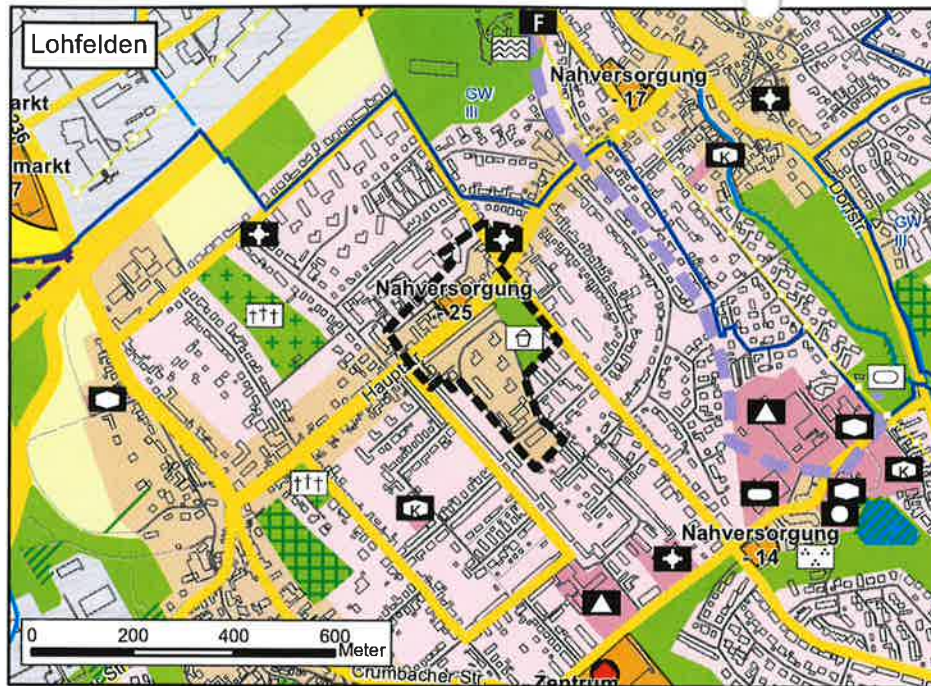
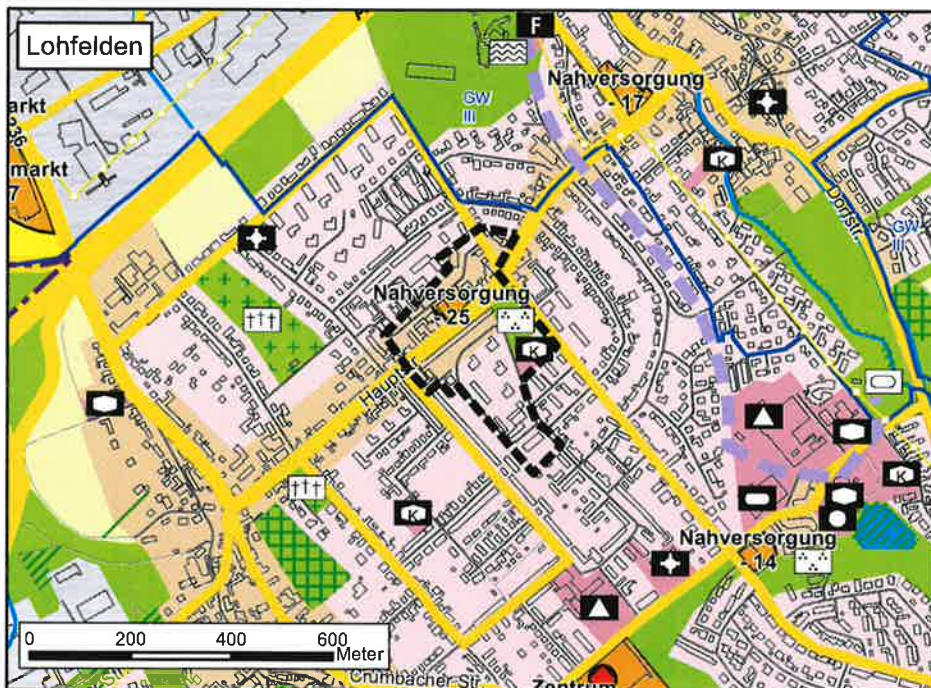


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung



Legende

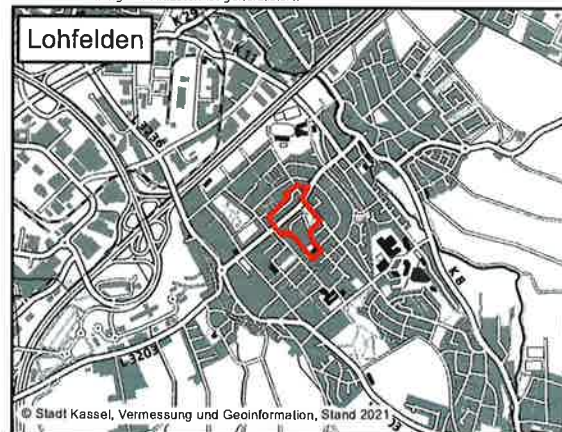
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiete mit Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kindergärten
- Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Schule
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- Strassenverkehrsflächen
- Tram (Trassensicherung)
- Grünflächen
- Badeplatz, Freibad
- Spielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Gärten
- Wasserflächen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung*
- Flächen für die Landwirtschaft
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG*
- Fließgewässer
- Gemeindegrenze
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlappendes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Umgebungskarte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2021, 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. Die Darstellung der Altlasten ist generalisiert.



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 84 und die öffentliche Auslegung wurden in der Verbandsversammlung am 04.09.2024 beschlossen.

2. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.11.2024.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 03.12.2024 bis 10.01.2025 öffentlich ausgelegen.

3. Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 84 wurde von der Verbandsversammlung beschlossen am 19.03.2025.

Der Verbandsdirektor
Dirk Stochla

4. Genehmigungsvermerk

Verfügung vom 12.06.2025

0030-21-061a10.09.08-00001

#2025-00001

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:

5. Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 84 wurde nach Hauptsatzung am 3.7.2025 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.

Der Verbandsdirektor
Dirk Stochla

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 84 "Hauptstraße Lohfelden", Lohfelden

Stand	geändert	Maßstab	
26.04.24	10.06.24	1:15.000	
Nas/Ozd			Ständepplatz 17 34117 Kassel www.zrk-kassel.de

Zweckverband
Raum Kassel

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

Kassel, den 15.05.2024
Kassel, den 10.06.2024
Kassel, den 16.01.2025
Nas/Fr

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 84 „Hauptstraße Lohfelden“
Änderungsbereich: Gemeinde Lohfelden, Ochshausen / Crumbach

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Lohfelden.

Hierfür soll die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Wohnbauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen) in „Gemischte Bauflächen“, von „Gemischten Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ und von „Grünflächen“ in „Flächen für den Gemeinbedarf“ (Kindergarten) geändert werden.

Die Gemeinde Lohfelden stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 61 „Hauptstraße - zentraler Bereich“ auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Lohfelden in den Ortsteilen Crumbach und Ochshausen. Der Bereich wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Verlauf der „Poststraße“,
- im Nordosten durch die Bebauung entlang der Straße „Am Stadion“,
- im Süden durch den „Friedrich-Ebert-Ring“
- im Westen durch die „Söhrestraße“.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 7,9 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den geplanten Änderungsbereich entlang der „Hauptstraße“ und des „Friedrich-Ebert-Ring“ als „Gemischte Bauflächen“ dar. An der „Hauptstraße“ befindet sich zudem ein „Sondergebiet Nahversorgung“ mit der Indexziffer -25. Für diesen Bereich ist im FNP eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.500 m² festgelegt (überwiegend Lebensmittel). Im Bereich der Kreuzung „Hauptstraße“ und „Berliner Straße“ befindet sich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. An der Kreuzung „Hauptstraße“ und „Am Stadion“ ist eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs sind „Wohnbauflächen“ dargestellt.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt den Änderungsbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ fest. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und die bauliche Nutzung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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 84.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

2.5.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Die vorliegende Planung berücksichtigt viele Aspekte der Leitziele des SRK: Flächen schonend entwickeln, natürliche Ressourcen sichern, Funktionen mischen und vorhandene Infrastrukturen stärken.

Die maßvolle Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten zur Schaffung neuen Wohnraums ist auf Grund der hohen Wohnraumnachfrage grundsätzlich begrüßenswert und im Sinne des SRK 2030. Mit der baulichen Entwicklung von untergenutzten Grundstücken in der Ortsmitte werden außerdem vorhandene Infrastrukturen besser ausgenutzt und eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Darüber hinaus soll das vorhandene, fußläufig erreichbare Zentrum entlang der Hauptstraße mit seinen unterschiedlichen Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie u.a. sowie die Parkanlage als zentraler Erholungsraum gesichert werden. Auch die geplante energetische Sanierung des Quartiers entspricht den Leitzielen des SRK.

2.5.2 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) 2015

Der Änderungsbereich liegt im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) C-Zentrum „Lohfelden Hauptstraße“. Mit dem zu erwartenden Zuzug durch die geplante Nachverdichtung wird der fußläufig erreichbare Lebensmittelmart mit 2.500m² Verkaufsfläche in seinem Bestand unterstützt und dieser zentrale Versorgungsbereich gesichert. Dies entspricht den Zielen des KEP-Zentren.

2.5.3 Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Die „Hauptstraße“ führt mitten durch das Änderungsgebiet und bildet die verdichtete Achse im Quartier. Am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich an der „Hauptstraße“ eine Bushaltestelle der KVG (Buslinien Nr. 37 und 35) die täglich zehnminütig bedient wird.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Die Gemeinde Lohfelden hat mit Schreiben vom 12.10.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes für die neue Ortsmitte von Lohfelden beantragt, die durch das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Crumbach und Ochshausen entstanden ist.

Mit der FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung geschaffen werden. Hierbei sollen vorhandene Wohn- und Nahversorgungsstrukturen gesichert und die Nutzung von Verdichtungspotenzialen ermöglicht werden.

Der Beginn des Zusammenwachsens von Crumbach und Ochshausen liegt in der Zeit nach 1941, als mit dem Bau einer neuen Siedlung mit Ortszentrum zwischen den beiden Ortsteilen begonnen wurde. Entstehen sollte eine Gartenstadt, von deren Planung heute nur fragmentarisch eine Blockrandbebauung im Bereich „Parkstraße“, „Hauptstraße“ sowie „Söhrestraße“ vorzufinden ist. Diese Teilbereiche sind denkmalrechtlich als Gesamtanlage geschützt (s. *Anlage Themenkarte 6 – Denkmalgeschützte Bereiche und städtebauliche Maßnahmen*). Später wurde das Gebiet durch Zeilen-, Reihen- und Einzelhausbebauung ergänzt. Ein abschließendes Zusammenwachsen der Ortsteile erfolgte durch die Neubaugebiete der 1960er bis 1980er Jahre, die die älteren Siedlungsstrukturen umschließen.

Der Änderungsbereich weist somit eine heterogene Nutzungs- und Gebäudestruktur auf. Neben dem hohen Wohnanteil innerhalb der Planfläche befinden sich insbesondere entlang der „Hauptstraße“ differenzierte Nutzungsstrukturen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel und soziale Einrichtungen), die nicht nur für angrenzenden Gebiete, sondern auch für die Gesamtgemeinde eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

In Abstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung sollen Teilbereiche des Änderungsbereichs wie folgt geändert werden:

Der FNP stellt den Bereich des „Friedrich-Ebert-Rings“ aktuell als „Gemischte Bauflächen“ dar. Das Gebiet hat sich jedoch mehr zu einem Wohngebiet entwickelt, weshalb der Bereich in „Wohnbauflächen“ geändert werden soll. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll zudem entlang des „Friedrich-Ebert-Rings“ und der „Berliner Straße“ die Voraussetzung zu einer maßvollen Nachverdichtung und (energetischen) Sanierung des Gebäudebestands geschaffen werden, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Der „Berliner Platz“ im östlichen Änderungsbereich soll weitestgehend als „Grünfläche“ erhalten bleiben. Hier wird lediglich die Zweckbestimmung von „Spielplatz“ in „Parkanlage“ geändert. Eine Teilfläche im Süden der derzeit dargestellten „Grünfläche“ soll in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ geändert werden, um auf zukünftige Entwicklungen der Einwohnerzahlen und -strukturen reagieren zu können.

Im Norden des Änderungsbereichs sind „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt. Da die Fläche nur noch teilweise für die Kinder- und Jugendarbeit der Kirche genutzt wird und gleichzeitig ein größerer Teil anderweitig genutzt wird (aktuell vermietet an Pflegedienst), soll die Fläche in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Westlich davon sollen im Bereich der „Poststraße“ ebenso Teilflächen von „Wohnbauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden, um die aktuell ausgeübten Nutzungen entsprechend darzustellen und abzusichern.

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

Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen in der Ortsmitte zwischen den Ortsteilen Crumbach und Ochshausen ermöglicht werden. Eine entsprechende Standortalternative gibt es aus diesem Grund nicht. Die maßvolle Nachverdichtung ist einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorzuziehen.

Der Bereich weist wie zuvor beschrieben eine gewachsene, gemischte Nutzungsstruktur auf. Mit den geplanten Änderungen wird sich einerseits auf die bestehende Nutzung bezogen. Auf der anderen Seite soll eine Entwicklung an heutige und zukünftige Ansprüche und Bedarfe ermöglicht werden, z.B. im Bereich der Wohnungsnachfrage und der energetischen Sanierung.

Der Bereich entlang der „Hauptstraße“ wird aufgrund seiner differenzierten Nutzungsstruktur entsprechend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und der Verkehrssituation ist eine Alternativnutzung als „Gewerbliche Bauflächen“ auszuschließen. Durch die bestehende Wohnnutzung im Bereich des „Friedrich-Ebert-Rings“ und der geplanten Nachverdichtung ist die Darstellung als „Wohnbaufläche“ der „Gemischten Baufläche“ vorzuziehen. Die Gemeinbedarfsfläche für einen möglichen „Kindergarten“ an der Grünfläche „Berliner Platz“ wurde gewählt, um diesen später mit einem entsprechenden Außenspielgelände realisieren zu können, umgeben von Wohnbebauung und nicht unmittelbar an der vielbefahrenen „Hauptstraße“.

Mit erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist nicht zu rechnen, da es sich bereits um eine gewachsene Siedlungsstruktur handelt, die perspektivisch maßvoll nachverdichtet werden soll. Die wesentlichen, eingriffsrelevanten Auswirkungen sind der mögliche Verlust von mehreren alten Laubbäumen und die zunehmende Überwärmung, die mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings einhergehen.

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander soll die FNP-Darstellung entsprechend der vorigen Ausführungen geändert werden.

5. Flächenbilanz

<u>Art der Nutzung</u>	<u>gültiger FNP</u> (ha)	<u>Änderung</u> (ha)
<i>Wohnbauflächen</i>	0,9	2,9
<i>Gemischte Bauflächen</i>	4,6	2,8
Flächen für den Gemeinbedarf/ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen	0,2	-
Flächen für den Gemeinbedarf/ Kindergarten	-	0,3
Grünflächen	1,0	0,7
Sondergebiet Nahversorgung – 25	0,3	0,3
Straßenverkehrsflächen	0,9	0,9
zusammen	7,9	7,9

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag
gez.

Nadine Schäfer

Umweltbericht

1. Planungsziel + Lage

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Lohfelden. Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Lohfelden in den Ortsteilen Crumbach und Ochshausen. Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 7,9 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
- Evtl. Untersuchung im Zuge parallel laufender Bebauungsplanung
- Sonstige Gutachten (soweit vorhanden)

Darstellungen in Fachplänen und im Landschaftsplan

DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

- „Vorranggebiet Siedlung Bestand“

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: ohne Untersuchung
- Karte Entwicklung: keine Aussagen

DARSTELLUNG IM LANDSCHAFTSPLAN (LP)

- Lage/Kurzcharakteristik des Landschaftsraumes 69 „Ortslage von Lohfelden (Ochshausen, Crumbach, Vollmarshausen)“

Bis auf eine ca. 50 m breite Grünzone (außerhalb des FNP-Änderungsbereiches liegende Freihaltefläche wegen Hochspannungs-Freileitungen) zusammengewachsener Siedlungskörper. Neubaugebiete überwiegend in Crumbach und Ochshausen. Relativ gute Durchgrünung der Ortslagen.

- Leitbild/Ziel des Landschaftsraums

für das Plangebiet relevant:

Die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen (Grünflächen, Straßenräume mit Aufenthaltsfunktionen, Bachlauf des Wahlebachs) garantieren hohe Wohnumfeldqualitäten und lassen dabei auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum. Diese grünen Flächen vermitteln zur freien Landschaft.

- Vorrangige Funktionen:

Siedlung

- Konflikte

für das Plangebiet relevant:

Das zusammengewachsene Siedlungsgebiet von Ochshausen, Crumbach weist vor allem Konflikte im Zusammenhang mit infrastrukturellen Erschließungseinrichtungen, mit der Bebauung und im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser auf.

- Der Kaltluftabfluss entlang des Wälze- und des Wahlebachs wird durch die Trasse der Autobahn behindert. Die Folge sind Durchlüftungsstörungen und Kaltluftstaus.
- Die innerstädtischen Bereiche mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen, wie sie insbesondere im baulich verdichteten alten Dorfkern und im Bereich von Gewerbeflächen auftreten, tragen zur klimatischen Belastung des Siedlungsgebietes bei. Die stark versiegelten Räume führen zu Überwärmung und beinhalten nur wenig Grünstrukturen, die Stäube und Schadstoffe aus der Luft filtern und binden können. Zudem ist auf den versiegelten Flächen eine Versickerung des Niederschlagswassers als Beitrag zur Grundwasserneubildung nicht möglich.
- Im Siedlungsbereich treten die oben landschaftsraumübergreifend beschriebenen Konflikte im Zusammenhang mit der Bebauungsverdichtung auf.
- Die im Siedlungsbereich verbreiteten pflegeleichten Repräsentations- und Ziergärten mit einem hohen Koniferenbestand und einem hohen Zierpflanzenanteil mindern die Bedeutung der Gärten im Siedlungsbereich als Habitat für Pflanzen und Tiere (z.B. Igel, Fledermäuse, Siebenschläfer und andere Kleinsäuger, diverse Insekten und Vogelarten).
- Die A7 und die A 49, aber auch die Ochshäuser Dorfstraße, die Haupt- und die Crumbacher Straße sowie weitere verkehrsreiche Straßen, tragen mit ihrem Verkehrsaufkommen zu Lärm- und Schadstoffbelastungen und zur Beeinträchtigung des Ortsbildes bei. Der Wohn- und Freizeitwert des Siedlungsgebietes wird dadurch erheblich beeinträchtigt.

- Maßnahmenempfehlungen des Landschaftsplanes

- Geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile: Allee in Crumbach, naturnahe Abschnitte des Wahlebaches, landschaftsbildprägende Einzelbäume

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 Potentialabschätzung vorgenommen werden.

Weder in der Datenbank noch vor Ort konnten prüfrelevante Arten festgestellt werden. Aufgrund der ökologischen Voraussetzungen ist mit einem Vorkommen der für Siedlungen typischen Arten der Fauna auszugehen.

Des Weiteren bieten die vorhandenen Gehölzstrukturen Nistmöglichkeiten für Gehölzbrüter sowie potenzielle Fledermausquartiere. Da die für die Fauna wichtigen Habitatstrukturen weitestgehend erhalten werden und sich in unmittelbarer Nähe Ausweichhabitate befinden, kann von einem umfänglichen Artenschutzgutachten abgesehen werden.

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 nicht erkennbar.

Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen

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

4. Umweltprüfung

4.1 Bestandsaufnahme Naturpotentiale -- Mensch -- Kultur-/Sachgüter	
a) Bestandsaufnahme der Naturpotentiale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt	
Pflanzen / Tiere (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	Das Plangebiet ist im Nordosten des Friedrich-Ebert-Rings von einer parkähnlichen Struktur aus Grünfläche, Sträuchern und mehreren teilweise alten Bäumen geprägt. Innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings sind die typischen Grünflächenanlagen einer Geschosswohnungsbausiedlung mit z.T. alten Einzelbaum- und Baumgruppenbestand anzutreffen. Beidseitig der Hauptstraße ist die Bebauung entsprechend des Mischgebietscharakters recht dicht ausgeprägt mit einem eher höheren Versiegelungsgrad. Grünflächen oder Gartenanlagen fehlen hier. Hinsichtlich des Artenschutzes ist in dem bestehenden Siedlungsstrukturen bei den naturschutzrechtlichen besonders geschützten Vogelarten mit den ortsrandtypischen Vogelarten zu rechnen. Dabei handelt es sich um störungsunempfindliche, an den Menschen angepasste Arten. Das Potential läge hier in der stärkeren Umsetzung von Gebäude- und Dachbegrünungsmaßnahmen und einer Bereitstellung von Nisthilfen für Gebäudebrüter, insbesondere nach energetischen Sanierungsmaßnahmen.
Fläche	Die FNP-Änderungsfläche von ca. 7,9 ha umfasst überwiegend eine gemischte Baufläche, einen schmalen Streifen im Nordwesten mit Wohnbauflächen, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung für die Nahversorgung, eine Fläche für den Gemeinbedarf und Straßenverkehrsflächen sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz im südlichen Bereich der Parkanlage Berliner Platz.
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 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: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, hier das Kriterium „Ertragspotential“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, hier das Kriterium „Feldkapazität (FK)“ Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, hier das Kriterium „Nitratrückhalt“ <u>Gesamtbewertung: keine Bodenfunktionsbewertung</u> Biotopentwicklung: keine Angaben Ertragspotential: keine Angaben Feldkapazität: keine Angaben Nitratrückhalt: keine Angaben Für die Fläche des Geltungsbereiches, die sich vollständig in einer bestehenden Siedlungslage befindet und somit anthropogen überformt ist, erfolgt laut dem Boden Viewer des HLNUG keine

	Bodenfunktionsbewertung. Gemäß der Bodenkarte von Hessen (1:50.000), siehe Bodenviwer des HLNUG, handelt es sich bei der Planfläche um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Böden werden der Hauptgruppe „Böden aus solifluidale Sedimenten“ und der Gruppe „Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukti-onsdecken“ zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglichen Böden durch die Besiedlung des Gebietes verändert und überformt wurden.
Wasser	Stehende oder Fließgewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der verrohrte Wälz bach befindet sich in ca. 700 m Entfernung südwestlich und der technisch ausgebaute Wahlebach in ca. 600 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets.
Klima/Luft (Kaltluft, Luftqualität, Immissi-onen)	Planungshinweiskarte (PHK) 2019: - Die Fläche ist als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion einzustufen. Hierbei handelt es sich um bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Bebauungsart klimarelevante Funktionen übernehmen. Darunter fallen z. B. locker bebaute und durchgrünte Siedlungen oder Siedlungsränder, die nachts entsprechend abkühlen und relativ windoffen sind oder gut durchlüftete verdichtete Siedlungsbereiche (z.B. Kuppenlagen). Diese Gebiete führen weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustauschs und weisen im Allgemeinen geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. - Damit sind z. B. Arrondierungen an den Siedlungsrändern und das Schließen von Baulücken gemeint, wobei die in diesem Gebiet vorhandene Dimension der Bebauung beibehalten werden sollte. Solche geringfügigen und der Umgebung angemessenen Nutzungsänderungen ziehen keine wesentlichen klimatisch-lufthygienischen Änderungen nach sich. - Allerdings ist bei Planungen von Baumaßnahmen in diesen ausgewiesenen Flächen eine Beurteilung eines klimatisch-lufthygienischen Sachverständigen bezüglich der Dimensionierung und Anordnung von Bauwerken sowie der Erhaltung und Schaffung von Grün- und Ventilationsschneisen von Vorteil. Eine zusätzliche Versiegelung ist minimal zu halten und durch Schaffung von Vegetationsflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung auszugleichen. Klimafunktionskarte (KFK) 2019: - Überwiegend moderate Überwärmung im Kernbereich der Fläche: Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen, Belüftungsdefizite - In den Randbereichen mit Überwärmungspotential: Baulich geprägte Bereiche mit versiegelten Flächen, aber viel Vegetation in den Freiräumen, Größtenteils ausreichend Belüftung. Luftleitbahnen liegen nicht innerhalb des Bereichs der Flächennutzungsplanänderung.
Landschaft (Orts/Landschaftsbild, Erho-lungsraum)	Die Fläche ist durch die Bebauung und die gewachsene Siedlungsstruktur geprägt. Ortsbildprägende Laubbäume befinden sich in dem im Bereich des Berliner Spielplatzes und im Osten des Friedrich-Ebert-Rings. Der Bereich der Bebauung innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings ist von alten Baumgruppen und Einzelbäumen mit hoher Bedeutung geprägt. Entlang der südlichen Hauptstraße verläuft eine nach HeNatG geschützte Baumreihe. Die vorhandenen Grünstrukturen weisen eine mittlere Qualität für den Naherholungsraum im unmittelbaren Umfeld der Bebauung auf.

b) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	
Umweltbedingungen/ Gesundheit (Bestehende Belastungen)	Vorbelastungen bestehen vor allem durch den Verkehrslärm. Der Lärmviewer Hessen verzeichnet für das Plangebiet eine Straßenverkehrsbedingte Tagesbelastung von 45-64 dB(A), die sich schwerpunktmäßig mit 60-64 dB(A) im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und im Bereich des Sondergebiets Nahversorgung niederschlägt. Tageswerte mit 55-59 dB(A) sind überwiegend entlang der Hauptstraße und nördlich der Hauptstraße sowie im östlichen Straßenabschnitt des Friedrich-Ebert-Rings, zu finden. Die geringsten Belastungen mit 50-54 dB(A) in den offenen Gartenstrukturen und letztendlich die in unmittelbarer Abschirmung durch die Häuserzeilen abgewandten Straßenbereiche mit entsprechenden Vegetationsreichen Gärten mit 45-49 dB(A) Tagwerten. Somit werden für das Mischgebiet die Tagwerte im Bereich des Parkplatzes nördlich der Sondergebietes Nahversorgung und in Teilen an der Hauptstraße insbesondere an den Kreuzungsbereichen um bis zu 5 dB(A) überschritten. Nachts liegen die Werte entlang der Hauptstraße und im Norden entlang der Poststraße bei 50-54 dB(A) im Bereich der offenen Grünstrukturen bei 45-49 dB(A) und unmittelbar um die Gebäude herum bei 40-44 dB(A). Somit ergibt sich für die Bereiche der Mischgebiete beidseitig der Hauptstraße eine Überschreitung der Richtwerte von bis zu 4 dB(A) bei Nacht und für das südlich gelegene Wohngebiet im Bereich des Friedrich-Ebert-Rings eine Überschreitung von 4 dB(A). <i>Laut dem beim HLNUG geführten Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle bestehen für den Planungsraum 7 Altstandorte, die bisher nicht untersucht wurden:</i> - Nr. 633.017.010-001.039, Mühlhausen Schreinerei, Fläche nicht bewertet - Nr. 633.017.010-001.048, Kanold Gerüstbau, Fläche nicht bewertet - Nr. 633.017.010-001.053, Tankstelle Eckert Hetzel, Fläche nicht bewertet - Nr. 633.017.010-001.021, Ruhnau Fotolabor, Fläche nicht bewertet - Nr. 633.017.010-001.012, Schäfer Brennstoffhandel, Fläche nicht bewertet - Nr. 633.017.010-001.013, Maler Metallschleifer et al., Fläche nicht bewertet - Nr. 633.017.010-001.135, KFZ-Werkstatt, Adresse / Lage überprüft <i>Die o. g. Altstandorte sind gemäß dem „Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten“ in die Branchenklassen 3, 4 und 5 eingeordnet, somit wird für diese Standorte ein mäßiges bis sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet.</i> <i>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 Flächen Untergrundverunreinigungen erwartet werden können.</i>
c) Bestandsaufnahme der umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	
Kultur-/Sachgüter	Im Bereich der Haupt- und Söhrestraße, erstreckt sich weiter über das Plangebiet hinaus bis zum östlichen Teil des Friedrich-Ebert-Rings eine denkmalgeschützte Gesamtanlage (s. Anlage Themenkarte 6 – Denkmalgeschützte Bereiche und städtebauliche Maßnahmen) und ist Bestandteil einer ursprünglich als Gartenstadt geplanten Siedlung (Planung von 1919 bis 1938).

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

Erheblich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann von einer leichten Zunahme des Verkehrs ausgegangen werden. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten im südöstlichen Bereich der Parkanlage „Berliner Platz“ wird so in die Parkanlage integriert, dass diese weiterhin für die Erholungsfunktion erhalten bleibt.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Der zum Teil sehr alte Baumbestand wird weitgehend erhalten. Die Baumreihe an der Hauptstraße ist von dem Planungsvorhaben nicht betroffen. Der Baumbestand insbesondere auf den öffentlichen Flächen und die ortbildprägenden Laubbäume sind als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust einzelner Altbaubestände wird als negativ bewertet.

Erhebliche negative naturschutzrechtliche Auswirkungen auf die besonders geschützten Vogelarten sind nicht zu erwarten. Für die in Siedlungsräumen vorkommenden Vogelarten sind im Planungsraum selbst und in den direkt angrenzenden Bereichen Gehölzstrukturen vorhanden, die eine Ausweichen auf nahe liegende Habitate ermöglichen.

Fläche

Durch die FNP-Änderungsfläche von ca. 7,9 ha wird die Gemischte Baufläche südlich der Hauptstraße deutlich zu Gunsten der Erweiterung von Wohnbaufläche reduziert. Die Umwandlung eines Teils der Grünfläche im Süden des Berliner Platzes zu einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten hat keine Auswirkungen auf den Parkbestand. Mit der Änderung des nördlichen Teils des Berliner Platzes von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu einer Parkanlage, wird diese Fläche dem Charakter des Berliner Platzes mit seinem z.T. alten Baumbestand gerechter. Diese Fläche ist bereits durch eine Spielplatzfläche belegt. Durch die geplante Nachverdichtung innerhalb der neuen Wohnbaufläche ist von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Erheblich negative Auswirkungen auf die Fläche sind nicht zu erwarten.

Boden

Ein großer Teil des Änderungsbereichs ist bereits durch die Bebauung und befestigte Flächen versiegelt oder durch die ehemalige Vornutzung gestört. Wenn auch aufgrund der anthropogenen Beeinflussung davon auszugehen ist, dass die ursprüngliche Bodenfunktion fast vollständig verloren gegangen ist, so führen die geplanten Nachverdichtungen gegenüber der derzeitigen Situation zu einer Mehrversiegelung und somit zu einem weiteren Verlust der Bodenfunktionen. Erheblich negative Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

Wasser

Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen, jedoch verringert sich die versickerungsfähige Fläche.

Klima/Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sind weitere starke Beeinträchtigungen des lokalen Klimas nicht zu erwarten. Allerdings muss durch zu erwartende Neuversiegelung von einer weiteren Überwärmung des Gebiets ausgegangen werden. Der Erhalt der großkronigen Bäume und des Gehölzbestandes des Berliner Platzes ist daher von besonderer Bedeutung für das lokale Kleinklima.

Landschaft

Erheblich negative Auswirkungen auf Landschaft und Erholung sind nicht zu erwarten.

Kultur-/Sachgüter

Keine

Zu erwartende vorhabenbedingte schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine

Vorhabenexterne zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen

Keine

4.3 Beschreibung der Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren Nutzung als Wohn- und Mischgebiet auszugehen.

4.4 Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete**a) Verträglichkeitsprüfung auf Flächen nach Naturschutzrecht (BNatSchG)**

Bestehende Flächen Naturschutzrecht	Keine, Verträglichkeitsprüfung entfällt
-------------------------------------	---

Verträglichkeitsprüfung	
-------------------------	--

b) Verträglichkeitsprüfung bezgl. der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete

Bestehende FFH- bzw. Vogelschutzgebiete	Keine, Verträglichkeitsprüfung entfällt
---	---

Verträglichkeitsprüfung	
-------------------------	--

c) Flächen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG

Bestehende Flächen	Entlang der Hauptstraße befindet sich an der südlichen Seite eine ortsbildprägende Baumreihe. Baumreihen sind nach § 25 HeNatG geschützt. Eingriffe sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.
--------------------	---

Verträglichkeitsprüfung	Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen.
-------------------------	---

d) Flächen nach anderem Recht

Bestehende Flächen	Keine innerhalb des Plangebiets. Das WSG Forst, Eichwald, Bettenhausen, StW Kassel liegt im Norden mit knapp 60 m am dichtesten an dem Plangebiet.
--------------------	--

Verträglichkeitsprüfung	Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen.
-------------------------	---

4.5 Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt sind keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die wesentlichen, eingriffsrelevanten Auswirkungen sind der Verlust von mehreren alten Laubbäumen auf der Fläche mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings, inkl. ihrer Funktion als Schattenspende mit dem positiven Effekt der Kühlung in einem bereits überwärmten städtischen Bereich und ihrer für den Artenschutz relevanten Funktion als Brut- und Nahrungshabitat.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Vermeidung und Maßnahmen zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des artenschutzrechtlichen Ausgleichs	Es sind die allgemeinen artenschutzrechtliche Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) ist eine Fällung der Bäume und die Räumung des Baufeldes nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
--	--

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	
	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. - Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung) - insektenfreundliche Freiflächengestaltung - Einbau von Nisthilfen für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten in den Gebäude-/ Dachaufbau - insektenfreundliche Außenbeleuchtung - Ausschluss von Schotterbeeten - beim Einbau größerer Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente) die Verwendung technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag Zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden wird die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung (UBB; auch als ökologische Baubegleitung bekannt) empfohlen.
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Zu Minderung der Auswirkungen der Lichtemissionen sollten insektenfreundliche Leuchtmittel im Außenbereich verwendet werden. Hierfür sollten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) getroffen werden. Rechtsgrundlage sind die gesetzlichen Schutzanforderungen gemäß §§ 13 ff., 44 BNatSchG sowie § 22 Abs. 1 BImSchG und das neue Insektenschutzgesetz vom August 2021 (§§ 41 a, 54 Abs. 4d BNatSchG). 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. Minimierung des Oberflächenabflusses und Maximierung der Infiltration durch dezentrale (Stark-)Niederschlags-Retentions- sowie Versickerungsanlagen im/ unter dem Parkplatz-/Straßenraum sowie auf den Grünflächen (Einbau von Mulden-, Unterflur-, Schacht- etc.) <i>Zur Abschätzung einer möglichen Umweltgefährdung durch die Altlasten sollte zunächst in der verbindlichen Bauleitplanung eine Einzelfallrecherche (u.a. zur Validierung) durchgeführt werden, Falls dann erforderlich, sollte die Erstellung einer Untersuchung durch einen Fachgutachter veranlasst werden.</i> <i>Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren.</i>
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik und Solarthermie) mit einer Begrünung wird empfohlen.
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sind	Die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird empfohlen. Dachbegrünungen wirken auch als Puffer für den Verlust versickerungsfähiger Flächen. Fassadenbegrünungen können der lufthygienischen Verbesserung und der optischen Einbindung in die Landschaft dienen.

4.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Bodenschutzklausel (§ 1a (2) BauGB) einschl. Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonst. Innenentwicklung

Der neu 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 ortsnah bzw. innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Hierfür geeignete Flächen sind dem Bodenviewer Hessen zu entnehmen.

Darüber hinaus ist nach Möglichkeiten zu suchen, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle – z.B. durch Entsiegelungen – so weit wie möglich zu ersetzen.

4.7 Kurzbewertung der Standortalternativen unter Berücksichtigung der Planungsziele

Bei dem Planungsstandort handelt es sich um eine gewachsene Siedlungsstruktur, deren Ausprägung den heutigen Belangen angepasst und gleichzeitig eine schonende Nachverdichtung zur Wohnraumschaffung angestrebt werden soll. Durch die Entwicklung dieser innerstädtischen Flächen erfolgt eine den heutigen angepassten Ansprüchen an die Nutzung des gesamten Areals. Sie sind einer Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen, da sie bereits überwiegend baulich geprägt sind und keine weiteren Flächen im Außenbereich versiegelt werden. Standortalternativen im Innenbereich mit den entsprechenden Eigenschaften gibt es nicht.

4.8 Prüfung kumulativer Wirkungen

Vorhaben mit kumulativer Wirkung sind nicht bekannt.

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 sich Maßnahmen des Monitorings anknüpfen lassen.

4.10 Zusammenfassung

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die Gemeinde Lohfelden plant in einem derzeit nicht mehr den heutigen Nutzungen angepassten innerörtlichen Bereich eine geordnete und insbesondere nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung zur Nutzung von Verdichtungspotenzialen sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen. Hierfür erfolgt die Ausweisung bzw. Neuordnung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, einer Gemeinbedarfsfläche, einem Sondergebiet sowie einer Grünfläche.

Die wesentlichen, eingriffsrelevanten Auswirkungen sind der mögliche Verlust von mehreren alten Laubbäumen und die zunehmende Überwärmung, die mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings einhergehen. Insgesamt sind keine erheblich

	negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist insgesamt mit geringen Auswirkungen in dem gesamten Areal zu rechnen.
--	---

5. Quellen der im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

Rechtsgrundlagen:

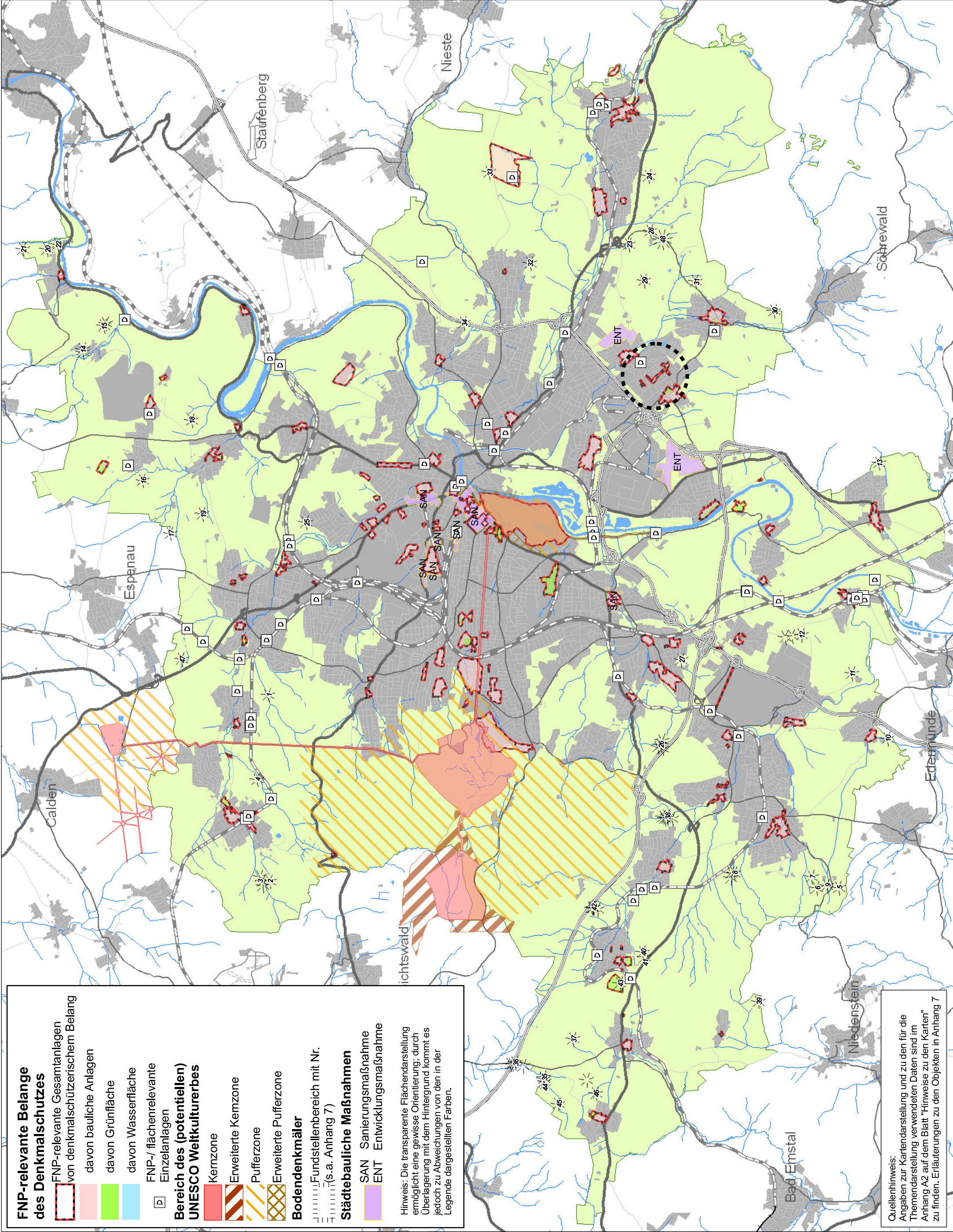
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- 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 (HeNaG) vom 25. Mai 2023 (GV LH S. 379)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.184) 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

Weitere:

- Landschaftsplan des ZRK 2007: <https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/landschaftsplan.html>
- Bodenvierer Hessen, online abrufbar unter <https://bodenvierer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenvierer/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/>
- Eventuell existierende Fachgutachten



FNp-relevante Belange des Denkmalschutzes

- FNp-relevante Gesamtanlagen von denkmalschützerischem Belang
- davon bauliche Anlagen
- davon Grünfläche
- davon Wasserfläche
- FNp-/ flächenrelevante Einzelanlagen

Bereich des (potentiellen) UNESCO Weltkulturerbes

- Kernzone
- Erweiterte Kernzone
- Pufferzone
- Erweiterte Pufferzone

Bodendenkmäler

- Fundstellenbereich mit Nr. (s.a. Anhang 7)

Städtebauliche Maßnahmen

- SAN Sanierungsmaßnahme
- ENT Entwicklungsmaßnahme

Hinweis: Die transparente Flächendarstellung ermöglicht eine gewisse Orientierung; durch Überlagerung mit dem Hintergrund kommt es jedoch zu Abweichungen von den in der Legende dargestellten Farben.

Ergänzte Markierung:



Änderungsbereich ZRK 84 "Hauptstraße Lohfelden"

6

Denkmal-
geschützte
Bereiche und
städtebauliche
Maßnahmen



Juni 2008

Quellenhinweis:
Angaben zur Kartendarstellung und zu den für die
Themendarstellung verwendeten Daten sind im
Anhang A2 auf dem Blatt "Hinweise zu den Karten"
zu finden. Erläuterungen zu den Objekten in Anhang 7

03. Juli 2025

**Öffentliche
Bekanntmachung
des Zweckverbandes.**

**Raum
Kassel**



**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG
Änderung des Flächennutzungsplanes
des Zweckverbandes Raum Kassel**

Änderungsbezeichnung: ZRK 84

„Hauptstraße Lohfelden“

**Änderungsbereich: Gemeinde Lohfelden,
Ochshausen/Crumbach**

- Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes -

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 12.06.2025 - Az.: 0030-21-061a10.09.08-00001#2025-

00001 - die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 19.03.2025 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Lohfelden - Änderungsnummer: 84 - gemäß § 6 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:

„Die vom Zweckverband Raum Kassel am 19.03.2025 beschlossene Flächennutzungsplanänderung 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 gemäß § 6 (5) BauGB wirksam.

Unbeachtlich sind gemäß §§ 214 und 215 BauGB eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften sowie 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 Flächennutzungsplanänderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 17, 3. Stock, in 34117 Kassel nach telefonischer Terminvereinbarung unter 0561/10970-0 einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Zusätzlich stehen die Unterlagen im Internet unter der Adresse www.zrk-kassel.de unter „Planung - Flächennutzungsplanung - Änderungen (rechtswirksam)“ bereit.

Kassel, 30.06.2025

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Dirk Stochla
Verbandsdirektor

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 84 des

Flächennutzungsplanes des

Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

Juli 2025

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 84 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	3

Vorbemerkung „Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB“

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am 03.07.2025 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. 84 des Flächennutzungsplanes

Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohn- und Nahversorgungsstrukturen.

Die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan soll in verschiedenen Teilbereichen gemäß ihrer heutigen Nutzung geändert werden. Hierbei soll die Änderung von „Wohnbauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Einrichtungen“ in „Gemischte Bauflächen“ und von „Gemischten Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ erfolgen. Ein Teilbereich der dargestellten „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ soll in „Gemeinbedarfsflächen“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ geändert werden, um auf zukünftige Entwicklungen der Einwohnerzahlen und -strukturen reagieren zu können. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 7,9 ha.

Die Gemeinde Lohfelden stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 61 „Hauptstraße – zentraler Bereich“ 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 Landschaftsplan des ZRK 2007 und eigene Erhebungen
- Klimagutachten des ZRK (1999, Fortschreibungen 2009 und 2019)
- der Landschaftsrahmenplan 2000
- Siedlungsrahmenkonzept Wohnen und Gewerbe (SRK 2030) des ZRK (2021)
- 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)

Weitere Elemente der Umweltprüfung werden im Rahmen der Bebauungsplanung bearbeitet.

Als vorrausichtlich negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB sind der mögliche Verlust von mehreren alten Laubbäumen und die zunehmende Überwärmung, die mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Friedrich-Ebert-Rings einhergehen, der Verlust von Bodenfunktionen sowie die Verringerung versickerungsfähiger Flächen zu erwarten. Erheblich negative Auswirkungen sind insgesamt jedoch nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen minimiert werden durch

- Überprüfung der Gehölze im unbelaubten Zustand auf Höhlen, Nester etc. vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal
- Dach- und Fassadenbegrünung (in Kombination mit Solarenergienutzung)
- insektenfreundliche Freiflächengestaltung
- Einbau von Nisthilfen für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten in den Gebäude-/ Dachaufbau
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Ausschluss von Schotterbeeten
- die Verwendung technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag beim Einbau größerer Glasflächen (transparente und spiegelnde Bauelemente)
- die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung zur Vermeidung ungeplanter baubedingter Beeinträchtigungen und Umweltschäden
- möglichst geringgehaltenen, neu zu versiegelnden Flächenanteil
- möglichst ortsnahe Wiederverwendung von Bodenaushub
- die Suche nach Möglichkeiten, die durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktionen durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung innerhalb des Geltungsbereiches und an anderer Stelle – z.B. durch Entsiegelungen – so weit wie möglich zu ersetzen.

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

Die vorgetragenen Anregungen zu Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf die Darstellung der Wohnbauflächen im südlichen Änderungsbereich und die denkmalgeschützte Gesamtanlage sowie Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung.

Dabei war dazulegen, dass

- die Darstellung als „Wohnbauflächen“ den Standort des bestehenden Gewerbebetriebes nicht gefährdet, da diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter ausdifferenziert wird,
- denkmalgeschützte Bereiche und städtebauliche Maßnahmen nicht in der Plankarte des FNP dargestellt werden, sondern in einer Themenkarte im Anhang wiedergegeben werden. Diese Karte wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit mit angehängt.

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

Mit der FNP-Änderung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen in der Ortsmitte zwischen den Ortsteilen Crumbach und Ochshausen ermöglicht werden. Eine entsprechende Standortalternative gibt es aus diesem Grund nicht. Die maßvolle Nachverdichtung entspricht den Entwicklungsvorstellungen des Siedlungsrahmenkonzeptes 2030 (SRK) und ist einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorzuziehen.

Der Bereich entlang der „Hauptstraße“ wird aufgrund seiner differenzierten Nutzungsstruktur entsprechend als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung und der Verkehrssituation ist eine Alternativnutzung als „Gewerbliche Bauflächen“ auszuschließen. Durch die bestehende Wohnnutzung im Bereich des „Friedrich-Ebert-Rings“ und der geplanten Nachverdichtung ist die Darstellung als „Wohnbaufläche“ der „Gemischten Baufläche“ vorzuziehen. Die Gemeinbedarfsfläche für einen möglichen „Kindergarten“ an der Grünfläche „Berliner Platz“ wurde gewählt, um diesen später mit einem entsprechenden Außenspielgelände realisieren zu können.

Der angestrebte Umfang fällt moderat aus, da die bisherigen Nutzungen nicht maßgeblich verändert, sondern vor allem planungsrechtlich abgesichert werden. Die beabsichtigten Nachverdichtungsmaßnahmen fallen gemäßigt aus.

5. Ergebnis der Abwägung

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander fällt zugunsten der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die Sicherung der vorhandenen Wohn- und Nahversorgungsstrukturen aus.