
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
(gemäß §§ 5 (5) und 2a Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, den 21.05.2024
Kassel, den 10.01.2025
Nas/CN

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 82 „SO-Läden Sandershausen“, Sandershausen
Änderungsbereich: Gemeinde Niestetal

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters.

Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Gewerblichen Bauflächen“ *teilweise* in „Sondergebiet Läden“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1300m² und „Grünflächen“ geändert werden. Die Fläche des Änderungsbereichs *hat eine Größe von ca. 1,7 ha*.

Die Gemeinde Niestetal stellt den Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße / Sonnenallee“ im Parallelverfahren auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil von Sandershausen, in der Nähe der Gemarkungsgrenze zum Kasseler Stadtteil Bettenhausen. Er wird begrenzt

- im Nord-Osten von der Straße „Sonnenallee“
- im Süd-Osten von der „Hannoverschen Straße“
- im Süd-Westen von der angrenzenden gewerblichen Bebauung und
- im Nord-Westen von der Gewässerparzelle des Haargrabens.

Da die Fläche des Sondergebiets etwas verkleinert wurde, wurde die nordöstliche Abgrenzung des Änderungsbereichs entsprechend angepasst. Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der beigefügten Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für den Bereich des geplanten Neubaus „Gewerbliche Bauflächen“ dar. *Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich* sind „Grünflächen“ sowie „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zudem ist nachrichtlich die Grenze des „Überschwemmungsgebiets“ der Fulda dargestellt, die durch den Änderungsbereich verläuft.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009 / Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Im Regionalplan (RPN) 2009 sind die Flächen als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgestellt. Das Vorhaben entspricht gemäß RPN 2009 somit nicht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Kassel gestellt. Der Zentralaussschuss der Regionalversammlung Nordhessen hat dem Antrag in seiner Sitzung am 06.12.2024 zugestimmt.

Darüber hinaus wurde ebenso ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 gestellt. Die Entscheidung hierüber ist noch ausstehend.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für den Umweltbericht zu der hier vorliegenden FNP-Änderung ZRK 82.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs befindet sich eine gemischte Nutzung. Nördlich und südlich in ca. 300m Entfernung schließt eine zusammenhängende Wohnbebauung an. Das SRK 2030 umfasst das Leitziel „Vorhandene Infrastrukturen stärken“. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die fußläufige, wohnungsnahe Erreichbarkeit der Nahversorgung. Der Standort weist keine direkte Anbindung an die umliegenden Wohngebiete auf und ist somit primär autokundenorientiert. Dennoch übernimmt er eine wichtige Nahversorgungsfunktion insbesondere für den Ortsteil Sandershausen, von wo der Standort teilweise auch fußläufig erreichbar ist. Ebenso wird der nördliche Bereich des Kasseler Stadtteils Bettenhausen mitversorgt. Mit dem Neubau soll ein zukunftsfähiger Markt entstehen, der insbesondere energetisch an die heutigen Ansprüche nachhaltigen Bauens angepasst ist. Dies entspricht dem Leitziel „Natürliche Ressourcen sichern“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem weitere Festsetzungen entsprechend der im SRK 2030 formulierten Leitziele und Strategien getroffen werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts beitragen. Dies betrifft zum Beispiel die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zur Dachbegrünung und die Anpflanzung von Bäumen.

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP) 2015

Gemäß der Zentrenstruktur des KEP Zentren 2015 verfügt die Gemeinde Niestetal über eine Nahversorgungslage im Ortsteil Heiligenrode. Im Ortsteil Sandershausen ist kein Zentrum ausgewiesen. Der Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahversorgung und Einzelhandel, zu dem auch der vorliegende Änderungsbereich gehört, befindet sich jedoch entlang der „Hannoverschen Straße“. Sie dient als innerörtliche Hauptverkehrsachse und direkte Anbindung an das Oberzentrum Kassel und ist somit stark frequentiert. Der Standort ist deswegen primär autokundenorientiert und wurde gemäß KEP Zentren als dezentraler, nicht integrierter Standort in autokundenorientierter Lage eingestuft. Eine Anpassung der Einstufungen zentraler Versorgungslagen im ZRK-Gebiet erfolgt aktuell im Rahmen der Vorbereitung einer Fortschreibung des KEP Zentren.

Durch die Zunahme der Wohnbebauung im Umfeld des Änderungsbereichs kann der Standort mittlerweile als teilintegrierte Lage bezeichnet werden, dessen Nahversorgungsfunktion gestiegen ist. Gemäß KEP Zentren kann einer Verkaufsflächenenerweiterung an einem solchen Standort nach Einzelfallprüfung entsprochen werden, wenn sie zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit beiträgt.

Laut der „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“ (September 2020) ist im Untersuchungsraum insgesamt mit einer Umverteilungsquote von etwa 4-5% zu rechnen. Die höchsten Umverteilungseffekte werden gegenüber dem im Nahbereich ansässigen Lebensmittelmärkten erwartet und betragen dort 7-8%. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben „keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Ferner werden die Nahversorgungsstrukturen in Niestetal bzw. in Kassel oder das zentralörtliche Versorgungssystem nicht negativ beeinträchtigt.“

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Der Standort wird durch die „Hannoversche Straße“ (L 562) erschlossen. In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs befindet sich an der Straße außerdem die Bushaltestelle „SMA“, die von verschiedenen Buslinien angefahren wird und die Gemeinde Niestetal mit der Stadt Kassel und den benachbarten Gemeinden Staufenberg und Nieste verbindet.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Gemeinde Niestetal hat mit Schreiben vom 29.11.2022 die FNP-Änderung für den Bereich entlang der „Hannoversche Straße“ / „Sonnenallee“ im Ortsteil Sandershausen beantragt. Die Darstellung soll von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Sondergebiet Läden“ und „Grünflächen“ geändert werden.

Der im Änderungsbereich ansässige ALDI-Markt soll abgerissen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Dieser soll den Standort zukunftsfähig machen und vor allem aus energetischer Sicht den heutigen Ansprüchen gerecht werden, indem die Dachfläche begrünt und mit Photovoltaik-Modulen bestückt wird. Im Zuge des Neubaus soll die Verkaufsfläche von 880m² auf 1300m² erweitert werden. Für den Standort lag bereits eine Baugenehmigung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1160m² vor, die mittlerweile erloschen ist. Da neben der Verkaufsflächenerweiterung der Markt nun ebenso energetisch modernisiert werden soll, wurde sich zwischenzeitig für einen Neubau mit 1300m² Verkaufsfläche entschieden.

Der Markt befindet sich in einem zunehmend durchmischten Bereich im südwestlichen Teil von Sandershausen. Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich produzierendes Gewerbe, Einzelhandel, Handwerk sowie eine religiöse Einrichtung. Hinzu kommen verdichtete Wohnbereiche, die in den letzten Jahren entstanden sind. Die Bedeutung des Standorts in Bezug auf die Nahversorgung des Ortsteils Sandershausen und der Wohnbebauung im Norden des Kasseler Stadtteils Bettenhausen ist somit gestiegen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorliegenden Auswirkungsanalyse, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind („Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Niestetal, Hannoversche Straße“, September 2020), kann der Erhöhung der Verkaufsfläche aus entwicklungsplanerischer Sicht zugestimmt werden.

Im Rahmen dieser FNP-Änderung soll der zukünftige Standort des Lebensmitteldiscounters *von „Gewerblichen Bauflächen“ teilweise in ein „Sondergebiet Läden“ geändert werden*. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an der Grenze des „Überschwemmungsgebiets“. Die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter wird auf 1300m² festgelegt (Indexziffer - 12). Die Festlegungen für Sondergebiete befinden sich im textlichen Anhang des FNP und wurden im Rahmen der Neubekanntmachung 2016 aktualisiert (s. Stand 20.02.2017).

Die Abgrenzung der für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Fläche wird etwas erweitert, sodass sie bis an die Abgrenzung des Sondergebiets heranreicht. Im nördlichen Änderungsbereich wird ein Teil der bisherigen „Gewerblichen Bauflächen“ in „Grünflächen“ geändert und westlich die Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ ergänzt. Die restliche Darstellung der „Gewerblichen Bauflächen“ wird nicht geändert.

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

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter durch einen Neubau ersetzt werden. Der Standort des Vorhabens ist aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsachse und der umgebenden gemischten, teilweise gewerblichen Nutzung eher autokundenorientiert. Die in der Vergangenheit gewachsenen Wohngebiete im Umfeld haben die Versorgungsfunktion des Marktes jedoch gestärkt.

Eine Standortalternative für den Neubau ist im bestehenden Siedlungsbereich nicht vorhanden, zumal sich der Standort bereits als Einzelhandelsstandort etabliert hat. Es wäre nur ein Neubau im Außenbereich unter Beanspruchung weiterer Flächen möglich. Dem ist der Neubau am jetzigen Standort aus entwicklungsplanerischer Sicht vorzuziehen, da dieser bereits baulich geprägt ist und eine teilintegrierte Lage aufweist. Als Nutzungsalternative würde sich der Standort aufgrund der Lage und der bestehenden Nutzungen im Umfeld auch für eine gewerbliche Nutzung eignen. Jedoch hat sich der Standort bereits als Einzelhandelsstandort etabliert, sodass die Erweiterung des Einzelhandels an diesem Standort einer anderen Entwicklung oder einem anderen Standort vorzuziehen ist.

Der Änderungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden somit als nicht erheblich eingestuft, mit Ausnahme des voraussichtlichen geringfügigen Eingriffes in den Gehölzbestand, der naturschutzrechtlich auszugleichen und artenschutzrechtlich zu bewerten wäre. Durch die *geplanten baulichen Festsetzungen im weiteren Verfahren* entsteht eine größere Pufferzone zum Haargraben und der negative Einfluss auf das Überschwemmungsgebiet wird abgemildert. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft, auch Biotope, besteht durch mögliche Begrünungs-, Retentions- und Versickerungsmaßnahmen Aufwertungspotenzial.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
<i>Gewerbliche Bauflächen</i>	1,7	0,5
<i>Grünflächen</i>	-	0,4
<i>Gemischte Bauflächen</i>	-	-
<i>Sondergebiet Läden - 12</i>	-	0,8
zusammen	1,7	1,7

Festlegung Gesamtverkaufsfläche Sondergebiet Läden-12	gültiger FNP ha	Änderung ha
Lebensmitteldiscounter	-	1300m ²
Gesamtverkaufsfläche	-	max. 1300m ²

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag

gez.
Nadine Schäfer

Umweltbericht

1. Planungsziel + Lage

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil von Sandershausen, in der Nähe der Gemarkungsgrenze zum Kasseler Stadtteil Bettenhausen. Er wird begrenzt von den Straßen „Sonnenallee“ und „Hannoversche Straße“ sowie von der angrenzenden gewerblichen Bebauung im Süd-Westen und der Gewässerparzelle des Haargrabens.

Ziel der FNP-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Hierfür soll die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Sondergebiet Läden“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1300m² und „Grünflächen“ geändert werden. Die Fläche des Änderungsbereichs *hat eine Größe von ca. 1,7 ha.*

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Ziele des Umweltschutzes aus den Naturschutzgesetzen (BNatSchG und HeNatG), den Wassergesetzen (WHG und 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, Fortschreibung 2019)
- Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030), ZRK 2021
- Wasserrahmenrichtlinie
- Hochwasserrisiko-Managementplan Fulda – Hochwassergefahrenkarte (HLNUG, RP Kassel 2010)
- Kompensationsverordnung Hessen 2018 (KV)
- Entwurfsskizze Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße / Sonnenallee“, Entwurf (Planzeichnung mit Festsetzungen und Begründung). Gemeinde Niestetal, OT Sandershausen. Planverfasser: LZU, Juni 2023
- Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Hannoversche Straße/ Sonnenallee“ der Gemeinde Niestetal im Ortsteil Sandershausen (BANU-Cloos, April 2024)
- Sonstige Gutachten (soweit vorhanden)

Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand

Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (ca. 3/5 der Fläche zum Haargraben hin)

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 2000

Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan abgelöst. Die Inhalte der Karte Zustand und Bewertung sind für den Planungsraum noch aktuell und werden daher aufgeführt.

- Karte Bestand: keine Darstellung (Siedlungsraum)
- Karte Entwicklung: keine Darstellung (Siedlungsraum)

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)**- Lage/Kurzcharakteristik der Landschaftsräume:**

Der beplante Bereich befindet sich teils im Landschaftsraum 129 - Fuldaniederung am Nordrand des Kasseler Beckens, teils 44 - Besiedelter Bereich von Sandershausen. LR 129 ist als offene Talauflage der Fulda mit Böden guter Acker- bzw. Grünlandnutzung vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, an den siedlungsnäheren Außenrändern auch durch intensive, unterschiedliche Naherholungsnutzungen. LR 44 beinhaltet den besiedelten Bereich von Sandershausen. Die private Verfügbarkeit an Freiräumen ist quantitativ gut.

- Leitbilder/Ziele des Landschaftsraums:

LR 129: überwiegend offene ortsnahe Flusslandschaft, die dem Biotop- und Artenschutz und der öffentlichen Naherholung dient. Frischluftleitbahn, lineare Gehölzstrukturen entlang der Fulda und vereinzelte Strukturen und markante Einzelbäume im gesamten Niederungsbereich. Wesentlicher verbandlicher Grünzug mit der für die extensive Naherholung notwendigen Erschließungsstruktur.

LR 44: Sinnvolles Nachverdichten unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume; Gewerbegebiete sind durchgrünt, um Emissionen vorzubeugen. Grünzüge und kleinklimatisch wichtige Bereiche sind geschützt und entwickelt.

- Vorrangige Funktionen:

LR 129: Erhalt und Entwicklung der Aue zur Naherholung, Klimapflege (Klimaschutz/-Anpassung), Gewässerschutz, Hochwasserretention inkl. auenprägender Gehölzstrukturen und Renaturierung technisch ausgebauter Fließgewässerabschnitte.

LR 44: Sicherung und Gestaltung innerörtlicher Grünzüge mit Funktionen der Naherholung, Klimahygiene (Emissionsvorbeugung) und des Artenschutzes mit der Anbindung an Erholungszonen im Außenbereich

- Konflikte:

keine Angaben

- Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes:

keine

3. Artenschutzrechtliche Betrachtung gem. Kap. 5 BNatSchG**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, 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 Potenzialabschätzung vorgenommen werden.

Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht auszuschließen. Für typische Arten der Gehölze (insbesondere der Auen) sind Nahrungsangebot, Versteckmöglichkeiten und teils auch Brutmöglichkeiten vorhanden.

Prüfung auf mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden im Rahmen o.g. Artenschutzeinschätzung (BANU-Cloos 2024) das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die hier planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien abgeprüft und ausgeschlossen.

Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen

Da zu erwarten ist, dass die Verbotstatbestände sicher auszuschließen sind, ist eine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG nicht notwendig.

4. Umweltprüfung

4.1 Bestandsaufnahme Naturpotenziale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter	
a) Bestandsaufnahme der Naturpotenziale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Der überwiegende <i>Teil der Fläche</i> ist mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut (Aldi, SMA). Die Freiflächen sind stark versiegelt. Der nördliche Bereich ist mit einem Feldgehölz feuchter bis nasser Standorte, frischem Gebüsch und feuchter Hochstaudenflur (Mädesüß, Blutweiderich, Rohrglanzgras bewachsen. Die Fläche liegt ca. 1m unter dem Höhen-Niveau des vorhandenen Parkplatzes. Die Biototypenkartierung des Landes (HB-Biotope, 1992 - 2006) stellt den ältesten/höchsten Teil des Gehölzes als „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ dar, womit ein Schutz gem. §30 BNatSchG vorliegen könnte (s. unten). Es handelt sich hierbei um einen naturschutzfachlich wertvollen Biotopkomplex im Übergang zur Fuldaaue, der auch geschützten Arten (Teil-)Lebensraum bietet, insbesondere Vögeln, Fledermäusen und kleinen Säugetieren. Nordwestlich zum SMA-Parkplatz hin verläuft der Haargraben, randlich zu o.g. Feldgehölz gelegen. Das Entwicklungspotenzial läge - in einer konsequent nachhaltigen Ausrichtung der Neubauten inkl. Freiflächen mit Bäumen, Blühflächen statt Bodendeckern, Gebäudebegrünung, Nistkästen (Modulsysteme für die Integration in die Fassaden) u.a.m. Dies könnte zu einer stärkeren Besiedlung durch siedlungstypische Vogelarten, Insekten und Fledermäusen führen, gerade auch im Hinblick auf das Potenzial als halboffen strukturiertes Nahrungshabitat. - einer Verbreiterung des gehölzbestandenen Uferrandstreifens des Haargrabens - der Nutzung der Feuchtf Flächen für die Entwässerung der versiegelten Flächen. Dies könnte das Habitatpotenzial für feuchteliebende, d.h. auentypische Arten vergrößern.
Fläche	<i>ca. 1,7 ha Fläche, davon ca. 65% versiegelte Fläche inkl. Gebäude und ca. 35% Vegetationsfläche.</i>
Boden (Boden, Geologie, Ablagerungen)	Hinweis: 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 Potenzialen „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 Bodenviwer der HLNUG übernommen. Diese Gesamtbewertung beinhaltet folgende Bodenfunktionen: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Ertragspotenzial“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, hier das Kriterium „Feldkapazität (FK)“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, hier das Kriterium „Nitratrückhalt“

	Es sind nur randliche Information aus den Grünflächen verfügbar; für die überwiegende Fläche keine Darstellung, da lange bebaute Fläche. Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L): mittel Standorttypisierung für die Biotopentwicklung: mittel Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Ertragspotenzial“: hoch Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, hier das Kriterium „Feldkapazität (FK)“: mittel Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, hier das Kriterium „Nitratrückhalt“: mittel
Wasser	An Oberflächengewässern ist der oben beschriebene Haargraben (begradigter Bach III. Ordnung) zu nennen. Ca. die Hälfte der beplanten Fläche, insbes. die Grünflächen, liegen im amtlichen Überschwemmungsgebiet der Fulda und wird bereits bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) überflutet. Bedeutsam in Bezug auf die Wasserezufuhr für die wasserabhängigen Lebensräume (vgl. oben) ist zudem deren Lage ca. 1m unter dem Höhen-Niveau des vorhandenen Parkplatzes.
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissionen)	Die aktuell bereits bebauten Flächen sind von moderater Überwärmung geprägt (Stadtklima). Sie haben eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit. Durch Beibehaltung /Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein Vegetationsanteil beachten. Die Gehölzflächen markieren einen scharfen Übergang zum Misch- und Übergangsklima der angrenzenden offenen Fuldaaue. Das Gehölz selbst ist kleinflächig bereits Frischluftentstehungsgebiet mit dichtem Baumbestand und hoher Filterwirkung. Sie haben eine hohe klimaökologische Wertigkeit (Kaltluftproduktion und -abfluss, Belüftung allgemein, thermische Entlastung) und sind zu erhalten. Der Kaltluft-Abfluss erfolgt in westlicher Richtung das Nieste-Tal abwärts über die vorhandenen Bauflächen der Ortslage Sandershausen hinweg.
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erholungsraum)	Der Planungsraum besteht aus einem intensiv gewerblich bebauten, hochversiegelten Bereich mit recht naturnahen feuchten Staudenfluren- und Feldgehölz am Nordrand.

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

Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	<u>Altlasten</u> Das ALTIS listet 2 Altstandorte auf der Planfläche auf: - Nr. 633.020.020-001.050, Fläche nicht bewertet: ehem. Omnibusbetrieb mit Tankstelle und Ersatzteilverkauf Fa. Karols, ab 1962/1967 sowie Fleischerei Grote/Drescher ab 1954/1960 - Nr. 633.020.020-001.130, Altlastenverdächtige Fläche: ehem. KfZ-Werkstatt mit Spedition, Bauunternehmung und Baustoffhandel Fa. Paehler ab 1975 Nähere Informationen oder Unterlagen, die eine altlastenfachliche Beurteilung erlauben, liegen nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche(n) Untergrundverunreinigungen erwartet werden können.
---	---

	Vorbelastungen bestehen vor allem durch den Verkehrslärm und Luftverunreinigungen durch die südlich verlaufende Hannoversche Straße L562 sowie die umgebende gewerbliche Nutzung. <u>Verkehrslärm</u> Der Lärmviewer Hessen verzeichnet für das Plangebiet eine straßenverkehrsbedingte Tagesbelastung von 50-64 dB(A) sowie nachts 45-59 dB(A). In unmittelbarer Straßennähe (50m nicht überbaubare Fläche) steigen die Werte auf >65 bis 74 dB(A) sowie nachts auf 60-69 dB(A). Somit werden nur in Straßennähe tagsüber die Grenzwerte (72) um bis zu 2 dB(A) überschritten, die Orientierungswerte tags (65) um bis zu 9 dB(A). Nachts würden in Straßennähe ebenso die Grenz- (62) bzw. Orientierungswerte (55/50) überschritten. <u>Emissionsbelastungen</u> Die Belastung mit Feinstaub (PM10) aus dem angrenzenden Straßenverkehr wird im Emissionskataster Hessen für das 1x1km-Raster mit >400 – 800 kg/km²*a angegeben, bei einem Durchschnittswert für Niestetal in 2015 von 569 kg/(qkm/a). Die Werte für Stickstoffoxide betragen für das 1x1km-Raster >5.000 – 10.000 kg/km²*a, bei einem Durchschnittswert für Niestetal von 9.030 kg/(qkm/a). Diese Werte bedeuten eine nicht unerhebliche Vorbelastung.
--	---

c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Kultur-/Sachgüter	Im Eingriffsbereich sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.2 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

Es ist mit zusätzlichen KFZ-Emissionen durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu rechnen. Diese können negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete haben, dürften aber erfahrungsgemäß teilweise auch durch die Anwohner hausgemacht sein.

Bezüglich der Überflutungsgefahr bei Fuldahochwasser wird darauf hingewiesen, dass das rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet Ergebnis eines Abwägungsprozesses ist und nicht die im Ernstfall tatsächlich überflutete Fläche anzeigt. Die Hochwasser-Gefahrenkarte (Hochwasserrisikomanagementplan Fulda) zeigt, dass bei einem HQ100 ca. 2/3 der Planfläche überflutet wäre.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Der Erhalt und die Pflege des Gehölzbestandes sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen abgesichert werden.

Ein Vergleich des Luftbildes mit den geplanten planzeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes zeigt, dass mit der Baumaßnahme ein (voraussichtlich geringfügiger) Verlust an Gehölzstrukturen *einhergehen könnte*. Dies sollte im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsberechnung im Zuge der Bebauungsplanung gemäß hessischer Kompensationsverordnung bilanziert und ausgeglichen werden.

Der derzeitige Planungsentwurf sieht darüber hinaus den Rückbau des Bestandsgebäudes nahe am

Haargraben und stattdessen die Neuanlage eines Feuchtbiotopes (Synergiefunktion mit dem wasser-technischen Zweck einer Retentionsmulde) neben dem Haargraben sowie einer 10m breiten Gehölzpflanzung als Puffer vor o.g. Mulde und dem Haargraben vor, was in der Kompensationsberechnung (im Rahmen des B-Plan-Verfahrens) entsprechend positiv zu Buche schlagen würde.

Fläche

Die Flächenanteile im Bestand verändern sich durch die geplante Neubebauung kaum. Im vorliegenden B-Plan-Entwurf wird eine Erhöhung des Gehölzanteils um 0,5% beschrieben.

Boden

Es wird nach aktuellem Stand (vgl. Fläche) nur minimal Boden neu in Anspruch genommen. Bei veränderter, versickerungsfähiger Flächenbefestigung und entsprechenden (Unterflur-) Versickerungsanlagen besteht das Potenzial einer Aufwertung einzelner Bodenfunktionen (Retentions-, Grundwasser-Neubildungsfunktion).

Wasser

Die Fläche befindet sich ca. zur Hälfte im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (ÜG). Dies betrifft die vorhandenen Gehölzflächen im Nordosten und Norden des Plangebietes sowie den vorhandenen *gewerblichen* Gebäudekomplex im Nordwesten der Fläche, dicht am Haargraben. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Der Neubau soll weiter vom Haargraben abgerückt werden, bleibt aber im ÜG. Der negative Einfluss auf das ÜG wird gemildert.

Der Haargrabenabschnitt nahe der vorhandenen Bebauung würde durch o.g. Rückbau sowie die geplante Rückhalte mulde sowie die vorgesehene Gehölzpflanzung eine zusätzliche Pufferzone, mithin naturschutzfachliche Aufwertung erhalten.

Durch Abriss und Neubau finden weiter keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut Wasser statt. Bei Durchführung von Begrünungs-, Retentions- und Versickerungsmaßnahmen besteht das Potenzial einer Aufwertung der Verhältnisse.

Klima/Luft

Durch Abriss und Neubau finden keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Verhältnisse statt. Bei Durchführung von Begrünungs-, Retentions- und Versickerungsmaßnahmen, besteht das Potenzial einer Klimaanpassungswirkung, dito bzgl. der PV-Dachanlage und Umsetzung eines Energiekonzeptes für den Klimaschutz.

Landschaft

Durch Abriss und Neubau finden keine wesentlichen Veränderungen der Siedlungslandschaft statt. Bei Durchführung von Klimaanpassungs- (Begrünungs-) Maßnahmen besteht das Potenzial einer Aufwertung des Siedlungsbildes.

Kultur-/Sachgüter

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

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

keine

Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen

keine

4.3 Beschreibung der Nullvariante

Ohne Neubebauung ist zu erwarten, dass das Areal weiterhin für den Discounter genutzt wird bzw. ohne Nutzung, d.h. brach liegen bleibt.

4.4 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete	
a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)	
Bestehende Flächen Naturschutzrecht	keine
Verträglichkeitsprüfung	entfällt
b) Verträglichkeitsprüfung bezgl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete	
Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	Keine
Verträglichkeitsprüfung	entfällt
c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG	
Bestehende Flächen	Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit einem Feldgehölz feuchter bis nasser Standorte, frischem Gebüsch und feuchter Hochstaudenflur (Mädesüß, Blutweiderich, Rohrglanzgras) bewachsen. Die Fläche liegt ca. 1m unter dem Höhen-Niveau des vorhandenen Parkplatzes. Die Biotoptypenkartierung des Landes (HB-Biotope, 1992 - 2006) stellt den ältesten/höchsten Teil des Gehölzes als „Gehölze feuchter bis nasser Standorte“ dar, womit ein Schutz gem. §30 BNatSchG vorliegen könnte.
Verträglichkeitsprüfung	Der voraussichtlich zur Rodung vorgesehene Teil des Gehölzes müsste auf seine Wertigkeit n. §30 BNatSchG überprüft werden. Ggf. bedürfte es einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde. Davon unabhängig ist der Verlust im Zuge der Bestandsbewertung der gesamten Fläche nach Hessischer Kompensationsverordnung zu bilanzieren und auszugleichen (vgl. unten, z.B. durch die Schutzpflanzung am Haargraben.
d) Flächen nach anderem Recht	
Bestehende Flächen	Die Fläche befindet sich ca. zur Hälfte im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet (WHG §76). Dies betrifft die vorhandenen Gehölzflächen im Nordosten und Norden des Plangebietes sowie den vorhandenen Gebäudekomplex im Nordwesten der Fläche, dicht am Haargraben, der mit einer gewerblichen Nutzung überplant werden soll. Ein Teil des Gehölzbestandes im Nordosten sowie der Bereich des Haargrabens (außerhalb des Plangebietes) sind als naturschutzrechtliche Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 26 aus dem Jahre 1998 gebunden (BauGB §1a (3)). <i>Bei dem Gehölzbestand handelt es sich um Wald im Sinn des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG).</i> Der Haargraben mit seinem Nahbereich ist als Gewässerrandstreifen nach §38 WHG i.V. mit §23 HWG geschützt.
Verträglichkeitsprüfung	<u>Überschwemmungsgebiet (§78 WHG):</u> Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet für ihre Genehmigung hochwasserangepasst zu planen und auszuführen sind. Rechtsansprüche durch mögliche Überschwemmungen des Geltungsbereiches können nicht abgeleitet werden.

	<u>Ersatzfläche (BNatSchG §14 u. 18 i.V. mit BauGB §1a (3)).</u> Die naturschutzrechtlichen Ersatzflächen werden gemäß vorliegender Vorplanung (LZU, Juni 2023) nicht beeinträchtigt. <u>Gehölzbestand (Wald i.S.d. HWaldG).</u> <i>Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden, dass der auf dem Flurstück- Nr. 120/1 vorhandene Gehölzbestand soweit wie möglich zu erhalten ist. Im Falle unvermeidbarer Gehölzrodungen, d.h. Umwandlung von Teilen des Waldes im Sinne des HWaldG, bedarf es einer Genehmigung des Landkreises Kassel nach § 12 Abs. 2 HWaldG.</i> <u>Haargraben (Gewässerrandstreifen nach §38 WHG i.V. mit §23 HWG)</u> Der Haargrabenabschnitt nahe der vorhandenen Bebauung würde durch o.g. Rückbau sowie die geplante Rückhaltemulde und die vorgesehene Gehölzpflanzung eine zusätzliche Pufferzone erhalten. Der Uferrandstreifen ist somit eingehalten.
--	--

4.5 Zusammenfassende Bewertung

Da es sich im Wesentlichen um Abriss und Neubau im Bestand handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, mit Ausnahme *eines möglichen geringfügigen Eingriffes* in den Gehölzbestand, der naturschutzrechtlich auszugleichen und artenschutzrechtlich zu bewerten wäre.

Bezüglich der teilweisen Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet ist festzustellen, dass die vorgesehenen baulichen Festsetzungen im B-Plan-Entwurf dem Rechnung tragen und gegenüber der vorhandenen baulichen Situation eine Verbesserung darstellen.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs

Die vorhandenen Gehölzbestände sollten erhalten bleiben.

Es sind die allgemeinen artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) ist eine Fällung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Zudem sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Höhlen, Nester etc. zu überprüfen. Weiterführend zu beachten ist, dass die Begutachtung im unbelaubten Zustand stattfinden muss, damit etwaige Höhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. einsehbar sind.

Da nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, dass das bestehende Gebäude von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird, wird empfohlen, das Gebäude außerhalb der Hauptbrut- und Wochenstubenzeit sowie vor dem Bezug der Winterquartiere durch gebäudebewohnende Fledermausarten abzureißen.

Ob Naturschutzrechtliche Kompensations- bzw. Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind, ist von dem möglichen Eingriff in den Gehölzbestand abhängig und im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Falls keine o.g. Maßnahmen verpflichtend sind, empfehlen wir dennoch aufgrund der Biodiversitäts- und Klimakrise geeignete Maßnahmen in das Projekt zu integrieren. Diese kommen immer auch dem „Schutzgut Mensch“ zugute und steigern mithin die Attraktivität des Verkaufsstandortes.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	Hier sollen zunächst Maßnahmen empfohlen werden, die gezielt die biologische Vielfalt adressieren: - gute Durchgrünung des Straßen-/ Parkplatzraumes vor allem auch mit Bäumen. Eine fachlich kompetente Vorplanung auf der Ebene der Bebauungsplanung ist hier unabdingbar, um späteren Nutzerkonflikten und Pflegeproblemen vorzubeugen. Insbesondere ist hier auf eine ausreichende Größe der Baumscheiben / Pflanzgruben zu achten, wobei zu berücksichtigen ist, dass jede Baumart andere Ansprüche an ihre Umgebung stellt, oberirdisch wie auch unterirdisch. Straßenbäume sind gerade auch durch den Klimawandel besonders dem Trockenstress ausgesetzt und treiben unter beengten Verhältnissen die Kosten für Pflege, Wässerung und Ersatzpflanzung in die Höhe (vgl. z.B. FLL 2010). Die DIN 18916 sieht eine Baumscheibengröße von mindestens 6 Quadratmeter und eine Pflanzgrube von mindestens 12 Kubikmeter vor. - Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung, s. unten) - insektenfreundliche Freiflächengestaltung - Einbau von Nisthilfen für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten in den Gebäude-/ Dachaufbau - insektenfreundliche Außenbeleuchtung (Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhanges mit Emissionen werden die Details untenstehend bei „Vermeidung von Emissionen ...“ abgehandelt.) - Ausschluss von Schotterbeeten (vgl. HBO §8, Abs.1 Satz 1) - beim Einbau größerer Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente) die Verwendung technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag. Vgl. HeNatG §4 i.V.m. §37: Hiernach sind „großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird“ Aufgrund des unmittelbaren und resourcentechnischen Zusammenhanges mit der Niederschlagswasser-Behandlung werden die weiteren Wasserthemen mit Bezug zum Schutzgut Mensch (Klimaanpassung: Hochwasser-Versickerung-Grund-/Trinkwasser) unter Emissionen/Abwasser abgehandelt. Weitere Maßnahmen bezüglich der Schutzgüter Mensch-Luft-Klima siehe unten, Zeile Luftqualität. Zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden wird die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung (UBB; auch als ökologische Baubegleitung bekannt) empfohlen. Die UBB hat zum Ziel dafür zu sorgen, dass alle gesetzlichen Umwelt- und Naturschutzvorschriften, Normen und Regelwerke sowie die umweltrelevanten Verpflichtungen aus dem Genehmigungsverfahren gewerkeübergreifend beachtet und so Umweltschäden und dadurch entstehende Kosten und Zeitverzögerungen vermieden werden.
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	<u>Maßnahmen mit Bezug zu Wasser und Mensch:</u> - Ergänzung zum Überschwemmungsgebiet / Fulda-Hochwasserschutz: Nachrichtlich ist darauf hinzuweisen, dass die für Überschwemmungsgebiete zutreffenden wasserrechtlichen Bestimmungen (gemäß § 78 WHG) gelten und diese zu berücksichtigen und einzuhalten sind.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Bezüglich der Überflutungsgefahr bei Fuldahochwasser wird darauf hingewiesen, dass das rechtsverbindliche Überschwemmungsgebiet Ergebnis eines Abwägungsprozesses ist und nicht die im Ernstfall tatsächlich überflutete Fläche anzeigt. Die Hochwasser-Gefahrenkarte (Hochwasserrisikomanagementplan Fulda) zeigt, dass bei einem HQ200 nahezu das gesamte derzeitige Gebäude überflutet wäre. Es wird deshalb empfohlen, diese Bestimmungen im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen.

- Festsetzung einer Retentionsmulde sowie einer Gehölzpflanzung als Pufferzone zwischen Haargraben und Bebauung:

Es wird empfohlen, die vorgesehene Fläche als Retentionsmulde anzulegen, gehölzfrei zu begrünen und durch extensive Pflegemaßnahmen als solche zu erhalten.

Zur Retentionsmulde wird Folgendes empfohlen: Verwendung von standortgerechtem Regiosaatgut. Empfohlen wird bspw. eine Mischung „Schattsaum“ oder „Ufersaum“. Eine Fachberatung ist zu empfehlen. Pflegemaßnahmen entsprechend den Empfehlungen des Saatgut-Herstellers, max. 1x jährlich.

Erläuterung: Landschaftsrasenmischungen (Standard-RSM) enthalten in der Regel naturraumfremde und nicht standortangepasste Zuchtsorten von Hochleistungsgräsern, sind also jeglichen Bemühungen zur Biodiversitätsförderung, die bei einer Retentionsmulde gut machbar wären, abträglich. Sie verlangen eine mehrmalige Mahd pro Jahr. Diese wäre zur gehölzfreien Begrünung nicht notwendig und zudem nachteilig für die Insektenfauna. Hierfür ist eine einmal jährliche (z.B. bei Schattsaum) oder in mehrjährigem Abstand (Ufersaum) durchgeführte Mahd ausreichend. Zudem ist zu erwarten, dass sich der „Vegetationsstandort Retentionsmulde“ eher (halb-)schattig entwickelt.

Das **Regenwasser-Entsorgungssystem** sollte so gestaltet und dimensioniert werden, dass auch bei lokalen Starkregen-Ereignissen eine vollständige Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers erreicht und möglichst wenig Wasser abgeführt wird. Es wird hier eine konzeptionelle Herangehensweise auf der Ebene des Bebauungsplanes angeraten durch eine flächendeckende Untersuchung mit konkreten Berechnungen inkl. Vorplanung.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung sollten folgende Aspekte in der weiteren Planung berücksichtigt und durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert werden:

- o.g. Retentionsmulde vor dem Haargraben
- Oberflächenentwässerung in die ca. 1m unter dem Höhen-Niveau des vorhandenen Parkplatzes liegende feuchte Gehölzfläche
- bepflanzte Mulden- inkl. Baum-Rigolen
- Unterflur-Rigolensysteme im Verkehrsraum
- (Retentions-) Zisternen mit (verpflichtendem Anschluss an das!) Brauchwassernetz für die Nutzung im Bereich Sanitär, gewerblich/industriell bzw. Löschwasserbereitstellung
- Dachbegrünung (als Solargründach, s.u.)
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien in der Flächenbefestigung

Festsetzungen in Übereinstimmung mit den Vorschriften des WHG nach Stand der Technik (u.a. Regelwerke der DWA), nach vorheriger Abstimmung mit der UWB.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	<u>Altlasten</u> Zur Abschätzung einer möglichen Umweltgefährdung durch die Altlasten sollte zunächst eine Einzelfallrecherche (u.a. zur Validierung) durchgeführt werden, Falls dann erforderlich, sollte die Erstellung einer Untersuchung durch einen Fachgutachter veranlasst werden. <u>Lichtemissionen / Insektenschutz</u> Zur Planung der Außenbeleuchtung weisen wir auf die naturschutz-, immissionsschutz- und bauplanungsrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz (insbes. Insekten und Fledermäuse) gemäß § 35 HeNatG, §§ 41a und 44 BNatSchG, § 22 Abs. 1 BImSchG sowie § 2 (4) BauGB (Umweltprüfung) hin. Zur insektenfreundlichen umweltverträglichen Beleuchtung gehört etwa die Lichtlenkung, eine bedarfsorientierte Steuerung (Zeitschaltung, Bewegungsmelder) und Intensität (erforderliches Maß, Leuchtdichte) sowie die Art der Leuchtmittel und Farbtemperaturen (wirkungsarmes Spektrum ohne / mit geringen Blaulichtanteilen (Farbtemperaturen von max. 3000 Kelvin), keine UV-Anteile.). Vgl. hierzu die Leitrichtlinie „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, Punkt 6 und Anhang 1“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI; Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz (UMK)) von 2014.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Gemeinde Niestetal ist Teil der Klima Kommunen Hessen und hat die entsprechenden Zielstellungen unterzeichnet, die auch mit dem SRK 2030 verankert wurden. Es wird empfohlen, für den Neubaukomplex ein Energiegutachten zu erstellen mit den Zielstellungen: - mindestens die CO₂ Neutralität (ggf. auch Energie Plus) zu erreichen - Deckung des Energiebedarfs maßgeblich durch die Erzeugung von Strom durch solare Strahlungsenergie direkt vor Ort. Dies ist im Bebauungsplan über textliche Festsetzungen zu regeln. Dabei sollte dies in Kombination mit Dachbegrünung als Solar-Gründach festgeschrieben werden. Eine solche Lösung ist dachtechnisch und energetisch/betriebswirtschaftlich vorteilhaft (s. z.B. https://www.optigruen.de/systemloesungen/solargruendach). Diesbezüglich wurde vom Land Niedersachsen eine Musterfestsetzung für die Bauleitplanung erarbeitet. Sie lautet: „Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestfläche) auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“ - Im Falle betriebswirtschaftlich-steuerrechtlicher Probleme bei hoher Eigenstromproduktion wird eine Kooperation mit einem externen Stromversorger (z.B. Stadtwerke KS, BEG-Söhre) empfohlen. - Die Nutzung von Wärmetauscher—Technologie wird empfohlen. Diesbezüglich weist der Lkr. KS darauf hin, dass die Installation von Erdwärmesonden erlaubnispflichtig ist gemäß §8 WHG.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	<u>Durchführungsvertrag nach §12 (1) BauGB</u> Es ist gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Niestetal und dem Vorhabenträger abzuschließen. Neben den mindestens notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme und zu Fristen zur Umsetzung des Vorhabens wird das Energiekonzept für das Vorhaben mit einer Wärmepumpe sowie der Umsetzung der Vorgabe zur Energieeffizienz des 40 NH-Standard im Durchführungsvertrag abgesichert. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden ergänzende Regelungen zum Natur- und Umweltschutz Gegenstand des Vertrages, z.B. zur Fassadenbegrünung und zum Anbringen von Nisthilfen für kulturfolgende Tierarten. <u>Energieeffizientes Bauen</u> Da die Baustoffindustrie zu den großen CO₂-Emittenten gehört, sind bei der Erstellung der Gebäude Recycling-Baustoffe als Alternative zu konventionellen Baustoffen zu forcieren, um aktiv zur Kreislaufwirtschaft und damit zur Klimaneutralität beizutragen. Eine außenliegende Verschattung mittels Fassadenbegrünung würde dazu beitragen, den Einsatz von technischen Kühltälteanlagen zu reduzieren. Weiterführende Festsetzungen können in städtebaulichen Verträgen geregelt werden (Durchführungsvertrag nach §12 (1) BauGB, s.o.). Die Förderung des emissionsfreien Nahverkehrs (Fahrrad) und von E-Mobilität sollte durch bauleitplanerische Festlegungen berücksichtigt werden. Der örtliche Netzbetreiber ist rechtzeitig über die Planungen von E-Mobilitätsstrukturen und Bedarf in Kenntnis zu setzen, dass erhöhte Kapazität von (Schnell-) Ladeinfrastruktur für E-Autos ermöglicht werden. Die Möglichkeit zur Herstellung von Ladepunkten für Elektromobilität sollte seitens des Netzbetreibers sichergestellt sein. <u>Parkplatz-PV</u> Es wird auf die Parkplatz-PV-Pflicht nach dem aktuellen Hessischen Energiegesetz §12 (i.V. mit der PVStellpV vom 14.12.2023) hingewiesen. Auch hier der Hinweis auf eine mögliche Kooperation mit externen Stromanbietern (§12 (1) letzter Satz). Gleichzeitig bleibt die Sinnhaftigkeit von Baumpflanzungen im Parkplatz-Bereich. Hier gilt es frühzeitig eine abgestimmte Lösung zu entwickeln.
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind	Maßnahmen, um die Entstehung einer lokalen Wärmeinsel zu vermeiden werden empfohlen, wie bereits oben ausgeführt, z.B. - gute Durchgrünung, vor allem auch mit Bäumen - weitere Gehölz-Pflanzbindungen - Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung, s. oben) - Ausschluss von Schotterbeeten (vgl. HBO §8, Abs.1 Satz 1) - Festsetzung heller Fassadenflächen (Albedo-Effekt) Diese Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	<u>Lärm und Luftschadstoffe</u> Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung werden Maßnahmen empfohlen, um die bestehende Belastungssituation zu verbessern. Hierzu sind die o.g. Begrünungsmaßnahmen gut geeignet.
Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung	Der zu versiegelnde Flächenanteil sollte möglichst geringgehalten werden. Dort, wo es möglich ist (Parkplätze o.ä.), sollte versickerungsfähiger Belag vorgesehen werden. Bodenaushub ist fachgerecht zu behandeln und nach Möglichkeit ortsnahe bzw. innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Hierfür geeignete Flächen sind dem Bodenvierer Hessen zu entnehmen. Darüber hinaus ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen an anderer Stelle – z.B. durch Entsiegelungen – soweit wie möglich zu ersetzen. Entsprechende Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung (im Rahmen der oben erwähnten UBB) empfohlen. - Ausschluss von Schotterbeeten (vgl. HBO §8, Abs.1 Satz 1) Als Maßnahme zur Eingriffsminimierung / Schonung der Schutzgüter Fläche und Boden (gem. UVPG Anlage 4 (4) c) cc) wird im Sinne der Nachhaltigkeitsziele des SRK eine mehrgeschossige Bebauung gefordert.
4.7 Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele	
Eine Standortalternative für den Neubau ist im bestehenden Siedlungsbereich nicht vorhanden, zumal sich der Standort bereits als Einzelhandelsstandort etabliert hat. Es wäre nur ein Neubau im Außenbereich unter Beanspruchung weiterer Flächen möglich. Dem ist der Neubau am jetzigen Standort vorzuziehen, da dieser bereits baulich geprägt ist und eine teilintegrierte Lage vorweist.	
4.8 Prüfung kumulativer Wirkungen	
Vorbelastungen bestehen vor allem in Form von Lärm und Luftschadstoffen durch die südlich verlaufende L562. Der Verkehr wird durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche tendenziell zunehmen, mit ihm Lärm und Luftverschmutzung. Im benachbarten Umfeld des Vorhabens sind derzeit keine aktuellen oder potenziellen Planungsvorhaben bekannt, sodass eine unmittelbare Kumulierung auszuschließen ist.	
4.9 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.

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 Maßnahmen des Monitorings anknüpfen können.
--	---

4.10 Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	<i>Da es sich im Wesentlichen um Abriss und Neubau im Bestand handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, mit Ausnahme eines möglichen geringfügigen Eingriffes in den Gehölzbestand, der auszugleichen und zu genehmigen wäre.</i> <i>Die Hochwasser-Gefährdungssituation (teilweise Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet) wird durch die vorgesehenen Festsetzungen verbessert.</i> <i>Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft, auch Biotope, besteht durch mögliche Begrünungs-, Retentions- und Versickerungsmaßnahmen beachtliches Aufwertungspotenzial.</i>
--	--

5. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Rechtsgrundlagen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GV LH S. 379), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) geändert worden ist
- Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie; WRRL)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 I 1554 (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007
- Hessisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Hessisches Klimagesetz – HKlimaG*) vom 26. Januar 2023 (GVBl. S.42, 44)

Weitere:

- Landschaftsplan des ZRK 2007: <https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/landschaftsplan.html>
- Bodenviewer Hessen, online abrufbar unter <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>
- Bodenflächendaten Hessen, Blätter 4520, 4522, 4720, 4722, 4724
- NATUREG(-Viewer) Hessen: Schutzgebiete, Kompensationsflächen u.a.m.: online abrufbar unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>
- Klimagutachten des ZRK 2019 (<https://www.zrk-kassel.de/service/download/klimaanalyse-2019.html>)
- Altflächendatei des Landes Hessen, zuletzt erhalten vom RP in 2020
- Geoportal Hessen (verschiedene Themen), online abrufbar unter <https://www.geoportal.hessen.de/>
- WRRL-Viewer Hessen, online abrufbar unter <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>
- Denkmaltopographie Landkreis Kassel Band I u. II
- Hessisches Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Fundstellen und Bodendenkmale
- Lärmviewer Hessen: <https://laerm.hessen.de/>
- Emissionskataster Hessen: <https://emissionskataster.hlnug.de/>
- Hochwasserrisikomanagementplan Fulda (HLNUG, RP Kassel 2010): <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement/fulda/hw-gefahrenkarten>
- Eventuell existierende Fachgutachten