u. 4) können kumulative Wirkungen nicht auftreten.

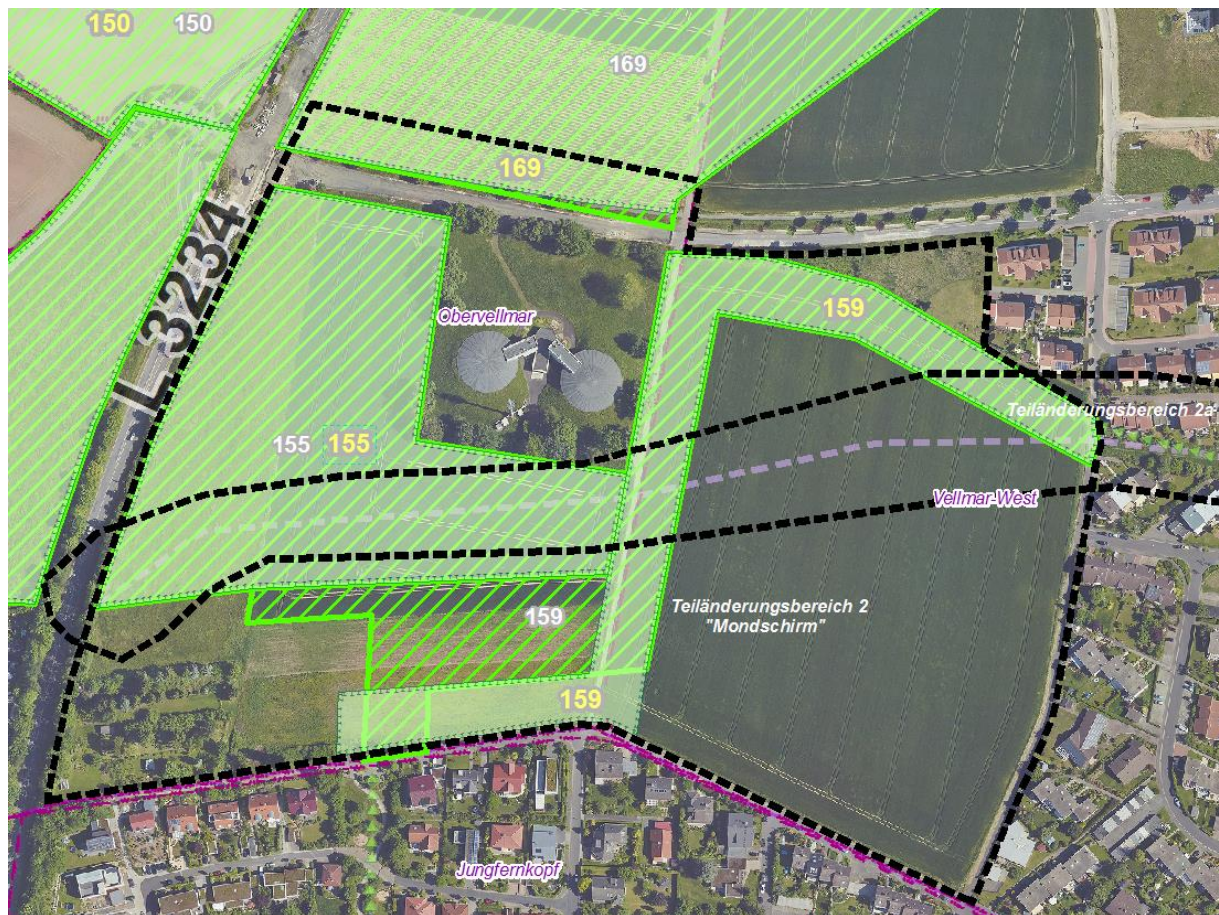
**8. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen**Rechtsgrundlagen:

- UVPG 2017, § 40
- BauGB 2017, Anlage 1

Fachveröffentlichungen / -gutachten:

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2018  
Bodenviewer Hessen  
<http://bodenvviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenvviewer/index.html?lang=de>

### Abgrenzung der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" im Teiländerungsbereich 2 "Mondschild"



Schraffur → ggw. Abgrenzung der Maßnahmenflächen

Aufhellung → künftige Abgrenzung der Maßnahmenflächen

Der Zuschnitt der Maßnahmenfläche 159 soll sich ändern; im Übrigen bleiben die Zuschnitte erhalten.

Änderungen der Formulierungen für die Maßnahmennummern 155, 159 und 169 finden sich in der Begründung für den Teiländerungsbereich 2 "Mondschild" unter Pkt. 4. Planerische Überlegungen ... , S. 17f.

**Ämliche Bekanntmachung  
des  
Zweckverbandes  
Raum Kassel**



**Bauleitplanung des  
Zweckverbandes Raum Kassel  
- Genehmigung der Änderung des  
Flächennutzungsplanes des Zweck-  
verbandes Raum Kassel -  
Änderungsbezeichnung: ZRK 45  
„Wohnen Vellmar-Nord“,  
Teilbereiche 1-4**

**Änderungsbereich: Stadt Vellmar**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 17.09.2019 - Az.: 21/1 - ZRK -6- die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 12.06.2019 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Vellmar - Änderungsnummer: 45 - gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.“

Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam werden.“

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 (1) Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind.

Jeder kann die Flächennutzungsplan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung zur Beachtung der Umweltbelange in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständepplatz 13, 2. Stock, in 34117 Kassel während der Dienstzeiten (Mo.-Do., 8.45 Uhr-15.00 Uhr, Fr., 8.45 Uhr-12.00 Uhr) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Kassel, 25. September 2019

**Zweckverband Raum Kassel**

Kai Georg Bachmann  
Verbandsdirektor

# Zusammenfassende Erklärung

## zur Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Oktober 2019

### Inhalt

|                                                                                                         |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....                | 1 |
| 1. Ziel der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes (FNP).....                                        | 1 |
| 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....                                           | 2 |
| 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ..... | 2 |
| 4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante.....     | 3 |
| 5. Ergebnis der Abwägung .....                                                                          | 3 |

### Vorbemerkung "Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB"

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am 27.09.2019 rechtswirksam geworden. Der FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die *Art und Weise*, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden,
- und aus welchen *Gründen* der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden *anderweitigen Planungsmöglichkeiten* gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen genügt.

### 1. Ziel der Änderung Nr. 45 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer umfangreichen Siedlungserweiterung mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen am Nordrand des Ortsteiles Frommershausen und eine entsprechende Änderung von Darstellungen des FNPs.

Mit der Wohnsiedlungsentwicklung im Umfang von ca. 15 ha soll auf die starke Nachfrage nach Wohnbauland für Wohngebäude verschiedener Kategorien (Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhaus, individuelle oder gemeinschaftliche Wohnformen) reagiert werden. Dabei wird eine Angebotsstruktur angestrebt, die ein sozial durchmischtes Wohnquartier erwarten lässt. Der neue Siedlungsteil liegt günstig zu vorhandener sozialer, kultureller, sportlicher und Bildungsinfrastruktur sowie zu Einzelhandelsangeboten und verfügt mit der unmittelbaren Nachbarschaft zur Endhaltestelle der Tramlinie 1, die an das Stadtzentrum Vellmar und die Stadt Kassel anbindet, über gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines nachhaltigen Siedlungsbereiches. Die Stadt Vellmar stellt für den Bereich den Bebauungsplan Nr. 77 "Vellmar-Nord" auf.

Zur inhaltlichen und räumlichen Konkretisierung der Ziele wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, für das einzelne Aspekte noch überarbeitet werden. Diese Details haben jedoch keine Auswirkungen auf das weitere Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren.

Zur Einhaltung des im Regionalplan Nordhessen 2009 gesetzten Flächenrahmens ist die gleichzeitige Rückwidmung von im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Bauflächen in nichtbauliche Nutzungen erforderlich. Hierfür werden in 3 weiteren Teiländerungsbereichen



Wohn- und Mischbauflächen im Gesamtumfang von 12,4 ha in nichtbauliche Nutzungen umgewidmet.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich Natur- und Landschaftsschutz nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, wurden untersucht, Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich schutzgutbeeinträchtigender Wirkungen vorgeschlagen.

Grundlagen dieser Umweltprüfung waren:

- der Landschaftsplan des ZRK vom März 2007 (wirksam seit 19.10.2007) einschließlich des Klimagutachtens des ZRK (1999 und 2009),
- der Landschaftsrahmenplan 2000,
- die Wasserrahmenrichtlinie,
- die Artenschutzrechtliche Einschätzung, Dipl. Ing. Cloos, Juli 2018,
- die gutachtliche Stellungnahme zu Geruchs- und Staubimmissionen, Barth & Bitter GmbH, Juli 2018,
- die verkehrliche und schalltechnische Untersuchung, LK Argus GmbH, September 2018,
- die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung sowie die Umweltdatenbank des ZRK, die auch Grundlagendaten der von Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und die digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beinhaltet.

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind der Verlust an Boden sowie Boden-/Klimafunktionen durch Versiegelung, der dauerhafte Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, Verlust von Freiraumfunktionen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie Beeinträchtigungen des Wohnens durch Lärm- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte sind vorhanden und werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.
- Minimierung des Oberflächenwasserabflusses durch z.B. Einbau von Mulden-Rigolen-Systemen im Straßenraum,
- Nutzung Erneuerbarer Energien sowie Verpflichtung zur Dach-/Fassadenbegrünung in Verbindung mit Solarenergie
- anspruchsvolle Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur offenen Landschaft (Eingrünung)
- Förderung des emissionsfreien Nahverkehrs.

Zusätzlich werden in den Bereichen "Mondschirm", "Brugberg" und "Sendeweg" Bauflächen zurückgenommen, sodass ein dort vorgesehener baulicher Eingriff unterbleibt.

## **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf die großflächige Versiegelung von Boden im Außenbereich, den Verlust von hochwertiger, landwirtschaftlicher Nutzfläche, die am Standort vorhandenen Geruchs- und Lärmimmissionen, die Zunahme des Autoverkehrs im Quartier, den Verlust und Ausgleich eines wertvollen ökologischen Bereiches (Feldgehölz) sowie Maßnahmen für den Artenschutz.

Dabei war darzulegen, dass

- für die Inanspruchnahme von neuen Wohnbauflächen für das Baugebiet "Vellmar-Nord" zeitgleich andere -bereits im FNP dargestellte- „Wohnbauflächen“ ("Mondschirm", "Brugberg" und "Sendeweg") zurückgenommen und damit keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.
- artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt wurden, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind und vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen.
- die vorhandenen Lärmimmissionen im Rahmen der Bebauungsplanung in einem Lärmgutachten untersucht wurden. Als Konsequenz daraus werden verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.
- die vorhandenen Geruchsmissionen im Rahmen der Bebauungsplanung in einem Gutachten untersucht wurden. Dabei wurde dargelegt, dass die gesetzlichen Vorgaben der TALuft eingehalten werden.
- für den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche die zurückgenommenen "Wohnbauflächen" in "Flächen für die Landwirtschaft" umgewidmet werden. Der Landwirt, welcher durch die Baumaßnahme in seiner Existenz bedroht war, hat durch die Stadt Vellmar bereits Ersatzland erhalten.
- der Verlust des Feldgehölzes wird im Rahmen der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

#### **4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante**

Planungsalternativen wurden bereits in der Vorphase geprüft.

Der Standort widerspricht nicht den Entwicklungsvorstellungen des Siedlungsrahmenkonzeptes 2015 (SRK). Die Lage zu den Einrichtungen der Wohnfolgeinfrastruktur kann als sehr gut bewertet werden. Andere Standorte, welche für eine Wohnbauentwicklung in Frage gekommen wären, waren eigentumsrechtlich nicht verfügbar oder konnten wegen planerischen Hemmnissen (z.B. zu hohe Lärmimmissionen) für Wohnbauzwecke nicht entwickelt werden.

Alternativen zu diesem Standort entsprechend der Nutzung als allgemeines Wohngebiet waren denkbar, aber aufgrund der fußläufigen Entfernung zur Straßenbahndhaltestelle "Vellmar-Nord", der geringen Entfernung zu Einrichtungen der Infrastruktur (Kita, Schule, Nahversorgung, Altenheim, Sport- und Kultureinrichtungen) ist die Wohnbauentwicklung an diesem Standort vorzuziehen. Durch weitere Bauprojekte (Quartier Alte Ziegelei, Bebauung ehem. Tennishallen) verfolgt die Stadt Vellmar weiterhin eine Entwicklung und Nachverdichtung im Innenbereich.

Der angestrebte Umfang der Siedlungserweiterung fällt großzügig aus. Darüber hinaus wird eine weitere Wohnbauentwicklung durch die öffentliche Hand bis zum Jahr 2030 nicht verfolgt.

#### **5. Ergebnis der Abwägung**

Die Abwägung der potentiellen Vorteile eines Wohnbaugebietes "Vellmar-Nord" gegen die an diesem Standort vorhandenen Natur- und Artenschutzpotentiale, die vorhandenen Geruchs- und Lärmimmissionen sowie der Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzfläche fiel - unter der Voraussetzung der Realisierung von Ausgleichs-, Kompensations- und Lärmschutzmaßnahmen - zugunsten der Entwicklung des Wohngebietes aus.