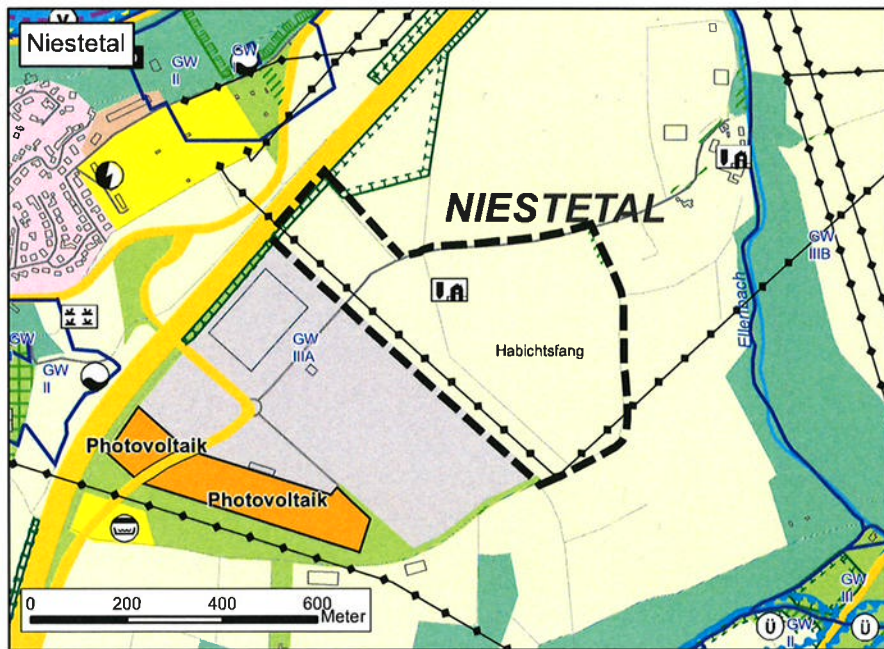
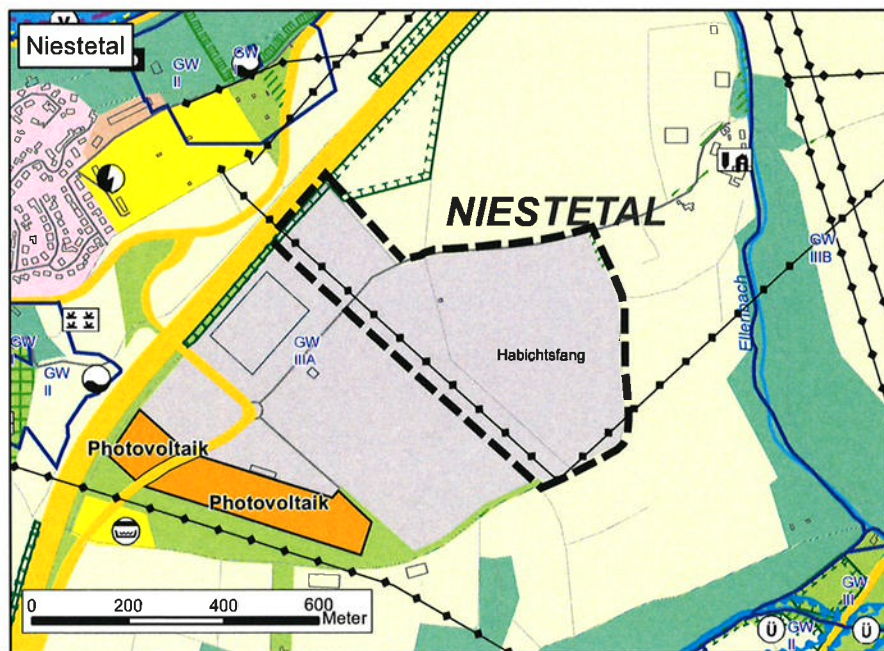


**Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**



**Geplante Änderung**



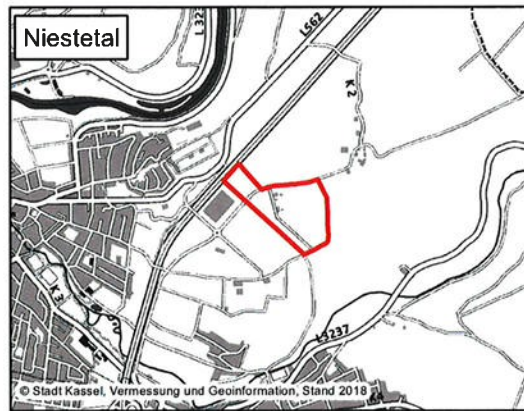
**Legende**

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Strassenverkehrsflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Ablagerungen
- Hochspannungsleitung\*
- Regenwasserrückhaltebecken
- Wasser
- Elektrizität
- Grünflächen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung\*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Sonderkulturen, Erwerbsgartenbau
- Landwirtschaftlicher Betrieb im Aussenbereich
- Flächen für Wald
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Landschaftsschutzgebiet\*
- Geschützte Biotope 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 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 55 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am 10.03.2021 beschlossen.
2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.04.2021.  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 11.05.2021 bis 18.06.2021 öffentlich ausgelegen.
3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 55 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 24.11.2021.

  
 in Vertretung  
 Dr. Christoph Haller

4. Genehmigungsvermerke  
 mit Verfügung vom 22.11.2022

Az.: RPKS-21-61a 1909/1-2022/1

Regierungspräsidium Kassel  
 im Auftrag: Vuedige-Jep

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 55 wurde nach Hauptsatzung am 06.12.22 bekannt gemacht. Die ENR-Änderung ist damit rechtswirksam.

  
 ZWECKVERBAND  
 RAUM  
 KASSEL

**ZWECKVERBAND RAUM KASSEL**

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 55 "Interkommunales Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB) 2.1", Niestetal

Stand	geändert	Maßstab	
27.11.20		1:15.000	 Ständeplatz 17 34117 Kassel www.zrk-kassel.de
Klu/Özd			

---

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Kassel, den 25.11.2020  
geändert am 04.02.2021  
Klu/CH/de Gero/Neu

(gemäß §§ 5 (5) und 2 (a) Baugesetzbuch (BauGB))

**Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel**  
**Änderungsbezeichnung: ZRK 55 "Interkommunales Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB) 2.1"**  
**Änderungsbereich: Gemeinde Niestetal**

---

**1. Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Niestetal soll nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg 1" das interkommunale Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg 2" entwickelt werden.

Ziel des hier vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens ist die Realisierung eines ersten Teilabschnittes (ca. 22 ha) unter dem Titel „Interkommunales Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB) 2.1“. Aktuell wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan des ZRK als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Diese Darstellung soll in "Gewerbliche Bauflächen" geändert werden.

Die Gemeinde Niestetal stellt parallel den Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2" auf.

**2. Allgemeine Grundlagen**

**2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich im Norden der Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen, unmittelbar östlich an die Bundesautobahn (BAB) 7 angrenzend.

Die Fläche wird begrenzt

- im Westen teilweise von der BAB 7,
- im Süden von der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes "Sandershäuser Berg 1",
- im Osten und Norden von bestehenden Feldwegen.

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

**2.2 Aktueller Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame FNP des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt im gesamten Änderungsbereich "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Westen grenzen die "Straßenverkehrsflächen" der A7, im Süden "Gewerbliche Bauflächen", im Osten und Norden "Flächen für die Landwirtschaft" an. Nordöstlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Aussiedlerhof (Reit- und Gutshof Ellenbach), dessen Reitplatz unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze liegt. Im Nordwesten des Änderungsbereichs ist parallel zur A7 überlagernd eine Fläche mit "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

### 2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) stellt für den Geltungsbereich der FNP-Änderung sowie für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich bereits "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" fest. Ergänzend führt der RPN hierzu aus: "Das in der Karte ausgewiesene "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" in Niestetal, OT Sandershausen (Sandershäuser Berg) darf erst dann für eine gewerbliche Nutzung, die über die kurzfristige Befriedigung örtlicher Verlagerungen bis zu 25 ha hinausgeht, in Anspruch genommen werden, wenn eine leistungsfähige Anbindung an die Bundesautobahn BAB A7 sichergestellt ist und eine interkommunale Entwicklung mit dem Oberzentrum Kassel abgestimmt ist."

Die genannten Flächen zur gewerblichen Eigenentwicklung sind bereits durch die Gemeinde Niestetal überschritten worden. Die Forderung nach einer interkommunalen Entwicklung wird aktuell unter Federführung des ZRK umgesetzt. Dazu wird eine Interessenausgleichsvereinbarung (IAV) zwischen der Gemeinde Niestetal und dem ZRK (stellvertretend für seine Mitgliedskommunen, somit auch mit dem Oberzentrum Kassel) erarbeitet und abgestimmt. Hierin wird als Geltungsbereich die gesamte noch im Regionalplan verbliebene Restfläche "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" festgelegt. In dem hier vorliegenden FNP-Änderungsverfahren wird ein erster Teilabschnitt des interkommunalen Gewerbegebiets Sandershäuser Berg 2 in die Realisierung gebracht. Der Arbeitstitel zur Entwicklung des Teilabschnitts heißt GSB 2.1.

Der gesamte Planungsprozess wird durch den ZRK mit allen Beteiligten moderiert und gesteuert.

Die erforderliche verkehrstechnische Untersuchung wurde durch den ZRK in Abstimmung mit der Gemeinde Niestetal beauftragt und ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die für GSB 2.1 vorgesehene Gewerbeflächenenerweiterung um 22 ha ohne einen zusätzlichen Autobahnanschluss möglich ist. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen bliebe auch bei einer Erweiterung im dargestellten Umfang erhalten.

Der Teilregionalplan "Energie" (TRPN) sieht im Kapitel 5.2.2.3 „Solarenergie“, Ziel 2, folgende Regelung vor:

"Bei der Neuausweisung oder Änderung von Bauflächen zur Errichtung von gewerblichen Gebäuden ist im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung zu regeln, dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat. Diese Regelung gilt nur, wenn die Größe der Dachfläche eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht und die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist."

In der Begründung wurde als raumbedeutsam eine Größenordnung ab 10.000 m<sup>2</sup> definiert. Den Auflagen des Regionalplans wird der ZRK entsprechend Rechnung tragen.

### 2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden neben den Hinweisen und Anregungen aus dem Scoping-Termin vom 25. Juni 2020 die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK 55.

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

#### - Siedlungsrahmenkonzept (SRK)

Das Siedlungsrahmenkonzept wird aktuell überarbeitet und trifft auch Aussagen zur Nutzung und Entwicklung von Gewerbeflächen im Verbandsgebiet des ZRK. Die Leitziele und Strategien der Siedlungsentwicklung sehen zukünftig auch für gewerbliche

---

Flächen eine stärkere Einbeziehung von arten- und naturschutzrechtlichen Aspekten, Klimaanpassungsmaßnahmen sowie die Verwendung Erneuerbarer Energien bei der Planung und Umsetzung vor.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren)

Der KEP Zentren trifft für diesen Bereich keine konkreten Aussagen. Eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ist an diesem Standort nicht vorgesehen. Dieser Sachverhalt ist auf der Ebene des Bebauungsplanes verbindlich über Festsetzungen zu regeln.

- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030 (VEP)

In der Gemeinde Niestetal befinden sich alle relevanten Wirtschaftsziele in Autobahnnähe bzw. sind über die Dresdener Straße gut erreichbar. Das Gewerbegebiet Sandershäuser Berg verfügt zwar bislang über keine eigene Anschlussstelle, jedoch ist die AS Kassel-Nord schnell und unkritisch erreichbar; der Schwerverkehr muss deshalb nicht durch sensible Bereiche (z.B. Wohngebiete) geführt werden (s. VEP 2030, S. 95 ff.).

Eine straßenseitige Anbindung des Plangebietes ist bereits über die "Hermann-Scheer-Straße" vorhanden. In einem Gutachten konnte die verkehrliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur nachgewiesen und eine verkehrliche Überlastung der angrenzenden Hauptstraßen ausgeschlossen werden. Weiterhin besteht eine Anbindung an den ÖPNV über die Buslinien 31 und 52 des NVV.

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

Die Gemeinde Niestetal strebt in Übereinstimmung mit den Zielen des ZRK und der Regionalplanung an, die Chancen zu einer weiteren Gewerbeflächenentwicklung zu nutzen, die sich aus der Verkehrsgunst, der planerisch abgestimmten Entwicklungsoption und aufgrund der Tatsache ergeben, dass u.a. ein in der Region ansässiges, expandierendes Unternehmen nach Erweiterungsmöglichkeiten sucht.

Aufgrund der Kriterien Verkehrslage, Flächenverfügbarkeit und -größe sowie vorhandener regionalplanerischer Abstimmung, kommt aktuell kein anderer Standort für eine großflächige gewerbliche Entwicklung im ZRK-Verbandsgebiet in Frage. Die zurückliegenden großen Entwicklungen, z.B. Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel oder Industriepark Waldau, sind bereits vollständig entwickelt und veräußert worden, sodass diese für eine weitere Ansiedlung von Unternehmen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Erweiterung des Standortes "Sandershäuser Berg" auf einer Teilfläche des im Regionalplan 2009 festgestellten Flächenumfangs bietet eine Entwicklungschance mit Ausstrahlung auf das gesamte Verbandsgebiet sowie die Region Kassel.

Die vom Planungsbüro AS+P erarbeitete Fortschreibung der "Stadtplanerischen Studie zu den Auswirkungen einer Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Sandershäuser Berg" wurde im November 2019 abgeschlossen. Die Studie empfiehlt eine interkommunale gewerbliche Weiterentwicklung des Standortes, ohne Neubau einer Autobahn-Anschlussstelle unter der Voraussetzung des verkehrlichen Nachweises vorhandener Kapazitätsreserven im bestehenden Straßennetz.

Um diesen Nachweis zu erbringen, hat der ZRK ein Verkehrsgutachten erarbeiten lassen (Planungsbüro GGR, Berlin), welches darlegt, dass eine leistungsfähige Erschließung der Erweiterungsflächen über das bestehende Straßennetz möglich ist (s.o.).

Um eine interkommunale Entwicklung des Gewerbegebietes "Sandershäuser Berg" sicherzustellen, ist der Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Interessen- und Ausgleichsvereinbarung (IAV)) zwischen der Gemeinde Niestetal und dem ZRK als Vertreter weiterer ZRK-Verbandsgemeinden erforderlich. Der Entwurf für eine IAV wurde in den letzten

Monaten mit der Gemeinde Niestetal ausgearbeitet und bezüglich der individuellen Rahmenbedingungen konkretisiert. Parallel hat die Abstimmung der IAV mit den anderen Mitgliedsgemeinden begonnen (s.o.).

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

Der Standort „Sandershäuser Berg“ entspricht den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen des ZRK (Siedlungsrahmenkonzept 2030). Die anstehende Gewerbegebietsentwicklung orientiert sich an den im SRK 2030 formulierten Zielen; zudem ist der Standort bereits im Regionalplan verankert. Am 25. Juni 2020 fand für das FNP-Änderungsverfahren ein Scoping-Termin mit ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt, um die beabsichtigte Planung vorzustellen.

Wesentliche Inhalte dieser Planungsdiskussion waren die künftige Verkehrserschließung, die damit einhergehende Lärm-/ Schadstoffbelastung, die Beeinträchtigung von Umweltbelangen, u.a. des Natur-/ Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie die großflächige Versiegelung von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese Belange sind im weiteren Verfahren, vor allem auf der Ebene des Bebauungsplanes, zu vertiefen und zu konkretisieren.

Die Gemeinde Niestetal hatte bereits im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren ein Faunistisches Gutachten zur Ermittlung von möglichen Beeinträchtigungen des Natur- und Artenschutzes beauftragt (Planungsbüro BÖF, Kassel), welches dem ZRK vorliegt und dessen Ergebnisse in den Umweltbericht zu dieser FNP-Änderung eingeflossen sind.

Der hier angestrebte Umfang der Entwicklung von "Gewerblichen Bauflächen" ist einerseits bedingt durch die Standortanforderungen eines großflächigen Unternehmens und enthält andererseits kleinere Ergänzungsflächen für die Ansiedlung weiterer Unternehmen aus der Region. Auch ist es für die Gemeinde wirtschaftlicher, die Flächenentwicklung in einem Schritt zu vollziehen. Dabei sollte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, das neue Baugebiet sowie die Erschließung so geplant werden, dass eine Ausweitung der gewerblichen Bauflächen nach Norden ohne Schwierigkeiten möglich ist.

#### **5. Flächenbilanz**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>gültiger FNP ha</b>	<b>Änderung ha</b>
Flächen für die Landwirtschaft	22 ha	
Gewerbliche Bauflächen		22 ha
<b>zusammen</b>	<b>22 ha</b>	<b>22 ha</b>

bearbeitet:  
Zweckverband Raum Kassel  
Im Auftrag



Katja Kluge

---

## Umweltbericht

### 1. Planungsziel + Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Niestetal, im Ortsteil Sandershausen. Dort soll östlich der Autobahn A 7 -nördlich angrenzend an den dort befindlichen SMA-Standort- ein weiteres Gewerbegebiet auf einer Fläche von 22 ha entwickelt 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

Landschaftsplan des ZRK 2007

Klimagutachten (Fortschreibung vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999; Fortschreibung 2009)

Landschaftsrahmenplan 2000

WRRL

Evtl. Untersuchungen im Zuge einer parallel laufenden Bebauungsplanung

Sonstige Gutachten (soweit vorhanden)

- **Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan**

FESTSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung"

- "Vorranggebiet regionaler Grünzug"

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

Karte Bestand: mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum

Karte Entwicklung: ehemaliges Landschaftsschutzgebiet; keine Aussagen über eventuelle Entwicklungsmaßnahmen

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

- Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes

LR 35: Landwirtschaftlich geprägter Raum zwischen BAB, Gemeindegrenze und Niesteale. Hier handelt es sich um einen Raum mit wenigen gliedernden Elementen, was ihm allerdings eine gewisse Weiträumigkeit verleiht, und Fernblick über das Kasseler Becken.

- Leitbild des Landschaftsraumes

Großer, weiträumiger Landschaftsraum, der durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Der Landschaftsraum ist gegliedert durch lineare Busch- und Baumreihen zur Biotopvernetzung; auch das Landschaftsbild profitiert hiervon. An seinen Rändern ist er oft gerahmt von Waldelementen; gegen die Emissionen der BAB schirmt ein breiter Gehölzstreifen ab. Neben den Funktionen bezüglich Biotop-/ Naturschutz und Landwirtschaft besitzt der Raum wichtige Aufgaben als Kaltluftentstehungsgebiet. Als weiträumiger Bereich mit vielen Sichtbeziehungen und Anschluss an Wälder ist er prädestiniert zur ortsnahen Erholungsnutzung.

- Vorrangige Funktionen:

- Erhalt und Erweiterung der Waldungen an der nördlichen Gemeindegrenze aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und zur Erholungsvorsorge
- Entwickeln von Grünstrukturen als Immissionspuffer entlang der BAB

- 
- Anreicherung der freien Landschaft mit gliedernden, vernetzenden und Trittstein-elementen
  - stellenweise Renaturierung des Ellenbaches
- Konflikte  
Im Bereich der Hangwälder zur Nieste: Verschmutzungsempfindlichkeit durch geringes Nitratrückhaltevermögen.  
In diesem Bereich eingestreute nicht standortgemäße Nadelholzbestände. Der südliche Zipfel des Waldes an der Schwedenschanze besteht ebenfalls aus nicht standortgemäßem Nadelgehölz.  
Nitratauswaschungsgefährdung im südwestlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich.  
Eine Beeinträchtigung (Landschaftsbild, Emissionen: Lärm, Abgase) geht von der A 7, der westlichen Landschaftsraumgrenze, aus. Im südwestlichen Bereich nördlich der Nieste besteht erhöhte Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser.  
Der Ellenbach ist stellenweise technisch ausgebaut.
- Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes  
keine

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

#### a) Ermittlung der relevanten Arten

Zur Ermittlung der relevanten Arten werden zunächst vorhandene Daten und vorgeleistete Arbeiten ausgewertet. Eigene vorgeleistete Arbeit findet sich im Informationssystem des ZRK, die 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) 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.

Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen war mit dem Vorkommen typischer Arten des Offenlandes und der freien Feldfluren zu rechnen. Hierzu wurde bereits im Frühjahr 2020 von der Gemeinde Niestetal ein artenschutzrechtliches Gutachten beim Kasseler Planungsbüro BÖF in Auftrag gegeben. Hierbei wurden im Bereich der Avifauna prüfrelevante Arten festgestellt, wie z.B. Feldlerche, Stieglitz, Goldammer oder Bluthänfling.

#### 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 Abs.1 BNatSchG artenschutzrechtliche Konflikte *unausweichlich*.

**4. Umweltprüfung**

<b>1. Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter</b>	
a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
<p>Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)</p>	<p>Das beplante Gebiet wird hauptsächlich ackerbaulich genutzt. Teile davon lagen im Sommer 2020 bereits brach. Innerhalb des Gebiets finden sich entlang mancher Wege und auch zwischen den Feldern Baumreihen, Gehölze- und Gebüsche, die den Raum strukturieren.</p> <p>Das Gebiet befindet sich am äußersten Rand des Kasseler Ballungsgebietes und ist vom städtischen Siedlungsgeschehen bisher weitgehend unberührt geblieben. Vielmehr ist es ein Ausläufer der ländlich geprägten Bereiche, der auch mit naturnäheren Bereichen, wie z.B. den südlich und östlich gelegenen Biotopkomplexen, in räumlichem Austausch steht.</p> <p>Durch den insgesamt weitläufigen Offenlandcharakter des Gebiets ist mit dem Vorkommen der entsprechenden Arten vor allem der Avifauna zu rechnen. Diese Einschätzung wurde durch das in 2020 durchgeführte Artenschutzgutachten bestätigt: Insgesamt ist von einer mittleren bis hohen biologischen Vielfalt auszugehen.</p>
<p>Fläche</p>	<p>ca. 22 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche</p>
<p>Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)</p>	<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 HLNUG übernommen. Diese Gesamtbewertung beinhaltet folgende Bodenfunktionen:</p> <p>Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“</p> <p>Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Ertragspotenzial“</p> <p>Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, hier das Kriterium „Feldkapazität (FK)“</p> <p>Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, hier das Kriterium „Nitratrückhalt“</p> <p><u>Gesamtbewertung:</u> zu etwa gleichen Teilen gering bis mittel                      Biotopentwicklung: mittel                      Ertragspotential: mittel bis hoch                      Feldkapazität: gering bis mittel                      Nitratrückhalt: gering bis mittel</p>
<p>Wasser</p>	<p>Oberirdische Gewässer sind im beplanten Gebiet nicht vorhanden.</p>
<p>Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)</p>	<p>Frischluffentstehungsgebiet. Die südwestl. angrenzenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (SMA, ca. 40 ha),</p>



	gelten durch den hohen Versiegelungsgrad laut KFK 2019 bereits als Gebiete mit moderater bis starker Überwärmung.
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	Die Fläche ist weitgehend ausgeräumt, besitzt jedoch im nordwestlichen Teil und an den Randbereichen einige Hecken, Baumreihen und Gehölze. Sie ist zudem zum Süden und Osten eingerahmt von markanten landschaftsbildprägenden Strukturen. Darüber hinaus liegt sie an deutlich exponierter Stelle und ist von den Randbereichen des Kasseler Beckens (z.B. Bergpark Wilhelmshöhe) gut einsehbar.

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	Vorbelastungen bestehen vor allem durch die in ca. 300 m Entfernung verlaufende BAB 7 (Lärm- und Schadstoffemissionen).
--	---

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur-/Sachgüter	In etwa 350 m Entfernung befindet sich das Hofgut Ellenbach.
-------------------	--

## 2. Wechselwirkungen und Auswirkungen zwischen den vorgenannten Umweltbelangen im Plangebiet - Prognose

### Beschreibung der voraussichtlichen Wechselwirkungen und Auswirkungen bei Ausführung der Planung auf die nachstehenden Schutzgüter (vergleiche auch Bewertung in nachfolgender Tabelle)

#### Mensch

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

#### Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Durch die geplante Umnutzung der Fläche gehen der vor Ort vorhandenen Fauna, hauptsächlich der Avifauna, ca. 22 ha Brut-, Rast- und Nahrungshabitat verloren. Diese Auswirkung wird als erheblich negativ eingeschätzt.

#### Fläche

Die Neuinanspruchnahme einer Fläche in dieser Größenordnung wird als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft erachtet.

#### Boden

Der Verlust von mäßigen bis guten Ackerböden (s. Ertragspotential) in dieser Größenordnung wird als erheblich negative Auswirkung des Vorhabens erachtet.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Allerdings verringert sich die versickerungsfähige Fläche in erheblichem Maß.

#### Klima/Luft

Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad dürfte erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima haben. Zusammen mit dem benachbarten SMA-Gelände entsteht dort ein Überwärmungsgebiet von ca. 60 ha.

#### Landschaft

Nicht nur die beanspruchte Fläche des geplanten Vorhabens, sondern auch die geplanten Gebäudehöhen von 15 – 20 m bzw. sogar von 35 m (Hochregallager) haben erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

<p><b>Kultur-/Sachgüter</b></p> <p><b>Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen</b> Keine</p> <p><b>Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen</b> keine</p>
--

<p><b>3. Beschreibung der Nullvariante</b></p> <p>Bei Nichtumsetzung des Vorhabens würde das Gebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.</p>
---

<b>4. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete</b>	
a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)	
Bestehende Flächen Naturschutzrecht	Naturpark Meißner Kaufunger Wald
Verträglichkeitsprüfung	keine
b) Verträglichkeitsprüfung bezügl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete	
Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	keine
Verträglichkeitsprüfung	
c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG	
Bestehende Flächen	keine
Verträglichkeitsprüfung	
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA; WSG TB I + II Sandershausen
Verträglichkeitsprüfung	bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen keine erheblich negativen Auswirkungen

<p><b>5. Zusammenfassende Bewertung</b></p> <p>Es werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter biologische Vielfalt (v.a. Avifauna), Boden, Klima, und Landschaftsbild erwartet. Zudem erfordert die Größe des beabsichtigten Eingriffs Ausgleichsflächen in erheblichem Umfang.</p>
--

<b>6. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>	
Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs	<p>Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird empfohlen, das Gelände wirksam einzugrünen, das gleiche gilt für die Gebäudefassaden.</p> <p>Um artenschutzrechtlichen Konflikten zu begegnen, sind wirksame CEF-Maßnahmen notwendig, z.B. Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, breite Wegesäume zum Biotopverbund, Ansaat und entsprechende Bewirtschaftung von Extensivgrünland. Auch begrünte Dachflächen können als Ersatzhabitate</p>

	<p>für einige Arten dienen. Generell wird eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung empfohlen. In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig, unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden. <i>Deshalb sollte, vor allem im Hinblick auf die exponierte Lage des Standortes, auf Leuchtreklame verzichtet werden. Dadurch würden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert.</i></p> <p>Um die Auswirkungen auf den Boden-Wasser-Haushalt so gering wie möglich zu halten, wird empfohlen, versickerungsfähige Materialien zu verwenden. <i>Aufgrund der Lage in der Schutzzone III A des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen I und II Sandershausen der Gemeinde Niestetal sollte auf die Versickerung von Straßenabwasser und belastetem Niederschlagswasser von befestigten Flächen verzichtet werden und dieses stattdessen geordnet der Kanalisation zugeführt werden.</i></p> <p>Darüber hinaus können Vorschläge aus dem Maßnahmenpool des Landschaftsplans herangezogen werden, z.B. die Renaturierung weiterer Teilbereiche der Nieste(aue).</p>
<p>Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	
<p>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Die Nutzung von Solar-Energie auf den Dachflächen der Gebäude wird empfohlen.</p>
<p>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind</p>	<p>Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen. Dachbegrünungen wirken auch als Puffer für den Verlust versickerungsfähiger Flächen. Darüber hinaus können sie auch die klimatischen Auswirkungen (Überwärmung) abmildern. Fassadenbegrünungen können der lufthygienischen Verbesserung und der optischen Einbindung in die Landschaft dienen.</p>
<p>Bodenschutzklausel einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung</p>	<p>Der zu versiegelnde Flächenanteil sollte möglichst geringgehalten werden. <i>Der zu Beginn der Baumaßnahmen anfallende Oberboden sollte möglichst zeitnah an anderer Stelle aufgebracht werden; Hinweise auf dafür geeignete Flächen können dem Bodenviewer Hessen entnommen werden. Weitere Erdbewegungen sollten nach Möglichkeit ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs stattfinden.</i></p>

**7. Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele**

Die Gemeinde Niestetal hat derzeit wenig Spielräume für Bauvorhaben in dieser Größenordnung. Entsprechende Vorhaben an anderen Standorten hätten gleiche oder stärkere Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der Standort hat eine Kernbedeutung für die industriepolitische Ausrichtung der Region Kassel. Die Lagegunst und die Vorprägung der Flächen sprechen eindeutig für die angestrebte Nutzungsart. *Die nordwestlich anschließenden Flächen entlang der Autobahn sind auf der übergeordneten Planungsebene (RPN 2009) ebenfalls bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgesetzt, so dass auch hier in den kommenden Jahren mit weiteren Planungen gerechnet werden kann.*

**8. Prüfung kumulativer Wirkungen**

Vorbelastungen bestehen durch die BAB 7 (Lärm- und Schadstoffemissionen) sowie die benachbarte Bebauung der Firma SMA (ca. 40 ha), die bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Die Auswirkungen dieser Nutzung betreffen vor allem die biologische Vielfalt (Fauna), den Verlust ackerbaulich nutzbarer Fläche, den Wasserhaushalt und die klimatischen Ausgleichsfunktionen.

Die Flächen mit Überwärmungspotential erhöhen sich in signifikanter Weise. Das gleiche gilt für den Verlust versickerungsfähiger Fläche, die im Landschaftsraum von ca. 40 ha auf ca. 60 ha ansteigt. Ebenso davon betroffen sind die Ackerböden und die Brut-, Rast- und Nahrungshabitate vor allem der nachgewiesenen Avifauna.

**9. Zusätzliche Angaben**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung wurde im Wesentlichen auf die Biotoptypenkartierung und Bestandserhebung des Landschaftsplanes zurückgegriffen. Weitere Grundlagendaten sind die von den Landesbehörden gelieferten Schutzflächen, die Altlastendatei und digitale Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sowie das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Planung ist im Frühjahr und Sommer 2020 ein artenschutzrechtliches Gutachten durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind bei dieser Umweltprüfung berücksichtigt worden.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitorings

Beim Monitoring ist zu berücksichtigen, dass in der Regel erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen enthält, an welchen sich Maßnahmen des Monitoring anknüpfen lassen.

**10. Zusammenfassung**

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

In der Gemeinde Niestetal soll östlich der A 7 auf einer Fläche von ca. 22 ha ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Vorprägung und Lage der Fläche sprechen für die geplante Nutzungsänderung an diesem Standort. Durch den vergleichsweise hohen Flächenbedarf und die massiven Neubauten ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Boden, Wasserhaushalt und klimatische Ausgleichsfunktionen.

Um die Auswirkungen auszugleichen, werden Maßnahmen in nicht unerheblichem Umfang erforderlich. Diese können zum Teil auf der Fläche selbst durchgeführt werden, z.B. in Form von Fassaden- und Dachbegrünung, insektenfreundlicher Freiflächengestaltung, entsprechender Eingrünung des Geländes. Darüber hinaus werden für den Verlust der Brutflächen der Avifauna CEF-Maßnahmen in entsprechender Form notwendig

11. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Rechtsgrundlagen:

UVPG 2017, § 40

BauGB 2017, Anlage 1

Faunistisches Gutachten BÖF, Kassel vom September 2020

## **Anlage 1**

### **Energie- und Klimastrategie (EKS) für das interkommunale Gewerbegebiet Sandershäuser Berg**

Das interkommunale Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg 2" wird im Sinne der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele von Bund, Ländern und Kommunen entwickelt. Grundlage dafür sind die Leitziele und Strategien zur Siedlungsrahmenplanung des ZRK (SRK 2030) sowie die von der Gemeinde Niestetal in ihrem integrierten Klimaschutzkonzept festgelegten Ziele.

Die EKS stellt eine Konkretisierung und Weiterentwicklung des SRK 2030 dar. Insbesondere die Leitgedanken der sparsamen Flächenentwicklung und der Sicherung natürlicher Ressourcen stehen hier im Fokus und werden in der EKS konkretisiert.<sup>1</sup>

Ziel der EKS ist die Entwicklung von Rahmenbedingungen und Maßnahmen für die nachhaltige Neuanlage eines Gewerbequartiers unter besonderer Berücksichtigung von Energieeinsparung, Klimaneutralität und Mobilitätsverhalten. Die EKS bezieht sich zunächst vorrangig auf das räumlich abgegrenzte Gebiet des FNP-Änderungsverfahrens ZRK 55 (sog. GSB 2.1), soll jedoch im Falle einer weiteren Ausdehnung der gewerblichen Siedlungsentwicklung für das gesamte Gewerbegebiet Sandershäuser Berg Wirkung entfalten.

Die EKS bildet den Rahmen für weitere Schritte der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung für das GSB 2.1 erfolgt durch die Gemeinde Niestetal die Festsetzung entsprechender Maßnahmen. Der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan für eine Teilfläche des GSB 2.1 formuliert die Planungsziele wie folgt: „Grundzug der planerischen Zielsetzung ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zur Ausweisung und Sicherstellung gewerblicher Bauflächen einschließlich der notwendigen Erschließung und unter Beachtung ökologischer, naturschutz- und landschaftsschutzrechtlicher Gesichtspunkte und der lärmschutztechnischen und verkehrlichen Aspekte.“

Vor dem Hintergrund der mit den Klimaveränderungen einhergehenden Wetterextreme und der Zielsetzungen der gesamt kommunalen Entwicklungsplanung sollen für alle Bebauungspläne im Gewerbegebiet Sandershäuser Berg auch Festsetzungen vorgesehen werden, die mögliche schädliche Umweltauswirkungen minimieren.

In einem weiteren Schritt wird im Rahmen der interkommunalen Gebietsentwicklung gemeinsam durch die Gemeinde Niestetal, die HLG und den ZRK dafür Sorge getragen, dass die Erwerber und Nutzer der Grundstücke die Ziele bei der Bebauung umsetzen. Dabei ist eine Kommunikationsstrategie zu entwickeln und so umzusetzen, dass alle Erwerber und Nutzer jederzeit transparent die Anforderungen an die Gebietsentwicklung nachvollziehen können.

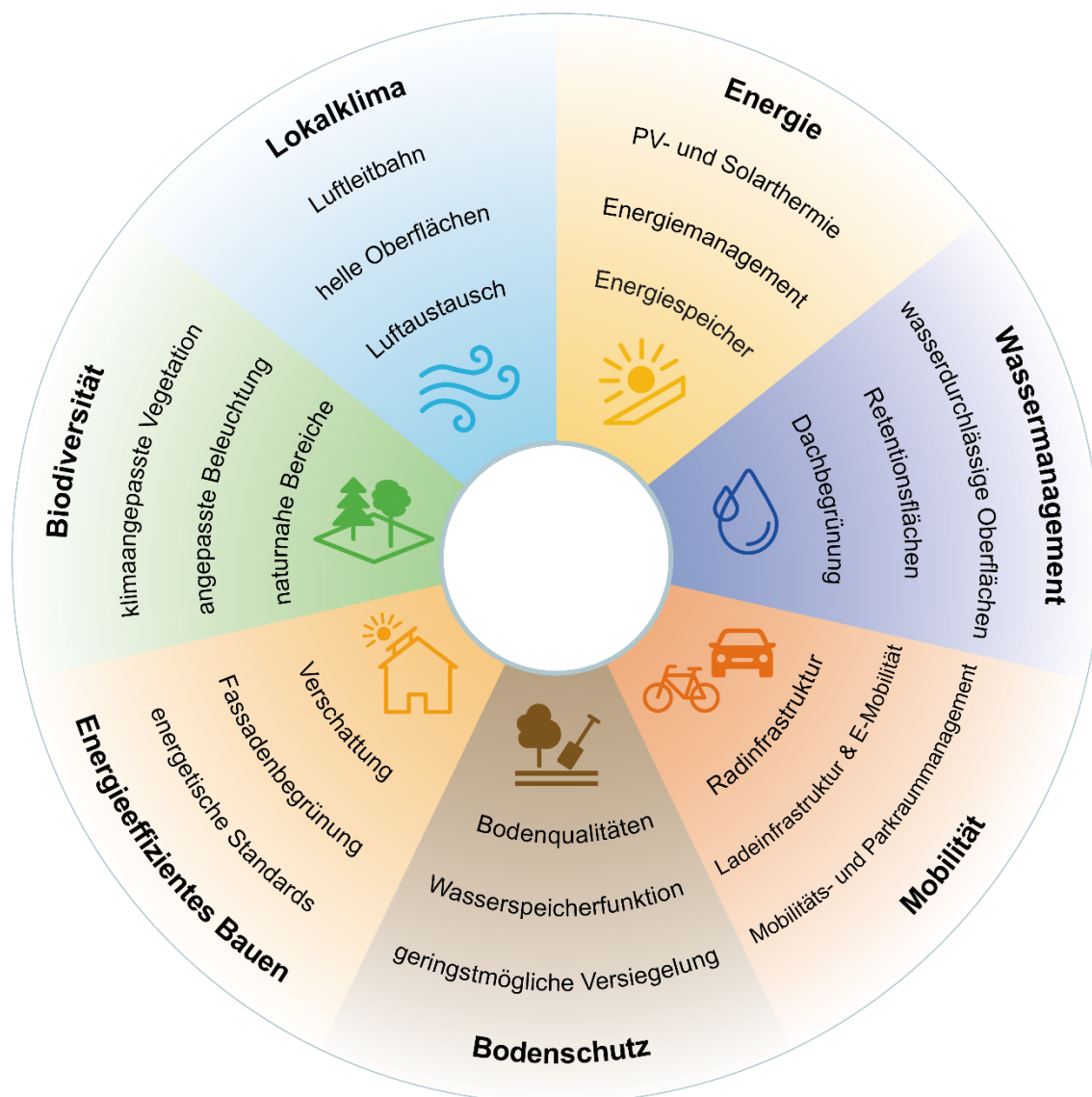
Die EKS berücksichtigt, abgeleitet aus den Leitzielen und Strategien des SRK 2030, folgende sektorale Handlungsfelder, auf die nachfolgend Bezug genommen wird:

---

<sup>1</sup> Die vorliegende Energie- und Klimastrategie wird der Verbandsversammlung des ZRK als Weiterentwicklung bzw. Konkretisierung der Leitziele und Strategien des SRK 2030 im Rahmen der Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP-Änderungsverfahren ZRK 55) als Anlage vorgelegt. Eine direkte Einbindung der im vorliegenden Dokument ausgeführten Aspekte in die Begründung und den Umweltbericht zum FNP-Änderungsverfahren war nicht vollständig möglich, da sich dieses Verfahren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des SRK 2030 bereits in der Beteiligungsphase befand.

### Handlungsfelder der Energie- und Klimastrategie

- Energie
- Wassermanagement
- Mobilität
- Bodenschutz
- Energieeffizientes Bauen
- Biodiversität
- Lokalklima



## Energie

Für das Gewerbegebiet Sandershäuser Berg wird eine Strategie zur möglichst effizienten Nutzung von Umweltenergie (Sonne, Luft, evtl. Geothermie) verfolgt. Dazu gehört elementar die Errichtung energieeffizienter Gebäude (s.u. Handlungsfeld Energieeffiziente Gebäude). Diese können zur Bereitstellung von Raumwärme mit einem niedrigen Temperaturniveau versorgt werden (z.B. durch Flächenheizungen). So erfolgt ein hoher Anteil der Wärmeversorgung über Solarkollektoren und/oder Wärmepumpen.

Auch in zukünftigen Produktionsprozessen der sich im Gewerbegebiet ansiedelnden Unternehmen wird auf die gute Einbindung von Umweltenergie geachtet.

Die Erzeugung von Wärme und Strom aus Sonnenenergie wird an den Fassaden und auf den Dächern erfolgen. Festsetzungen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solarenergienutzung auf dem Dach ist praxiserprobt und technisch gut zu realisieren.

Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist am Sandershäuser Berg die Nutzung von Geothermie über Erdwärmesonden nicht möglich. Die Nutzung oberflächennaher Systeme (Flächenkollektoren, Grabenkollektoren u.ä.), die das Erdreich zur Wärmeengewinnung mittels Wärmepumpen nutzen, ist zu überprüfen. Eine Überprüfung der Nutzung von Großwärmepumpen, die die Luft als Wärmequelle nutzen, wird ebenfalls erfolgen. Dies ist abhängig von Art und Nutzung der entstehenden Gebäude.

Für den Fall, dass ein Unternehmen im Gebiet über Abwärme verfügt, ist die Entwicklung einer Strategie zur Nutzung der Abwärme vorzusehen, die diese Wärmeenergie im Gewerbegebiet bestmöglich einbindet.

Die Nutzung von Fernwärme aus dem Wärmenetz wird geprüft, ein Nahwärmenetz ist ggf. einzurichten. Ebenfalls ist die Möglichkeit der Verwendung von standortnah zu erzeugendem Biogas sowie ein möglicher Einsatz von Energie-/Quartiersspeichern zu überprüfen.

## Wassermanagement

Im Bereich des Gewerbegebietes ist vorgesehen, Regenwasser über begrünte Dächer auf der Fläche zurückzuhalten. Durch die Vorgabe von begrünten Dächern bei einer Dachneigung < 10° können im Jahresmittel etwa 60 bis 90 % des Gesamtniederschlags zurückgehalten werden. Dadurch können auch maximale Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und klimatischen Auswirkungen (Überwärmung) abgemildert werden.

Regenwasser, welches auf versiegelte Flächen trifft, muss am Sandershäuser Berg aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet der Kanalisation zugeführt werden. Für die Schaffung weiterer Retentionsflächen sind im benötigten Umfang Anlagen (z.B. Rückhaltebecken, Teich etc.) vorzusehen. Dadurch lassen sich verschiedene Aspekte, wie bspw. Regenwasserrückhaltung, Biodiversität und Aufenthaltsqualität miteinander verbinden.

Grundsätzlich sind dort, wo es die Vorgaben des Wasserschutzgebietes zulassen, wasserdurchlässige Oberflächen vorzusehen.

## Mobilität

Neue Anforderungen und Ansprüche an eine Verkehrs- und Mobilitätswende unter klimatischen und energetischen Gesichtspunkten sind zu berücksichtigen und alternative Antriebsformen zu unterstützen.

Die zunehmende Nutzung von Fahrzeugen mit Elektroantrieb ist, über eine ausbaufähige, Ladeinfrastruktur zu ermöglichen. Stellplatzflächen sind daran anzupassen und entsprechende Leitungskapazitäten im öffentlichen und privaten Raum vorzusehen.

Der Radverkehr ist über die entsprechenden Anbindungen an die bestehenden Fahrradwege auf dem Gemeindegebiet ebenso zu gewährleisten wie die Anpassung des ÖPNV-Angebotes an veränderte Bedarfe hinsichtlich Taktung und Frequenz. Die Mobilität der Zukunft wird flexibler an die jeweiligen Bedürfnisse angepasst. Hier gilt es über die mögliche Etablierung eines Mobilitäts-Hubs die Flexibilität bei der Wahl des genutzten Verkehrsmittels zu erhöhen. Insbesondere gilt dies für eine Kombination traditioneller Verkehrsmitteln wie Fahrrad und Auto mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie ÖPNV mit Car- und Bike-Sharing.

Stellplätze sind effektiv für die verschiedenen Verkehrsmittel und Nutzergruppen (Fahrrad, E-Scooter, Auto) zu gestalten mit dem Anspruch eines möglichst geringen Flächenverbrauchs.

## Bodenschutz

Wie bereits beim Handlungsfeld Wassermanagement beschrieben, ist eine geringstmögliche Versiegelung der Flächen und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien anzustreben. Dadurch kann das Niederschlagswasser direkt vor Ort im Boden gespeichert werden und so die Wasserspeicherfunktion des Bodens an dieser Stelle erhalten bleiben.

Es sind die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Boden kann später unter Berücksichtigung der Bodenqualität zur Freiflächenmodellierung, als Lärmschutzwall o.ä. Verwendung finden.

Es wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, um negative Auswirkungen (z.B. durch Bodenverdichtung im Rahmen der Erschließung, der Baustelleneinrichtung und des Baus) zu minimieren und den Oberboden zu schützen. Hinweise auf geeignete Flächen, auf welche der zu Beginn der Baumaßnahmen anfallende Oberboden aufgebracht werden kann, können dem Bodenviewer Hessen entnommen werden. Weiterer Bodenaushub ist möglichst vor Ort auf der Fläche zu verbleiben.

Während der Bauphase ist ein Baustelleneinrichtungsplan vorzuhalten, in dem die Baubedarfs- und Tabuflächen strikt voneinander zu trennen sind.

## Energieeffizientes Bauen

Um einen möglichst hohen Anteil der Wärmeversorgung über Umweltenergie (Solarthermie,



Erdreich, Umgebungsluft) zu realisieren ist es notwendig, die neuen Gebäude in einem hohen Energiestandard zu errichten. Als energetischer Mindeststandard wird der Effizienzhausstandard 55 für Nichtwohngebäude umgesetzt.

Die Verschattung von Gebäuden ist durch außenliegenden Sonnenschutz sowie durch klimatisch angepasste Vegetation und/oder Fassadenbegrünung vorzusehen. Insbesondere mit dem Ziel eine technische Gebäudekühlung zu vermeiden.

Auf Basis bautechnischer (Gesamt-) Konzepte sind möglichst recyclingfähige und regional produzierte Baustoffe zu verwenden. Die Erstellung solcher Konzepte wird mit den Investoren im Zuge des Grunderwerbs verpflichtend vereinbart.

## Biodiversität

Die Artenvielfalt nimmt, unter anderem bedingt durch den Klimawandel, kontinuierlich ab. Hier gilt es Maßnahmen zu entwickeln, die einen Beitrag zur Erhaltung der bereits aktuell vorhandenen Biodiversität leisten können.

Gewerbegebiete verfügen darüber hinaus aber auch über ein hohes Potential zur Steigerung der Biodiversität. Die Installation umweltschonender Außenbeleuchtungen, die energiesparend, streulicharm und insektenverträglich sind, ist anzustreben. Eine Reduktion der nächtlichen Beleuchtung, insbesondere von Werbebannern ist mittels Zeitabschaltung vorzusehen, um eine unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden.

Ein weiterer Aspekt zur Erhaltung der Biodiversität sind wirksame CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality measures), also Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion. Das Ziel ist die Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte u.a. über die Anlage von Lerchenfenstern, Blühstreifen, breite Wegesäume zum Biotopverbund, Ansaat und entsprechende Bewirtschaftung von Extensivgrünland. Auch begrünte Dachflächen können als Ersatzhabitate für einige Arten dienen.

Eine klimaangepasste Vegetation spielt eine wesentliche Rolle bei der Reduktion von Oberflächenerwärmung sowie bei der Erhaltung der Biodiversität auch an Gewerbestandorten. Daher ist eine Bepflanzung anzustreben, die den klimatisch zu erwartenden Veränderungen im Geltungsbereich standhalten kann, die Biodiversität steigert und insektenfreundlich ist. Nach Möglichkeit ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Vegetation umfasst hierbei die Bepflanzung von Frei-, Abstands-, Dach- und Fassadenflächen.

## Lokalklima

Ziel der EKS ist es, auf verschiedenen Ebenen einer Überwärmung entgegenzuwirken. Daher sind in Luftleitbahnen gelegene Flächen nur in Ausnahmefällen in Anspruch zu nehmen, wenn sichergestellt wird, dass die Luftleitbahn weiterhin wirksam sein kann. Bei dem Planungsvorhaben „Sandershäuser Berg“ sind keine Luftleitbahnen betroffen.

Wirken sich Planungen negativ auf angrenzende Wohngebiete aus, sind sie so anzupassen, dass die Versorgung bzw. Durchlüftung mit Frischluft erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit des Luftaustauschs kann etwa durch die Ausrichtung und Anordnung der Gebäude sowie deren Kubatur positiv beeinflusst werden. Im Falle der Planungen für das Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg 2“ sind keine angrenzenden Wohnsiedlungen von den

---

zu erwartenden lokalklimatischen Veränderungen betroffen.

Bei der Ausgestaltung der Gebäude und der Freiflächen-Infrastruktur ist die Verwendung heller Materialien zu beachten. Helle Oberflächen haben ein hohes Rückstrahlvermögen einfallender kurzwelliger Strahlung (Albedo). Je heller die Oberfläche und damit je höher das Rückstrahlvermögen ist, desto weniger Strahlungsenergie wird aufgenommen. Dadurch erwärmt sich die Oberfläche weniger und die Überwärmung der Umgebung wird reduziert.

## Hinweise und vertiefende Informationen

Der ZRK stellt auf Anfrage gerne vertiefende Literatur und Informationsmaterialien zu den hier angesprochenen Handlungsfeldern zur Verfügung.

Hintergrundinformationen sind auch in der Sammlung von Arbeitshilfen zum Siedlungsrahmenkonzept enthalten, die kontinuierlich erweitert wird. Erste Inhalte sind bereits auf der Homepage des ZRK unter folgendem Link hinterlegt:

[Arbeitshilfen zum Siedlungsrahmenkonzept - Zweckverband Raum Kassel \(zrk-kassel.de\)](http://www.zrk-kassel.de)

Weitere Informationen bietet auch die Sammlung landschaftsbezogener Fachinformationen unter folgendem Link:

<https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/sammlung-landschaftsbezogener-fachinformationen.php>

Zudem steht die Klimaanalyse 2019 mit Klimafunktionskarte, Planungshinweiskarte und Zukunftsszenarien auf der Homepage des ZRK unter folgendem Link zum Download bereit:

<https://www.zrk-kassel.de/service/download/klimaanalyse-2019.html>

**HESS. NIEDERSÄCHSISCHE  
ALLGEMEINE**

vom 06. Dezember 2022

**Amtliche  
Bekanntmachung  
des Zweckverbandes**

**Raum  
Kassel**



**Bauleitplanung des  
Zweckverbandes Raum Kassel  
- Genehmigung der Änderung des  
Flächennutzungsplanes des  
Zweckverbandes Raum Kassel -  
Änderungsbezeichnung: ZRK 55  
"Interkommunales Gewerbegebiet  
Sandershäuser Berg (GSB) 2.1"  
Änderungsbereich:  
Gemeinde Niestetal**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 22.11.2022 - Az.: RPKS - 21-61 a 1909/1-2022/1- die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 24.11.2021 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Niestetal - Änderungsnummer: 55 - gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

"Die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 24.11.2021 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, Ständeplatz 17, 3. 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, 02.12.2022

**Zweckverband Raum Kassel**  
i. V. Dr. Christoph Haller, FB Planung

# Zusammenfassende Erklärung

## zur Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Dezember 2022

### Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 55 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	1
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 .....	4

### 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 06.12.2022 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. 55 des Flächennutzungsplanes

In der Gemeinde Niestetal soll nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg 1“ das interkommunale Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg 2“ entwickelt werden.

Ziel des hier vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens ist die Realisierung eines ersten Teilabschnittes (ca. 22 ha) unter dem Titel „Interkommunales Gewerbegebiet Sandershäuser Berg (GSB) 2.1“. Aktuell wird dieser Bereich im Flächennutzungsplan des ZRK als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung soll in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

Die Gemeinde Niestetal stellt parallel den Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Sandershäuser Berg 2“ auf.

### 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 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009
- der Landschaftsrahmenplan 2000
- Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, 2007, und aktualisierte Erhebungen (Daten zu Flora, Fauna, Boden, Wasser und Grundwasserschutz, Klima, Landschaftsbild; Aussagen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern)
- Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel, 1999, 2009 und 2019
- 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
- Daten zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen (NATUREG) und zu Bodenbelastungen aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS)
- Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Beurteilung zur Erweiterung Gewerbegebiet Sandershäuser Berg, Planungsbüro BÖF, Kassel, September 2020
- Verkehrsuntersuchung für eine interkommunale Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Sandershäuser Berg, Planungsbüro Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Berlin, November 2020, ergänzte Fassung März 2021
- Landschaftsbildanalyse, Planungsbüro Ohlmeier Architekten, Kassel, März 2021

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als voraussichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der dauerhafte Verlust von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche, Verlust von Freiraumfunktionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie eine Überwärmung durch die zukünftige Bebauung zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- randliche sowie innere Eingrünung des Gewerbebestandes (z.B. durch Fassaden- und Dachbegrünung, Anlegen von Heckenstrukturen),
- vorlaufende, wirksame CEF-Maßnahmen (z.B. Anlage von Lerchenfenstern, breite Blühstreifen und Wegesäume) um den artenschutzrechtlichen Konflikten zu begegnen,
- insektenfreundliche Freiflächengestaltung sowie Beleuchtung,
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein absolutes Mindestmaß,
- Verwendung von versickerungsfähigen Materialien (ausgenommen davon sind Straßenverkehrsflächen),
- Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie,
- klimaangepasste Bebauung (z.B. durch Ausrichtung und Anordnung der Gebäude), Kubatur, Verwendung heller Baumaterialien und Bodenbeläge

Da die baulichen Eingriffe nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können, bedarf es zusätzlich externer Ausgleichsmaßnahmen, die in enger Abstimmung zwischen Gemeinde Niestetal, ZRK, UNB und dem Regierungspräsidium Kassel festgelegt werden.

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

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich hauptsächlich auf die mangelnde Nachfrage nach Gewerbeflächen, den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, die Beeinträchtigung der Klimafunktion, Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Artenschutz, Zunahme der Verkehrsbelastung und die Festsetzung zu notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

Dabei war dazulegen, dass

- trotz vorhandener Flächenkapazitäten in der Stadt und im Landkreis Kassel ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Kassel besteht, der nicht gedeckt werden kann. Der Gewerbebestandort „Sandershäuser Berg“ soll dementsprechend nachfrageorientiert entwickelt werden.
- unter den im Verkehrsgutachten aufgeführten Voraussetzungen, das geplante Gewerbegebiet leistungsfähig erschlossen ist. Weiterhin darf die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden BAB 7 durch geplante Hochbauten nicht gefährdet werden. Darüberhinausgehende Anforderungen an die Verkehrserschließung für zukünftige Flächenentwicklungen am „Sandershäuser Berg“ sind in den späteren Planverfahren abzustimmen.
- eine Landschaftsbildanalyse durchgeführt wurde, die darlegt, dass bei Beachtung der Gestaltungshinweise für Gebäude diese sich gut in das Landschaftsbild integrieren können.
- eine Versiegelung des Bodens auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt wird und nicht überbaute Flächen bzw. Gebäudefassaden zu begrünen sind, um eine weitere Beeinträchtigung der klimatischen Belange zu minimieren. Diese Sachverhalte sind bereits Gegenstand des Umweltberichts, die in der weiteren verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind.
- im Rahmen der faunistischen Untersuchungen Grundstücke ermittelt wurden, welche für die Kompensations-, Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen durch die Gemeinde Niestetal angekauft werden, um deren Umsetzung und Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Diese sind im Bebauungsplan über Festsetzungen verbindlich zu regeln.

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

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

Der Standort wurde den Feststellungen des Regionalplans Nordhessen 2009 entsprechend planerisch umgesetzt. Durch die interkommunale Entwicklung des Gewerbegebiets „Sandershäuser Berg“, welche über eine Interessenausgleichsvereinbarung geregelt wird, besteht die Möglichkeit andernorts bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren.

Alternativen zu diesem Standort entsprechend der Nutzung als Gewerbegebiet sind denkbar, aber aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der BAB 7 im nördlichen Bereich des Verbandsgebiets und im Übergang zum benachbarten Bundesland Niedersachsen von überörtlicher Bedeutung. Als Alternativstandorte kämen die Gewerbegebiete „Langes Feld“ in der Stadt Kassel oder der „Gewerbepark Kassel Airport“ in der Gemeinde Calden in Frage, die aufgrund ihrer Zielrichtungen nicht für alle Gewerbebetriebe geeignet sind. Gerade der Bedarf an vielfältig nutzbaren Gewerbeflächen kann an den Alternativstandorten Kassel und Calden nicht gedeckt werden, sodass die gewerbliche Nutzung des Standortes „Sandershäuser Berg“ unabdingbar ist. Andere alternative Nutzungen, z.B. Wohnen, sind an diesem Standort aufgrund von vorhandenen Lärm- und Geruchsemissionen sowie der dezentralen Lage ungeeignet.

Der Umfang der im Regionalplan Nordhessen 2009 dargestellten Flächen beträgt ca. 130 ha. Davon wurden bereits in einem ersten Schritt für das Gewerbegebiet „Sandershäuser Berg 1“ ca. 38 ha in Anspruch genommen. Die restlichen Gewerbeflächen sollen nach Bedarf abschnittsweise erschlossen werden, um die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum zu reduzieren. Die vorliegende Planung bereitet die Entwicklung von ca. 22 ha Fläche vor, die vor allem der Ansiedlung und Weiterentwicklung von kleinen und mittleren Betrieben der Region dienen soll. Dies stellt einen Flächenumfang dar, in dessen Rahmen sich Gewerbeansiedlungen wirtschaftlich tragfähig und planerisch sinnvoll umsetzen lassen.

Naturschutzfachliche Maßnahmen (artenschutzrechtliche und klimarelevante Aspekte sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen) zum Ausgleich der baulichen Eingriffe im Geltungsbereich sind erforderlich. Diese sind im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und mit dem ZRK sowie den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **5. Ergebnis der Abwägung**

Die Abwägung der potenziellen Vorteile eines Gewerbegebietes gegen die an diesem Standort vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche und deren Artenschutzpotenziale fiel - unter der Voraussetzung der Realisierung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen - zugunsten der Entwicklung des Gewerbegebietes aus.