
Bebauungsplan der Stadt Vellmar Nr. 78 „Am alten Ortsrand Niedervellmar“ Umweltbericht

Erstellt im Auftrag von
pwf AG

Kassel, 05.01.2026

Auftraggeber: pwf AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel

Auftragnehmer: BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik -
naturkultur GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-nk.de

Projektleitung: Anke Seibert-Schmidt

Bearbeitung: Anke Seibert-Schmidt
Elisa Matthes

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	7
1.1	ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG	7
1.2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	8
2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE UMSETZUNG IM UMWELTBERICHT.....	9
2.1	FACHGESETZE	9
2.2	ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN	11
2.2.1	Regionalplanung	11
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	12
2.4	LANDSCHAFTSPLAN	14
2.5	SCHUTZGEBIETE	16
3	BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS.....	17
3.1	PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT.....	17
3.1.1	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	17
3.1.2	Fauna.....	28
3.2	GEOLOGIE UND BODEN	29
3.3	WASSER	32
3.3.1	Oberflächengewässer	32
3.3.2	Überschwemmungsgebiet.....	35
3.3.3	Gewässerrandstreifen	35
3.3.4	Grundwasser.....	37
3.4	KLIMA/ LUFT	38
3.5	LANDSCHAFTSBILD.....	39
3.6	MENSCH/ KULTUR UND SACHGÜTER	42
3.7	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	43
4	PLANUNG	43
4.1	ALLGEMEINES WOHNGEBIET.....	43
4.2	ERSCHLIEßUNG	44
4.3	GRÜNPLANUNG.....	44
4.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NEGATIVEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	45
4.4.1	Vermeidung.....	45
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	46

5	PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE.....	47
6	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	47
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER	47
6.1.1	Vegetation, Biotoptypen	47
6.1.2	Fauna.....	48
6.1.3	Natura 2000-Gebiete.....	51
6.1.4	Boden und Wasser.....	51
6.1.4.1	Hochwasserschutz.....	52
6.1.5	Klima.....	54
6.1.6	Landschaftsbild	54
6.1.7	Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	54
6.1.8	Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen.....	55
6.1.9	Erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	55
6.1.10	Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	55
6.1.11	Erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	55
6.1.12	Umweltschadensgesetz	55
7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	56
7.1	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE.....	56
7.2	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT.....	56
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	56
9	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	58

Tabellenverzeichnis

Tab. 3-1: Im Untersuchungsgebiet vorkommende Standard-Nutzungstypen und ihre naturschutzfachliche Wertigkeit nach Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV 2018).....	27
Tab. 2: Pflanzliste für Sträucher, grau unterlegt sind die für feuchte und regelmäßig überschwemmte Bereiche geeigneten Gehölze	46

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1-1: Ausschnitt aus der Topografischen Karte Hessen DTK50 (HLBG 2025, ergänzt).....	7
Abb. 1-2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (AMT FÜR BODENMANAGEMENT KORBACH 2024, ergänzt)	8
Abb. 2-1: Auszug aus dem Regionalplan (REGIONALVERSAMMLUNG 2009, ergänzt).....	12
Abb. 2-2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vellmar (ZRK 2023, ergänzt).....	13
Abb. 2-3: Ausschnitt Themenkarte Realnutzung aus dem Landschaftsplan des Zweckverbands Kassel (ZRK 2007, ergänzt).....	15
Abb. 2-4: Ausschnitt Themenkarte Leitbilder der Landschaftsräume aus dem Landschaftsplan des Zweckverbands Kassel (ZRK 2006, ergänzt).....	16
Abb. 3-1: Blick von der Straße auf die Hecken der Grundstücke, links die Ligusterhecke des westlichen Grundstücks, rechts die Lärchenhecke durchsetzt mit Holunder- und Haselnusssträuchern, des östlichen Grundstücks.....	17
Abb. 3-2: Lärchenhecke mit Haselnuss- und Holundersträuchern des östlichen Grundstücks an der Straße bis zur Einfahrt, Hainbuchenhecke im Anschluss an den Einfahrtsbereich	18
Abb. 3-3: Blick von der Straße zum westlichen Grundstück mit dem denkmalgeschützten Wohngebäude und der Lindenreihe links im Bild, am Haus die neugepflanzte Linde,	19
Abb. 3-4: Blick vom Wohnhaus auf die 4 Linden (<i>Tilia platyphyllos</i>) zur Straße hin	19
Abb. 3-5: Blick zum Schuppen, von Süden nach Norden.....	20
Abb. 3-7: Kirschbaum auf der Lagerfläche.....	21
Abb. 3-6: Baumreihe an der Ahne, am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (oben: im Winter, unten: im Sommer).....	21
Abb. 3-8: links: Blick aus östlicher Richtung auf die Trauerweide (<i>Salix alba</i> , Unterart <i>Tristis Resistentia</i>) in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs, rechts: Blick von Westen auf die Europäische Lärche (<i>Larix decidua</i>), am südlichen Rand des östlichen Grundstücks.....	22
Abb. 3-9: Eberesche auf der Innenseite der Hainbuchenhecke, im Hintergrund die Trauerweide	22
Abb. 3-10: Befestigter Innenhof (Bitumen) des westlichen Grundstücks, Blick von Süden nach Norden	23

Abb. 3-11: Lagerflächen des westlichen Grundstücks	24
Abb. 3-12: Befestigter Innenhof (Schotter), des östlichen Grundstücks, Blick von Süden nach Norden	24
Abb. 3-13: Lagerflächen des östlichen Grundstücks	25
Abb. 3-14: Lagerfläche mit Materialboxen mit Ruderalvegetation, dominiert durch Brennesselbestände (<i>Urtica dioica</i>).....	25
Abb. 3-15: Übergang zum Ahneufer (jenseits des Bauzauns).....	26
Abb. 3-16: Wiese im Südwesten des Geltungsbereichs, überstanden mit 4 Linden	26
Abb. 3-17: Trauerweide mit mehreren Höhlen in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs	29
Abb. 3-18: Auszug aus dem Boden-Viewer (HLNUG 2022, ergänzt).....	30
Abb. 3-19: Auszug aus dem WRRL-Viewer (HLNUG o.J. A, ergänzt).....	32
Abb. 3-20: Ahne im Bereich hinter dem westlichen Grundstück, begradigt und ohne Gehölzbewuchs	33
Abb. 3-21: Ahne im Bereich hinter dem östlichen Grundstück mit einseitigem Gehölzbewuchs	33
Abb. 3-22: Im Anschluss an die Brücke der Ihringshäuser Straße weisen die Ufer der Ahne einen naturnahen Ufergehölzbewuchs auf	34
Abb. 3-23: Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) im Überschwemmungsgebiet (HLNUG 2024)	35
Abb. 3-24: Auszug aus dem GruschuViewer (HLNUG o.J. B, ergänzt).....	37
Abb. 3-25: Ausschnitt Klimakarte des Zweckverbandes Kassel (ZRK 2020, ergänzt).....	38
Abb. 3-26: Blick auf die Trauerweide von Osten	39
Abb. 3-27: Blick von Westen nach Osten, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Straßenraumbildender Hainbuchenhecke	40
Abb. 3-28: Blick von der Straße zum Wohngebäude	41
Abb. 3-29: Auszug denkxweb (LfD 2025, ergänzt).....	42
Abb. 3-30: Wanderwege nahe dem Geltungsbereich (OSM 2025, ergänzt).....	43
Abb. 4-1: Zulässige Flächennutzung (pwf AG 2025).....	44

1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Auf Initiative zweier privater Eigentümer soll eine städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Niedervellmar stattfinden. Im Rahmen diverser Bedarfsanalysen des Wohnungsmarktes in Stadt und Landkreis Kassel zeigt sich vermehrt, dass eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht. Am Rande des historischen Ortskerns soll daher nun ein weiteres Wohnungsangebot für die Stadt Vellmar geschaffen werden.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dementsprechend soll zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Niedervellmar ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung an der Ihringshäuser Straße am Siedlungsrand von Niedervellmar sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur bedarfsgerechten Wohnraumschaffung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am alten Ortsrand Niedervellmar“ soll die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der dazugehörigen Verkehrs- und Grünflächen im Ortsteil Niedervellmar erfolgen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.252 m² und folgende Flurstücke der Gemarkung Niedervellmar: in der Flur 10: Flurstücke 18/8, 18/7, 65 und 22/2.

Gemäß § 2 Abs. 4 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 in einem Umweltbericht darzulegen. Darin erfolgt die Bewertung der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sowie die Darstellung der Maßnahmen, die zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen werden.



Abb. 1-1: Ausschnitt aus der Topografischen Karte Hessen DTK50 (HLBG 2025, ergänzt)

1.2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Vorhaben sieht die städtebauliche Neuordnung eines Grundstücks im Osten Niedervellmars vor. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 6.252 m², und besteht im westlichen Teil aus Scheunengebäuden und einem denkmalgeschützten Wohnhaus. Im östlichen Teil befinden sich gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude und Schuppen. Eine Scheune soll vorab abgerissen werden. Hierfür liegt der Stadt Vellmar vorab bereits ein Antrag für eine Abrißgenehmigung vor.

Das Grundstück grenzt nördlich direkt an den Uferbereich der Ahne und liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Demzufolge ist entlang der Ahne eine zusammenhängende Garten-/ Grünfläche vorgesehen, die in ihrer Ausdehnung dem Gewässerrandstreifen entspricht und dessen Schutz dient. Innerhalb der Grünfläche ist zudem der Retentionsraumausgleich für die Überbauung im Überschwemmungsgebiet der Ahne vorgesehen.

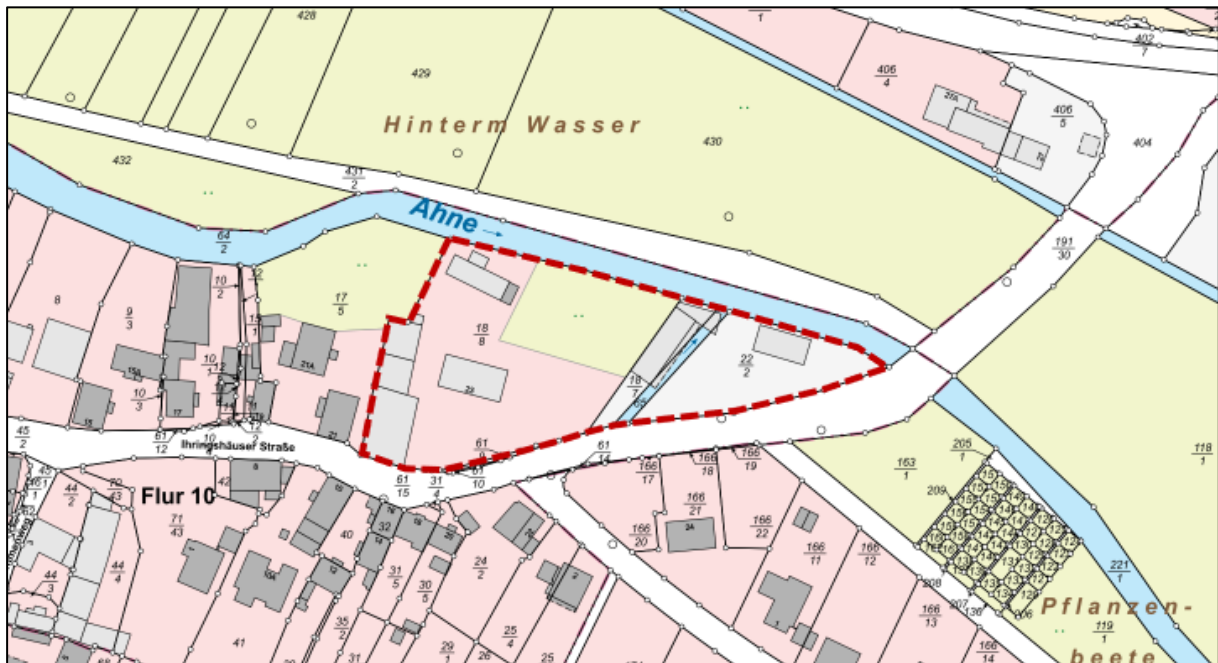


Abb. 1-2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (AMT FÜR BODENMANAGEMENT KORBACH 2024, ergänzt)

2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE UMSETZUNG IM UMWELTBERICHT

2.1 FACHGESETZE

Gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)**, § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu sind folgende Belange aufgeführt:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

In § 1a macht das **BauGB** darüber hinaus ergänzende Vorgaben zum Umweltschutz:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umnutzung Land- und forstwirtschaftlicher Flächen nur in notwendigen und begründeten Fällen, Gebot der Priorisierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Berücksichtigung notwendiger Kompensationsmaßnahmen bei der Planung, den Festsetzungen und der Abwägung
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biotop- und Artenschutz, geben das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** und die entsprechenden **Landesgesetze** die

Ziele vor. Diese sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen insbesondere:

- die dauerhafte Sicherung
 - o der biologischen Vielfalt,
 - o der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - o der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,
- die Bewahrung weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung,
- Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten und Siedlungsnahen Bereich.

Immer wichtiger wird aktuell die Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Das Ziel, Klimaschutz und Klimaanpassung zu fördern, ist demensprechend sowohl in den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung im § 1 (5) BauGB als auch in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a BauGB verankert.

Aus dem EU-Recht sind die **FFH-Richtlinie** und die **Vogelschutzrichtlinie** zu beachten. Sie finden ihre Umsetzung und die Konkretisierung der Ziele in den **Verordnungen zu den Ausweisungen der Natura 2000-Gebiete**. Dort werden Schutzzweck und –ziele für die entsprechenden Gebiete und Arten genannt.

Bezüglich des Schutzguts Mensch ist außerdem der Schutz vor Immissionen unterschiedlicher Art zu nennen. Diese sind im **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** mit entsprechenden Verordnungen geregelt.

Das **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** nennt in § 1 als generelles Ziel für das Schutzgut Boden die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens durch:

- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- weitestmögliche Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bei Einwirkungen auf Böden.

Die Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte und Schutzgüter erfolgt im ersten Schritt durch die Zusammenstellung aller Daten zum "Ist-Zustand". Dazu werden in erster Linie die frei verfügbaren Daten zu den Schutzgütern, die insbesondere den verschiedenen Viewern u.a. des Hessisches Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu entnehmen sind, ausgewertet. Zusätzlich werden selbst erhobene Daten, d.h. Kartierungen und Erfassungen verwendet. Auf Grundlage dieser zusammengestellten Daten erfolgt die Darstellung und Bewertung des vorhandenen Zustands des Planungsgebiets.

Die Beschreibung der Planung, die dann folgt, wird ergänzt durch die Darstellung möglicher und geplanter oder festzusetzender Maßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe in o.g. Schutzgüter vermeiden, minimieren und ausgleichen sollen.

Schließlich folgt die Bilanzierung und Beschreibung der verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Hessische Kompensationsverordnung 2018

Auf der Grundlage der hessischen Kompensationsverordnung werden die verbleibenden Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bilanziert. Diese Bilanzierung ergibt sich nicht primär aus den Vorgaben des BauGB oder des BNatSchG, sondern aus dem hessischen Landesrecht und seiner Kompensationsverordnung, die 2018 novelliert wurde.

2.2 ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN

2.2.1 Regionalplanung

In Nordhessen wird die angestrebte räumliche Entwicklung durch den Regionalplan Nordhessen und den Teilregionalplan Energie Nordhessen festgelegt. Darin werden beispielsweise Gebiete ausgewiesen, in denen forstwirtschaftliche bzw. landwirtschaftliche Belange oder die Belange von Natur und Landschaft Vorrang haben.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ROG). Sie stellen die Grundsätze der Raumordnung dar und sind einer Abwägung zugänglich.

Vorranggebiete sind Gebiete, „die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind“ (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG). Sie sind als Ziele der Raumordnung einer Abwägung nicht zugänglich.

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt im Vorranggebiet Siedlung Bestand und in einem Vorbehaltsggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Aus der Planung ergibt sich unter Beachtung der Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes kein regionalplanerischer Zielverstoß.



Abb. 2-1: Auszug aus dem Regionalplan (REGIONALVERSAMMLUNG 2009, ergänzt)

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vellmar (ZRK 2023) stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Im Norden grenzt die Ahne an das Plangebiet. Der Gewässerverlauf wird als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG ausgewiesen. Nördlich der Ahne wird eine Ferngasleitung nachrichtlich dargestellt sowie Grünflächen ausgewiesen. Im Süden wird die nähere Umgebung durch Wohnbauflächen sowie durch gemischte Bauflächen geprägt. Das Vorhaben kann in der Form nicht als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das FNP-Änderungsverfahren erhält die Bezeichnung ZRK 97 „Wohnen Alter Ortskern Niedervellmar“.



Abb. 2-2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vellmar (ZRK 2023, ergänzt)

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß Landschaftsplan des Zweckverband Raum Kassel (Stand 30.03.2007) befindet sich der Planbereich im Landschaftsraum (LSR) Nr. 14 „Vellmar-Besiedelter Bereich. Das Leitbild/Ziel ist eine sinnvolle Nachverdichtung unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume; hierbei soll möglichst eine adäquate Nachnutzung leerstehender Gebäude und Hofstellen erfolgen. Alte Ortskerne werden in ihren Strukturen weitgehend erhalten und tragen so zur Wahrung des Ortsbildes bei. Grünzüge und kleinklimatisch wichtige Bereiche werden geschützt und entwickelt.

Karte Realnutzung (Planteil Nordost):

In der Realnutzungskarte wird der gesamte Planbereich als „Alter Ortskern; Dorfgebiet“ dargestellt. Südlich des Betrachtungsraumes befinden sich markante Baumreihen entlang der Ihringshäuser Straße. Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Ahne. Des Weiteren wird ein Ufergehölzsaum im nördlichen Bereich dargestellt.

Karte Kulturlandschaft (Planteil Nordost):

In der Karte Kulturlandschaft und Naturschutz wird der Geltungsbereich als „baulich geprägte Fläche“ dargestellt. Die Karte zeigt das Plangebiet fälschlicherweise vollständig innerhalb einer Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Gemäß der Kartenansicht des Landesamts für Denkmalpflege Hessen befindet sich das Plangebiet nur teilweise innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Weiterhin zeigt die Karte Kulturlandschaft und Naturschutz das Plangebiet teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Karte Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (Planteil Nordost):

In der Karte Freizeit, Erholung und Landschaftsbild werden die Flächen des Plangebietes als „baulich geprägte Fläche“ ausgewiesen. Der nördlich gelegene Weg wird als „Radweg“ dargestellt. Weiterhin wird die Ihringshäuser Straße als „Radweg“ und „Hauptwanderweg“ dargestellt.

Karte Maßnahmen (Planteil Nordost):

In der Maßnahmenkarte ist die Fläche des Geltungsbereiches als „baulich geprägte Fläche“ dargestellt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Fläche, die als „Klimafunktionsfläche“ ausgewiesen ist.

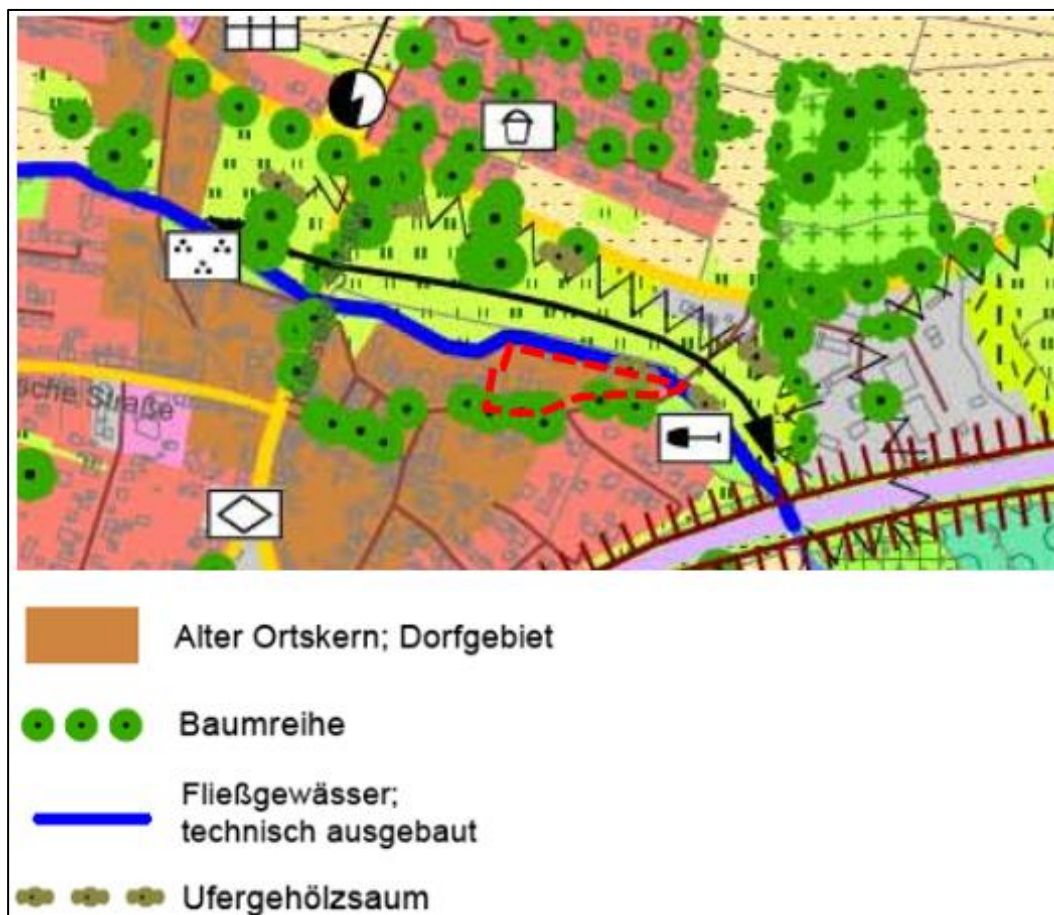


Abb. 2-3: Ausschnitt Themenkarte Realnutzung aus dem Landschaftsplan des Zweckverbands Kassel (ZRK 2007, ergänzt)

Außerdem liegt der Geltungsbereich im Landschaftsraum Nr. 9 „Innerörtlicher Auenbereich der Ahne“ (siehe Abb. 2-5) mit den folgenden Zielen:

„Grüner Auenbereich, der den Bedürfnissen einer extensiven Sport- und Freizeitnutzung, Naherholung und Naturschutz gerecht wird und zudem die natürlichen Funktionen eines Auenbereiches wie Retention und Frischluftbereitstellung erfüllt. Aussparung der Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege von den o.a. Nutzungen.

Vorrangige Funktionen:

- *Entwickeln des Gewässerbereiches zu einem für Flora und insbesondere Fauna durchgängigem Fließgewässer*
- *Entwickeln zu einem durchgängig grünen Auenbereich aus Gründen des Gewässerschutzes und der Retention*
- *Erhalt des Auenbereiches zur Naherholungsvorsorge und aus Gründen der Klimapflege*
- *Schutz und Entwicklung wertvoller Feuchtbereiche (Sonderstandort nördlich der DB-Schnellbahntrasse); Naturschutz genießt hier Vorrang vor Erholungsnutzung“*

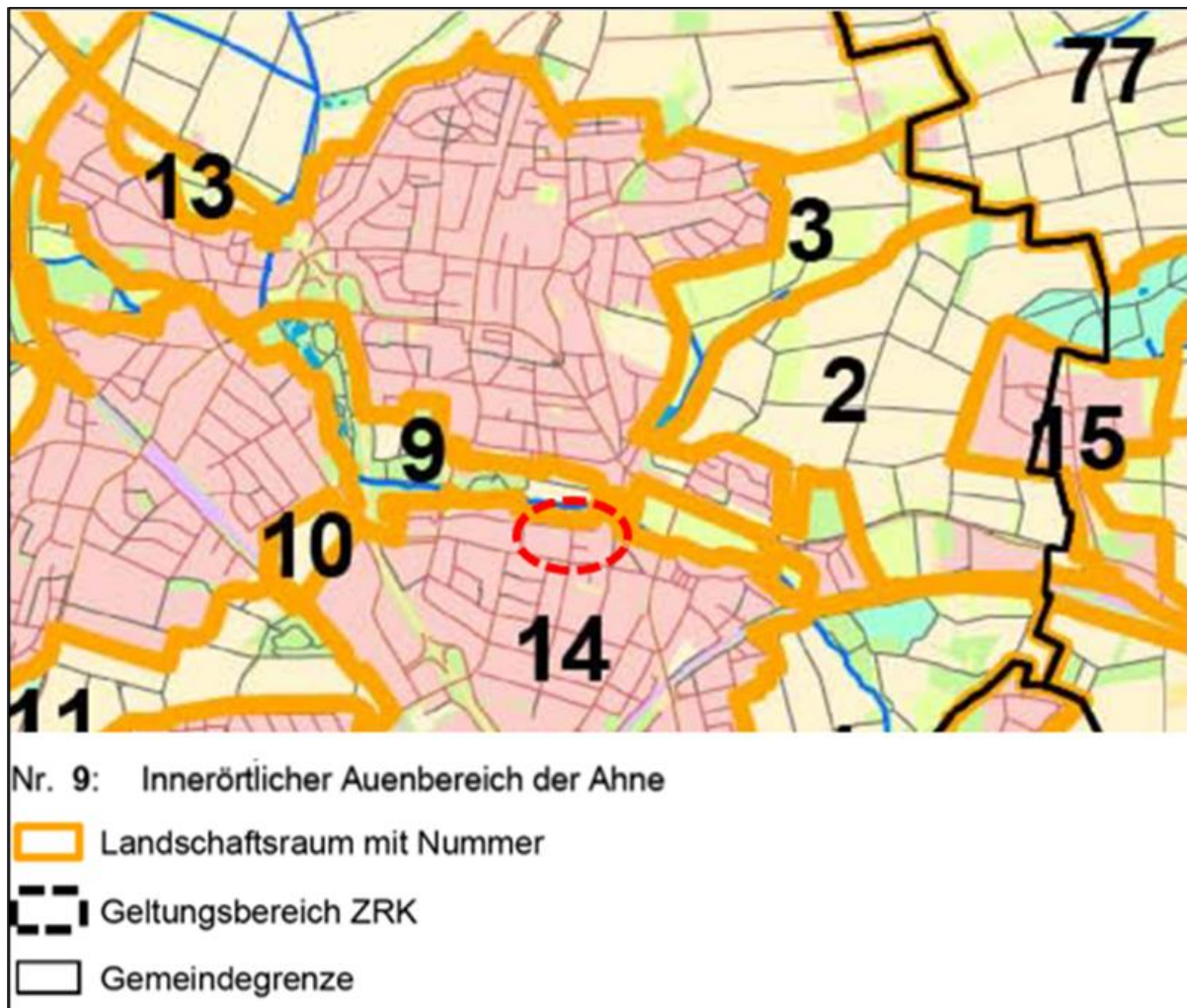


Abb. 2-4: Ausschnitt Themenkarte Leitbilder der Landschaftsräume aus dem Landschaftsplan des Zweckverbands Kassel (ZRK 2006, ergänzt)

Da der Geltungsbereich nur die bereits bebauten Flächen umfasst, ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf die Gewässerrandbereiche der Ahne. Im Planungsprozess zu beachten sind die Lage des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet sowie die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes.

2.5 SCHUTZGEBIETE

Innerhalb des Geltungsbereichs und seiner nahen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete gemäß § 30 BNatSchG.

Der Flächennutzungsplan des ZRK aus dem Jahr 2006 stellt den Gewässerverlauf der Ahne noch als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG, das inzwischen außer Kraft gesetzt wurde, dar.

3 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

3.1 PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT

3.1.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zweier Betriebe, ein Betrieb für Landschaftsbau, der etwa 2/3 der Fläche im Westen des Plangebietes einnimmt, sowie ein Betrieb für Rollladenbau, der die restliche östliche Fläche belegt. Die Flächen beider Betriebe sind weitgehend versiegelt, wobei die Fläche im Eingangsbereich des Landschaftsbaubetriebes vor dem denkmalgeschützten Wohngebäude durch eine Grünfläche mit altem Baumbestand geprägt wird (vgl. Abb. 3-16).

Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (02.200)

Das östliche Grundstück ist eingefasst eine Lärchenhecke mit teilweise wild aufgewachsenen Holunder- und Haselnusssträuchern. Diese verläuft zwischen dem westlichen und dem östlichen Grundstück und an der Straße bis zur Zufahrt des Grundstücks. Die Lärchen sind weitgehend im Absterben begriffen. Nach dem Einfahrtbereich beginnt eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*), die sich bis in die östliche Spitze des Geltungsbereichs zieht.



Abb. 3-1: Blick von der Straße auf die Hecken der Grundstücke, links die Ligusterhecke des westlichen Grundstücks, rechts die Lärchenhecke durchsetzt mit Holunder- und Haselnusssträuchern, des östlichen Grundstücks



Abb. 3-2: Lärchenhecke mit Haselnuss- und Holundersträuchern des östlichen Grundstücks an der Straße bis zur Einfahrt, Hainbuchenhecke im Anschluss an den Einfahrtbereich

Hecken (02.500)

An der Ostseite des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, im westlichen Teil des Geltungsbereichs, stehen mehrere kleine Eiben (*Taxus baccata*), die als Hecke geschnitten sind.

Zur Straße hin steht östlich der Zufahrt bis zur Grenze zum Nachbargrundstück auf einer Länge von rund 10 m eine Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare*), die bis an die Lärchenhecke des Nachbargrundstücks heranreicht.

Einzelbäume, einheimisch (04.110) und Baumgruppen (04.210)

Auf dem Grundstück des Landschaftsbaubetriebs steht zur Straße hin eine Reihe aus vier bereits älteren großen Linden (*Tilia platyphyllos*) mit Kronendurchmessern von etwa 15 bis 18 m, die sowohl den der Straßen zugewandten Teil des Grundstücks als auch den Straßenraum prägen. Im Zusammenspiel mit dem denkmalgeschützten Wohnhaus ergibt sich ein besonders reizvolles Gesamtbild.

Am Haus wurde eine junge Linde neu gepflanzt.



Abb. 3-3: Blick von der Straße zum westlichen Grundstück mit dem denkmalgeschützten Wohngebäude und der Lindenreihe links im Bild, am Haus die neugepflanzte Linde,



Abb. 3-4: Blick vom Wohnhaus auf die 4 Linden (*Tilia platyphyllos*) zur Straße hin

Im nördlichen Bereich des Grundstücks stehen zur Ahne hin Kirsch – und Haselbäume (*Prunus avium* und *Corylus avellana*) als Gruppe hinter einem Schuppen.



Abb. 3-5: Blick zum Schuppen, von Süden nach Norden

Am nördlichen Rand des östlichen Grundstücks liegt ein schmaler Streifen des Uferrandes der Ahne innerhalb des Geltungsbereichs. Dort stehen als Bäume und Heister größere Vogelkirschen (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Hasel (*Corylus avellana*).



Abb. 3-6: Baumreihe an der Ahne, am nördlichen Rand des Geltungsbereichs (oben: im Winter, unten: im Sommer)

Auf dem östlichen Grundstück stehen direkt hinter der Hainbuchenhecke mehrere Einzelbäume. Besonders auffällig sind die große Lärche (*Larix decidua*) und die Silberlinde, die in der westlichen Grundstücksspritze steht. Westlich der Silberlinde steht eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*).



Abb. 3-8: links: Blick aus östlicher Richtung auf die Trauerweide (*Salix alba*, Unterart *Tristis Resistenta*) in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs, rechts: Blick von Westen auf die Europäische Lärche (*Larix decidua*), am südlichen Rand des östlichen Grundstücks



Abb. 3-9: Eberesche auf der Innenseite der Hainbuchenhecke, im Hintergrund die Trauerweide

Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton oder Asphalt) (10.510) und Schotter, Kies- und Sandflächen oder andere wasserdurchlässig Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (10.530)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs weist einen befestigten Untergrund auf. Dabei dominieren Asphalt- (10.510) und Schotterflächen (10.530), vereinzelt finden sich kleinere betonierte (10.510) oder gepflasterte (10.530) Bereiche. Es handelt sich um Verkehrsflächen - Zufahrts- und Parkbereiche – sowie Lagerflächen für Material der beiden Betriebe.



Abb. 3-10: Befestigter Innenhof (Bitumen) des westlichen Grundstücks, Blick von Süden nach Norden



Abb. 3-11: Lagerflächen des westlichen Grundstücks



Abb. 3-12: Befestigter Innenhof (Schotter), des östlichen Grundstücks, Blick von Süden nach Norden



Abb. 3-13: Lagerflächen des östlichen Grundstücks

Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (09.123)

An die Schotter- und Asphaltflächen im Geltungsbereich schließt randlich teilweise Ruderalvegetation (09.123) an. Nach Norden geht die Ruderalvegetation über in die Wiesenbestände des Ahneufers auf der angrenzenden Gewässerparzelle.



Abb. 3-14: Lagerfläche mit Materialboxen mit Ruderalvegetation, dominiert durch Brennesselbestände (*Urtica dioica*)



Abb. 3-15: Übergang zum Ahneufer (jenseits des Bauzauns)

Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich (11.225)

Im Südwesten befindet sich unter den dortigen großen Linden eine ältere Rasenfläche, die regelmäßig gemäht wird.



Abb. 3-16: Wiese im Südwesten des Geltungsbereichs, überstanden mit 4 Linden

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope erfolgt vereinfacht nach dem Punktwertverfahren der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) (2018), worin die Bedeutung der Biotoptypen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt in Punkten ausgedrückt wird. Die in der KV angegebenen Punktwerte sind Durchschnittswerte, die je nach Ausprägung des Biotoptyps vor dem Hintergrund der Kriterien Arten- und Strukturausstattung sowie Naturnähe gem. Anlage 1 der hessischen Kompensationsverordnung angepasst werden können.

Darauf aufbauend erfolgt eine weitere Einordnung der Biotoptypen über eine 5-stufige Bewertungsskala, um der Vielschichtigkeit des Naturguts Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Wertpunkte pro m² aus der Kompensationsverordnung wird die folgende Einstufung zu Grunde gelegt:

- 0-10 WP keine Bedeutung
- 11-20 WP geringe Bedeutung
- 21-36 WP mittlere Bedeutung
- 37-56 WP hohe Bedeutung
- > 56 WP sehr hohe Bedeutung

Tab. 3-1: Im Untersuchungsgebiet vorkommende Standard-Nutzungstypen und ihre natur-schutzfachliche Wertigkeit nach Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV 2018).

KV-Code	Nutzungstyp / Biotoptyp	FFH-LRT	§30-Biotop	Fläche [m ²]	WP je m ²	Bedeutung
02.000	Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume					
02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten			139	39	hoch
02.500	Standortfremde Hecken-/ Gebüsche (standortfremde, nicht heimische oder nicht gebietseigene Gehölze sowie Neuanlage im Innenbereich)			48	20	gering
04.100	Einzelbaum					
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum			200	34	mittel
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum			55	34	mittel
04.210	Baumgruppe/Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume ab 3 Bäumen			385	34	mittel
09.000	Ruderalfluren und krautige Säume					
09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation			482	25	mittel
10.000	Vegetationsarme und kahle Flächen					
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Mülldeponie in Betrieb			1.854	3	keine

KV-Code	Nutzungstyp / Biototyp	FFH-LRT	§30-Biotop	Fläche [m²]	WP je m²	Bedeutung
	oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.					
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster			243	6	keine
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird			1.372	6	keine
10.710	Dachfläche nicht begrünt			1.682	3	keine
11.224	Intensivrasen			388	10	keine
				Gesamt (abzgl. Baumkronen): 6.256		

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich keine Biototypen hoher oder sehr hoher Bedeutung vorhanden sind. Als bedeutend sind allerdings die alten Linden auf dem westlichen Grundstück sowie die große alte Trauerweide in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs einzustufen.

3.1.2 Fauna

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotenzials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 78 Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Während ein Vorkommen von Amphibienarten und Reptilien aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Planungsraum nicht anzunehmen ist, bieten die vorhandenen Strukturen Habitatpotenzial für Fledermäuse, aber auch für Hecken-, Frei- und Gebäudebrüter sowie für Haselmäuse. Eine Untersuchung der lokalen Brutvogelpopulation ist aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Die sich aus der Habitatpotenzialanalyse (BÖF-nk 2025) ergebenden Empfehlungen werden als ausreichend erachtet. Gleiches gilt für eine Untersuchung zum Ausschluss der Vorkommen von Fledermausquartieren und der Haselmaus. Winterquartiere von Gebäudebewohnenden Fledermausarten sind auszuschließen, da die vorhandenen Gebäudestrukturen nicht frostfrei sind.

Habitatqualität hat neben den Gebäuden auch die alte Silberlinde in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs. Sie ist allerdings durch deutlichen Pilzbefall bedroht. Dennoch soll sie so lange wie möglich erhalten werden, z.B. durch gezielte Rückschnitte.



Abb. 3-17: Trauerweide mit mehreren Höhlen in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs

3.2 GEOLOGIE UND BODEN

Die BK50 und die damit verbundenen weiteren Informationen wurden im BodenViewer Hessen (HLNUG 2024B) eingesehen. Diese gibt einen groben Überblick über das zu untersuchende Gebiet. Im Rahmen der BFD5L (Methoden zur Klassifizierung und Bewertung von Bodenfunktionen auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche) werden die Bodenteilfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert (HLNUG 2024B). Nur ein Teil des Geltungsbereichs ist im Bodenviewer dargestellt, da es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen um veränderte, versiegelte und überbaute Siedlungsfläche handelt.

Die Böden im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bestehen aus Lehm, Sand und Moor. Das Ertragspotenzial in diesem Bereich liegt bei fünf und ist damit sehr hoch. Auch die Acker-/Grünlandzahl ist in diesem Bereich mit einem Wert zwischen > 65 bis <= 70 besonders hoch.



Abb. 3-18: Auszug aus dem Boden-Viewer (HLNUG 2022, ergänzt)

Bodenteilfunktionen

Lebensraum für Pflanzen

- Kriterien: - Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Standorttypisierung)
 - natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	5	sehr hoch

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

- Kriterium: - Feldkapazität

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Feldkapazität	3	mittel

Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
-----------	--	--

Nitratrückhaltevermögen (BFD5L)	3	mittel
------------------------------------	---	--------

Zusammenfassung

Bei Aggregation der einzelnen Funktionsbewertung ergibt sich ein mittlerer Bodenfunktionswert.

Für die Einzelfunktionen ergeben sich folgende Werte:

- Funktion als Lebensraum für Pflanzen: mittel bis sehr hoch
- Funktion im Wasserhaushalt: mittel
- Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium: mittel

Altlasten

Laut Stellungnahme des Dezernats 31.1 (RP Kassel) vom 21.07.2025 gibt es einen Eintrag für das Vorhabengebiet im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG). Dabei handelt es sich um einen Altstandort der Branchenklasse 4, von der ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt ausgeht. Nähere Informationen oder Untersuchungsergebnisse zu dem Grundstück, die eine altlastenfachtechnische Beurteilung oder die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten, liegen dem Dezernat 31.1 nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche Untergrundverunreinigungen nicht abschließend ausgeschlossen werden können.

Kampfmittel

Wie das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 09.05.2025 mitteilte, liegen für den Geltungsbereich aussagekräftige Kriegsluftbilder vor, nach denen sich der Geltungsbereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

3.3 WASSER

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt auf Grundlage vorhandener Informationen aus dem Grund- und Trinkwasserschutz-Viewer, dem Wasserrahmenrichtlinien-Viewer (HLNUG o.J. A, B) sowie der Biotoptypenkartierung/ Geländebegehung.

3.3.1 Oberflächengewässer

Außerhalb des Geltungsbereichs, unmittelbar nördlich angrenzend, verläuft die Ahne, ein Gewässer zweiter Ordnung (Gewässerkennziffer 42954), Gewässertyp: Feinmaterialreicher, silikatischer Mittelgebirgsbach.

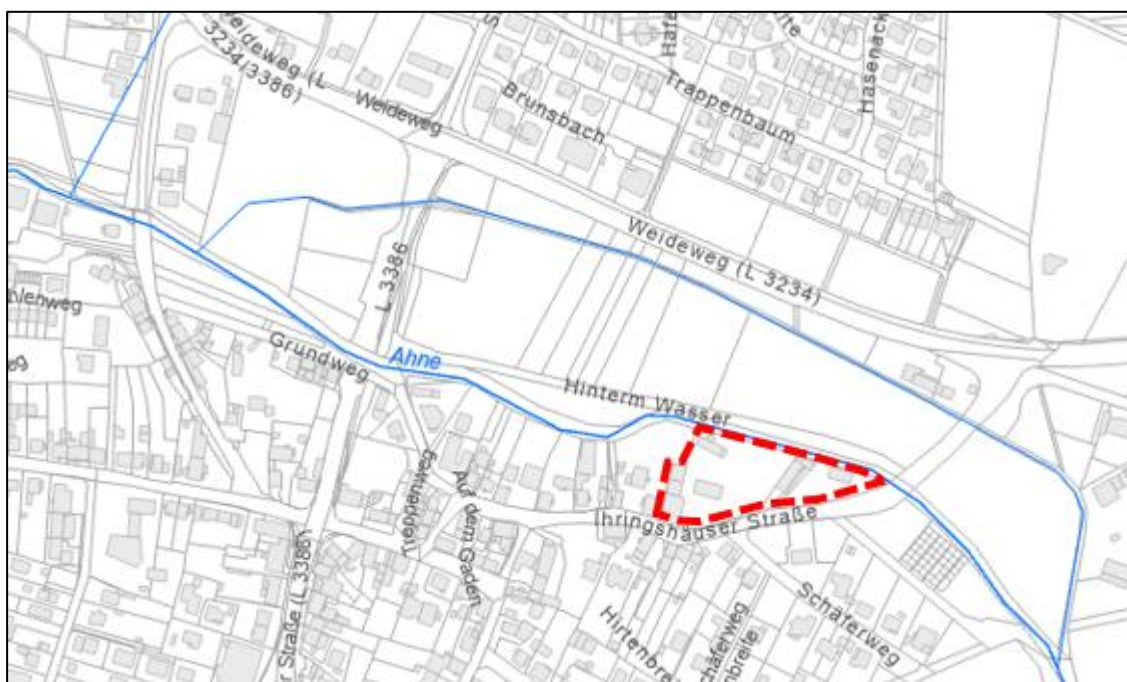


Abb. 3-19: Auszug aus dem WRRL-Viewer (HLNUG o.J. A, ergänzt)

Die Gehölzbestände (überwiegend Kirschen (*Prunus avium*)), der privaten Grundstücke sowie die dortigen Ruderalfluren gehen in die Gehölzbestände und Ruderalfluren des Uferbereichs über.



Abb. 3-20: Ahne im Bereich hinter dem westlichen Grundstück, begradigt und ohne Gehölzbewuchs



Abb. 3-21: Ahne im Bereich hinter dem östlichen Grundstück mit einseitigem Gehölzbewuchs



Abb. 3-22: Im Anschluss an die Brücke der Ihringshäuser Straße weisen die Ufer der Ahne einen naturnahen Ufergehölzbewuchs auf

3.3.2 Überschwemmungsgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen, mit Ausnahme des südwestlichen Geltungsbereichs, innerhalb des für die Ahne amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes gem. § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Die Überschwemmungsgebietsverordnung verweist auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Hierbei sind die Schutzvorschriften gemäß § 78 Abs. 3 - 5, § 78a Abs. 1 – 3 und § 78c WHG zu beachten.

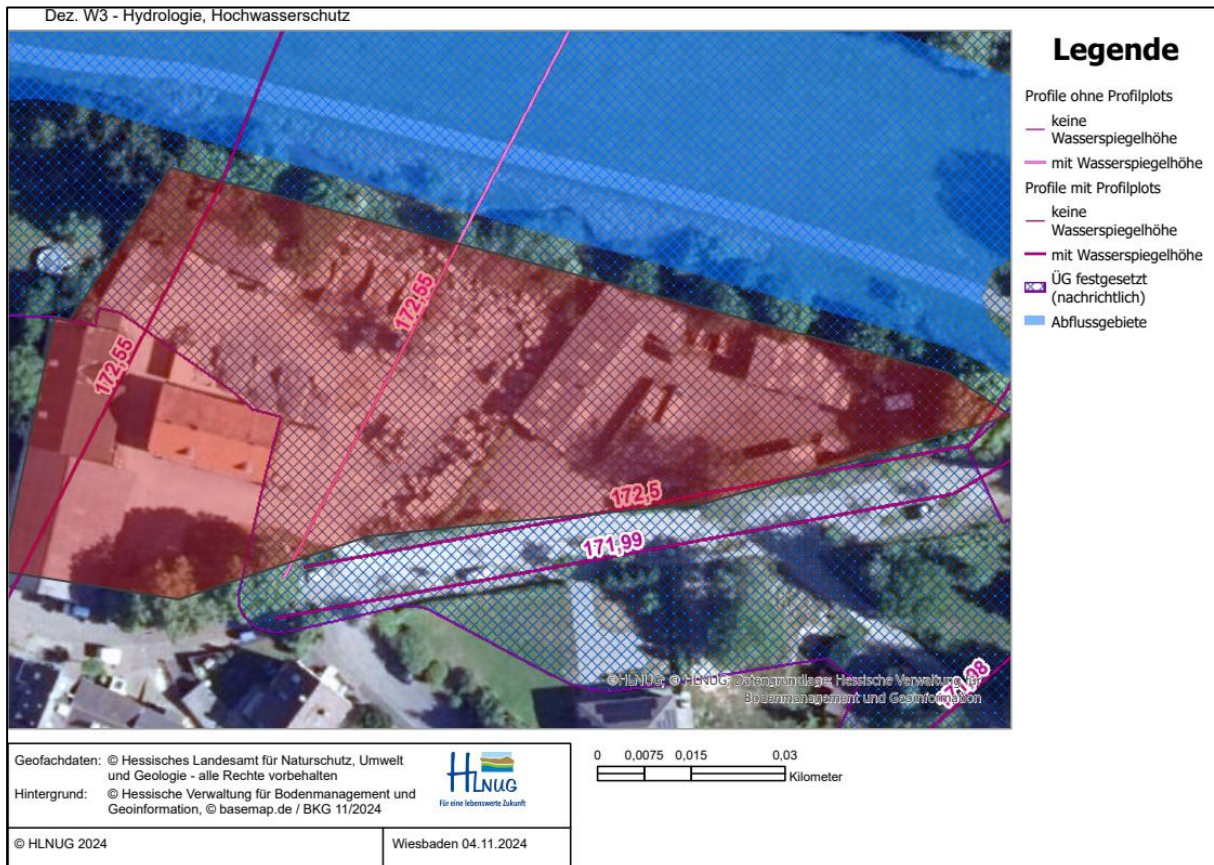


Abb. 3-23: Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) im Überschwemmungsgebiet (HLNUG 2024)

Auf die Einhaltung der vorgenannten Vorschriften wird in den textlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen des Bebauungsplanes vertiefend eingegangen (siehe hierzu Kapitel 5.4 der Begründung).

3.3.3 Gewässerrandstreifen

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an das Gewässer „Ahne“ (GWZ 42954, Gewässer 2. Ordnung) und liegt somit teilweise in dessen Gewässerrandstreifen. Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Innenbereich 5 Meter. Gewässer-

randstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Er umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz [WHG]).

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen folgendes verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen;
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind darüber hinaus verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des WHG gilt entsprechend,
- das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des WHG gilt entsprechend,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.
- Nach § 38 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde von einem Verbot nach § 38 Abs. 4 WHG und § 23 Abs. 2 Nr. 1 - 3 HWG eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist dies eine genehmigungspflichtige Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG.

3.3.4 Grundwasser

Der Geltungsbereich gehört zum hydrogeologischen Großraum Mitteldeutsches Bruchschollenland, zum Raum Nordwestdeutsches Bergland sowie zum Teilraum Borgentreicher Mulde und Kasseler Graben.

Im Gebiet steht Sediment als Gesteinsart an. Beim Grundwasserleiter (GWL) handelt es sich um einen Geringleiter. Die Durchlässigkeit des Grundwasserleiters wird als gering bis äußerst gering angegeben.

Etwa 700 m östlich des Geltungsbereichs liegt das Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB 1-5 Simmershausen, StW Kassel“, Schutzzone IIIB (siehe Abb. 3.3).



Abb. 3-24: Auszug aus dem GruschuViewer (HLNUG o.J. B, ergänzt)

Hydrogeologische Eigenschaften des Untergrundes:

Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine:	gering – äußerst gering
Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine:	Grundwasser-Geringleiter
Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung:	gering – sehr gering

Die Feldkapazität bezeichnet den Wassergehalt eines natürlichen gelagerten Bodens, welcher sich an einem Ort zwei bis drei Tage nach vollständiger Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt. Die geplante Fläche weist eine mittlere Feldkapazität mit >260 bis 390 mm auf. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der Überdeckung als mittel einzustufen.

3.4 KLIMA/ LUFT

Folgende Klimadaten sind den Aufzeichnungen des Deutschen Wetterdienstes (DWD 2024, 2024A) zu entnehmen und beziehen sich auf den langjährigen Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2020.

Die mittleren Temperaturen der Referenzjahre 1991 bis 2020 betragen für ein Jahr im Mittel 9,3°C, im Juli 18,3°C und im Januar 0,8°C (Messstation Fulda-Horas).

Die mittleren Niederschläge der Referenzjahre 1991 bis 2020 betragen für ein Jahr im Mittel 604 mm (Messstation Fulda-Horas).

Gemäß der Klimafunktionskarte im Geportal der Stadt Kassel (ZRK 2020) liegt der Geltungsbereich in einem Bereich mit mittlerem Erwärmungsgrad/ Erwärmungspotenzial (Werte gem. Klimafunktionskarte von 13 bis 21) und innerhalb einer Luftleitbahn. Die Versiegelung weiterer Flächen kann das Aufheizen im Sommer begünstigen. Nördlich grenzt der Auenbereich der Ahne, der als Kaltluftentstehungsgebiet (Fließrichtung von Westen nach Osten) dient, unmittelbar an den Geltungsbereich an. Im Bebauungsplan wird daher auf eine vollständige Ausnutzung der Orientierungswerte der BauNVO verzichtet, sodass ein gewisser unbebauter Bereich, und auch Grünanteil, im Plangebiet entstehen bzw. beibehalten werden kann. Durch entsprechende Maßnahmen wie Anpflanzungen und Dachbegrünung soll zudem eine Verbesserung der klimatischen Bestandssituation erwirkt werden.

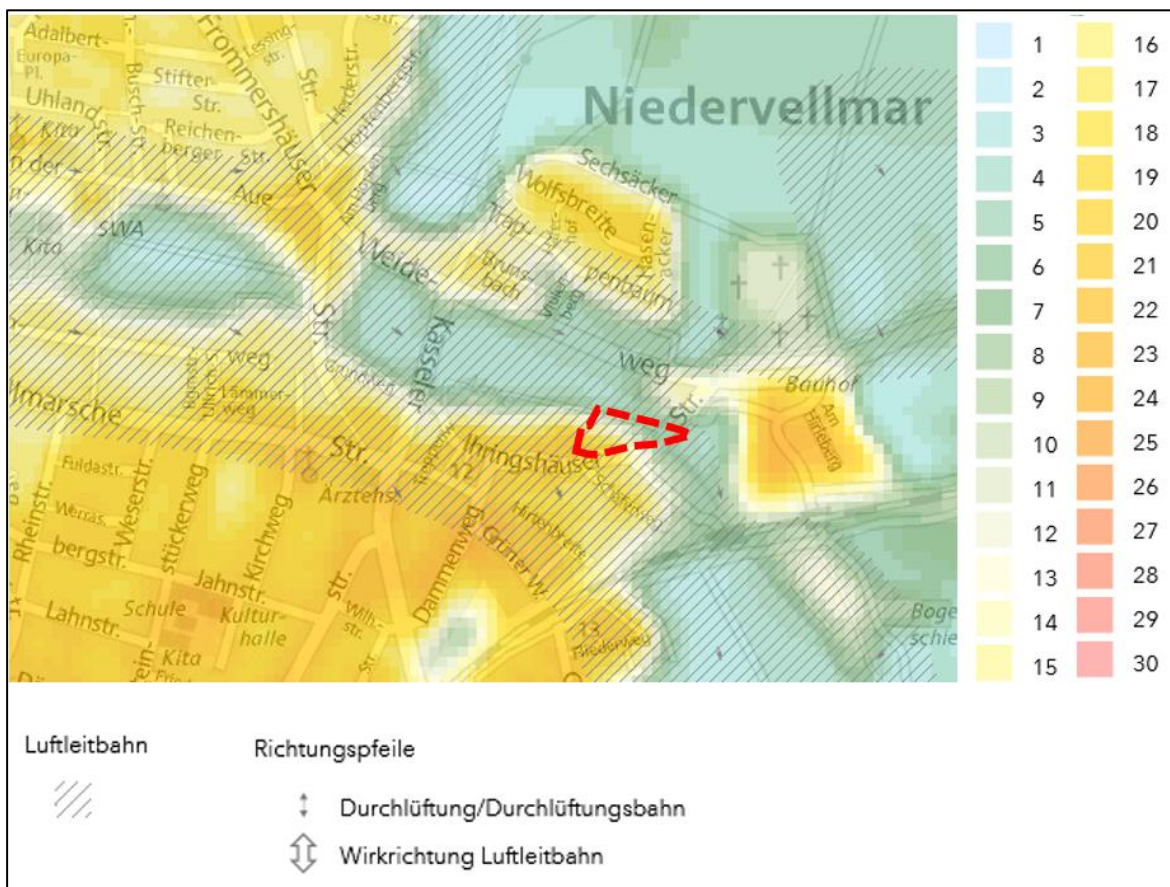


Abb. 3-25: Ausschnitt Klimakarte des Zweckverbandes Kassel (ZRK 2020, ergänzt)

3.5 LANDSCHAFTSBILD

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtteils Niedervellmar, der Stadt Vellmar. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt an die Gewässerparzelle der Ahne, einem Gewässer zweiter Ordnung, mit Verlauf von Westen nach Osten durch das Stadtgebiet. Im Anschluss daran schließen weiter nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzt der Geltungsbereich an die Ihringshäuser Straße, die nach Osten bis Ihringshausen führt. Westlich des Geltungsbereichs schließt Siedlungsbebauung an. Das Straßenbild der Ihringshäuser Straße wird geprägt durch die großen Linden am Südrand des westlichen Grundstücks, durch die Hainbuchenhecke des östlichen Grundstücks sowie durch die mächtige Trauerweide in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs. Von Norden ist der Geltungsbereich kaum einsehbar, da dort große Bäume entlang der Ahne zum Teil innerhalb und zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs stehen. Ein besonders ortsbildprägendes Element stellt die Trauerweide in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs dar, die von Norden über die Ihringshäuser Straße kommend, das Siedlungsende markiert.



Abb. 3-26: Blick auf die Trauerweide von Osten



Abb. 3-27: Blick von Westen nach Osten, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Straßenraumbildender Hainbuchenhecke

Das westliche Grundstück bietet einen reizvollen Blick von der Straße auf das denkmalgeschützte Gebäude im Zusammenspiel mit dem alten Zaun und den 4 Linden, die auf dem Grundstück entlang der Straße stehen.



Abb. 3-28: Blick von der Straße zum Wohngebäude

3.6 MENSCH/ KULTUR UND SACHGÜTER

Der Geltungsbereich ist Teil der Gesamtanlage historischer Ortskern „Auf dem Gaden“, in dem zwei Kulturdenkmäler vorhanden sind. Dabei handelt es sich um ein gem. § 2 Abs. 1 HDSchG geschütztes Gebäude und eine daran angrenzende Grünfläche gem. § 2 Abs. 1, 3.

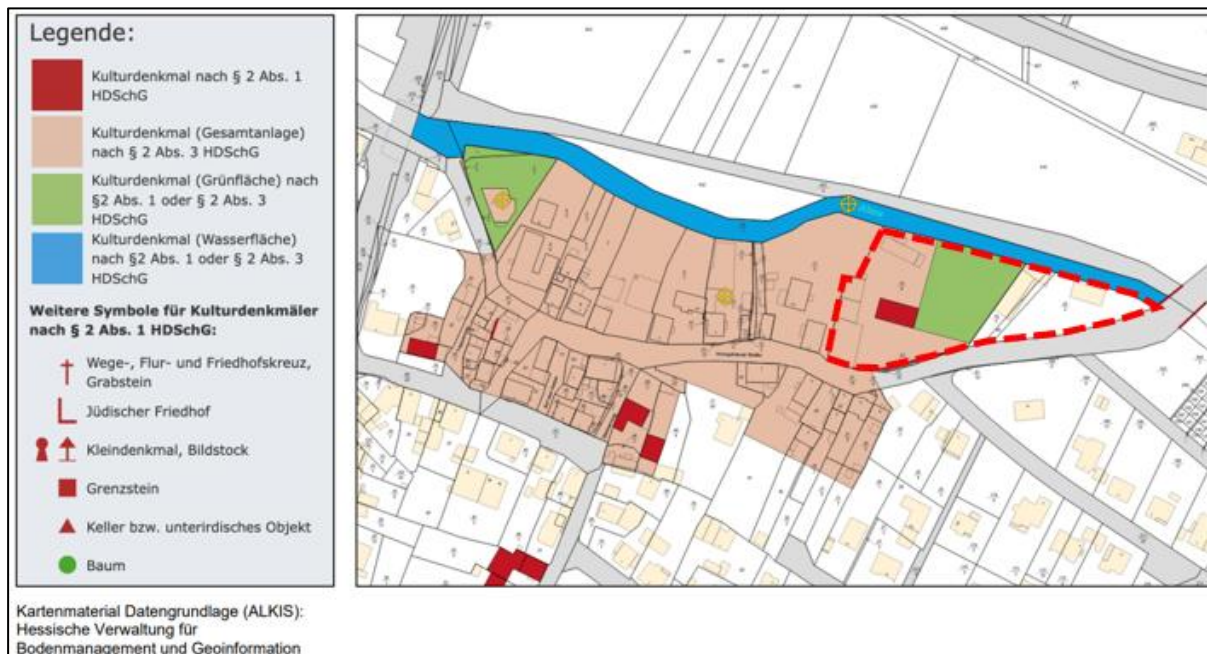


Abb. 3-29: Auszug denkxweb (LfD 2025, ergänzt)

Die Gesamtanlage ist „Als Abschluss der historischen Bebauung des Dorfkerns von städtebaulicher Bedeutung. Durch seine Dimensionierung setzt sich das Gebäude von der sonstigen Bebauung des Orts ab und ist daher von ortsgeschichtlichem Interesse.“ (LfD 2025)

Aus § 18 Abs. 2 HDSchG ergibt sich die Verpflichtung auch die Umgebung des denkmalgeschützten Gebäudes so zu gestalten, dass sie sich nicht negativ auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Außerdem verlaufen in der Nähe des Geltungsbereiches mehrere Wander- und Fahrradwege, darunter im Norden der Ahnetalweg (V), der Kassel-Edersee-Radweg und der Reinhardswaldradweg und im Süden der Märchenlandweg (M) sowie der Eco-Pfad Ahne (Eco).

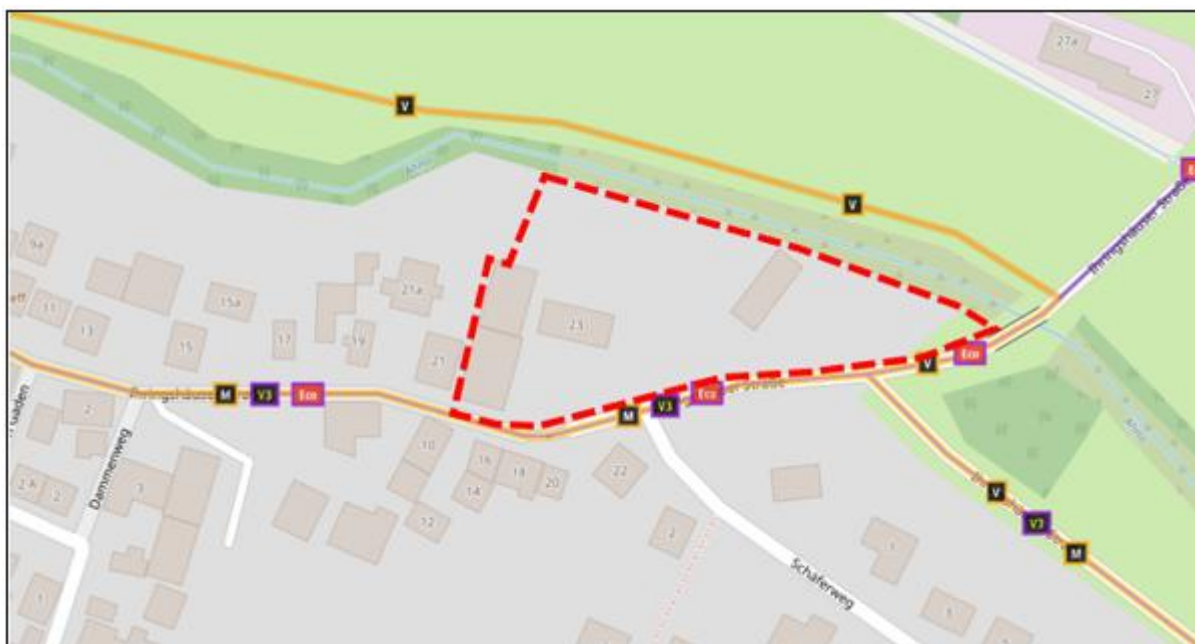


Abb. 3-30: Wanderwege nahe dem Geltungsbereich (OSM 2025, ergänzt)

3.7 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die geplanten neuen Gebäude sowie Gebäudeerweiterungen wären jeweils als einzelne Vorhaben zu beurteilen und zu genehmigen, ohne dass ein lenkendes Konzept zugrunde läge.

4 PLANUNG

4.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Das geplante Baugebiet wird gemäß den vorgesehenen Planungen und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um dem umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung für Wohnen am Standort entgegenstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine 40 %-ige Überbauung zugelassen. Zusätzlich darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Für die Prognostizierung der möglichen Eingriffe wird folgende maximale Ausnutzung der zulässigen Werte zugrunde gelegt:

Allgemeine Wohngebiete – WA			
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4)	ca.	1.889 m ²	
- zzgl. Überschreitung (GRZ 0,7)	ca.	1.416 m ²	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%)	ca.	1.416 m ²	
davon Anpflanzfläche	ca.	59 m ²	
Baugebiet, gesamt			4.721 m²
Private Grünfläche,	ca.	1.536 m ²	
davon Anpflanzfläche	ca.	20 m ²	
davon Maßnahmenfläche	ca.	687 m ²	
Private Grünflächen, gesamt			1.536 m²
Gesamt			6.257 m²

Abb. 4-1: Zulässige Flächennutzung (pwf AG 2025)

4.2 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich verlaufende Ih-ringshäuser Straße, die im Osten an die L 3234 und im Westen an L 3386 anschließt. Pkw- sowie Fahrradabstellplätze sind oberirdisch auf dem Grundstück vorgesehen. Die Größe, Gestalt und Anzahl der Kfz-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Vell-mar; die Anforderungen an die Fahrradabstellplätze sind der entsprechenden Verordnung der Landes Hessen zu entnehmen.

4.3 GRÜNPLANUNG

Private Grünfläche

Im Bebauungsplan wird im Nordwesten eine private Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser ist unzulässig. Dadurch soll zum einen entlang der Ahne eine zusammenhängende Garten- / Grünfläche entstehen, die dem Gewässerrandstrei-fen entspricht und dessen Schutz dient. Zum anderen durch die Ausweisung der privaten Grünfläche nordwestlich des Bestandsgebäudes Hausnummer 23 als Wiederaufnahme der denkmalschutzrechtlich ausgewiesenen Grünfläche nordöstlich des Bestandsgebäudes gel-ten. Innerhalb der Grünfläche ist zudem der Retentionsraumausgleich für die Überbauung im Überschwemmungsgebiet der Ahne vorgesehen.

4.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NEGATIVEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.4.1 Vermeidung

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sollen durch folgende Maßnahmen vermieden und minimiert werden.

Dachflächenmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Einträgen aus Schwermetallionen in den Wasserkreislauf sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachbegrünung

Die festgesetzte Dachbegrünung auf den geplanten Carports und Garagen soll die Wärmebildung verringern sowie Wasser verdunsten und CO₂ in der Luft binden und filtern.

Dachformen

Gem. § 91 HBO wird die Dachform für die zu errichtenden Gebäude als Satteldach vorgegeben. Dies dient der Erhaltung eines der Umgebung angemessenen Erscheinungsbildes, was insbesondere im Hinblick auf das denkmalgeschützte Gebäude im Geltungsbereich wichtig ist. (siehe auch § 18 Abs. 2 HDSchG)

Erhalt von Laubbäumen

Innerhalb des Plangebietes werden die großen und ortsbildprägenden Laubbäume als zu erhaltend festgesetzt. Sie sind zu schützen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die vier Linden zur Ihringshäuser Straße im Süden des Plangebietes sind ortsbildprägend und aufgrund ihres Alters und ihrer Größe unbedingt zu erhalten. Sie leisten neben der gestalterischen Qualität einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, den neu gepflanzte Bäume erst nach mehreren Jahrzehnten erreichen können. Weiterhin tragen sie zur Begrünung und Verschattung des Straßenraumes bei.

Ein weiteres ortsbildprägendes Element stellt die Trauerweide in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs dar. Sie ist außerdem aufgrund ihrer Höhlen und Spalten auch für den Artenschutz von hoher Bedeutung. Sie wird ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt und soll trotz des deutlichen Pilz-Befalls durch baumpflegerische Maßnahmen möglichst lang erhalten werden.

Zur Einhaltung der Umsetzung des Baumschutzes auf Baustellen wird eine ökologische Baubegleitung im Bebauungsplan empfohlen. Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt mit Stellungnahme vom 29.07.20205 zudem ausdrücklich die ausführlichen Maßnahmen und Festsetzungen zum Bereich Arten- und Naturschutz.

Oberflächenbefestigungen

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie für den Erhalt des Wasserkreislaufes sind notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) herzustellen.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Entwicklung eines fließgewässertypischen Uferstreifens

Entlang des nördlich angrenzenden Gewässers „Ahne“ soll als Pufferzone zur Bebauung ein fließgewässertypischer Uferstreifen entstehen. Dafür werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf dem einzuhaltenden Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz, § 23 Hessisches Wassergesetz) festgesetzt. Durch den Erhalt sowie punktuelle Neuanpflanzungen von Gehölzen entlang des Uferbereichs soll die Böschung der Ahne stabilisiert, die Wasser- und Luftqualität verbessert sowie die Artenvielfalt gestärkt werden. Die Ufergehölze sind mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen und in ihrer Art, Menge und Dichte so zu wählen, dass auf das Überschwemmungsgebiet der Ahne keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Anpflanzen von Sträuchern

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche soll eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Gehölzen angelegt werden. Es wird eine Liste heimischer Gehölze vorgegeben, die besonders für die Förderung der Haselmaus sowie Vögel und Insekten geeignet sind.

Tab. 2: Pflanzliste für Sträucher, grau unterlegt sind die für feuchte und regelmäßig überschwemmte Bereiche geeigneten Gehölze

Weiden	Salix in Sorten
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Wildrosen	Rosa in Sorten
Liguster	Ligustrum vulgare
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Faulbaum	Rhamnus frangula

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylostheum
Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus Racemosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Berberitzen	Berberis vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier in Sorten
Wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Um einen Beitrag zur Substitution fossiler Brennstoffe zu leisten, wird festgesetzt, dass auf 30 % der Dachflächen des Geltungsbereichs Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu installieren sind. Diese Maßnahme soll dazu beitragen, eine Steigerung des CO₂-Ausstoßes durch Siedlungsentwicklung zu minimieren.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der auf dem Wunsch zweier privater Eigentümer basiert, eine städtebauliche Entwicklung auf ihrem Grundstück anzustoßen, kommt eine Prüfung alternativer Standorte nicht in Frage.

6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIEßLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

6.1.1 Vegetation, Biotoptypen

Durch die Vorhaben, die der Bebauungsplan vorbereitet, werden sich keine rechnerischen Verluste von Biotopfläche ergeben. Während im Bestand rund 1.300 m² Vegetationsfläche vorhanden ist, bei der es sich überwiegend um Ruderalflächen handelt, ergeben sich bei Beachtung der Festsetzungen Freiflächen mit Vegetation in einem Umfang von rund 2.500 m². Die alten Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt.

Zugelassen wird jedoch die Entfernung der straßenraumbildenden Hainbuchenhecke, da die Fläche zur Schaffung von Stellplätzen, die gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar vorzusehen sind benötigt wird. Auch die dort stehende Lärche muss voraussichtlich entfernt werden.

Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen ergibt einen Überschuss von 7.851 BWP.

Gemäß Anlage 2.2.3 der Kompensationsverordnung erfolgt eine Zusatzbewertung für Böden mit einer EMZ über > 60 und < 20. Da die Böden im Geltungsbereich teilweise über der EMZ von 60 liegen, wird ein anteiliger Punkteaufschlag für den betroffenen Bereich (betrifft anteilig die Biotoptypen 09.123 und 10.530) von 3 BWP je m² gegeben.

6.1.2 Fauna

Artenschutzrechtliche Empfehlungen Avifauna

Durch Abriss von Gebäuden oder Entnahme von Gehölzen sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln möglich.

Im Folgenden werden die drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und mögliche Vermeidungsmaßnahmen erläutert:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Um die Tötung von Brutvögeln im Planungsraum zu vermeiden, müssen Abrisse und Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. vorgenommen werden. Gebäudeabrisse können in dem vorgenannten Zeitraum begonnen und müssen dann kontinuierlich fortgesetzt werden, um eine Besiedlung der betroffenen Strukturen zu vermeiden.

Das Eintreten des Verbotstatbestands kann unter Berücksichtigung des oben angegebenen Zeitraums ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten können vermieden werden, wenn Eingriffe außerhalb der Brutzeit erfolgen. Störungen durch Bau- oder Fällarbeiten sind für Vögel, die in den angrenzenden Habitaten leben, allerdings nicht vollständig auszuschließen. Diese sind jedoch nicht als erheblich einzustufen, insbesondere dann nicht, wenn Bauarbeiten vor der Brutzeit beginnen und bis zum Bauende nicht unterbrochen weitergeführt werden. Die gehölzbrütenden Arten in den angrenzenden Gehölzen werden dann entweder ihr Revier nicht mehr besetzen oder aber den Baustellenlärm tolerieren.

Das Eintreten des Verbotstatbestands kann ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch eine bauzeitliche Regelung (s.o.) ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der engen Auslegung der Begriffe Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Nest, Höhlenbaum) können für Arten mit regelmäßigem Wechsel und Neuanlegung des Nistplatzes keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 festgestellt werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestand kann ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen für den Verlust von Quartierpotential in den alten Gebäudestrukturen acht Nistkästen für Höhlenbrüter, fünf Halbhöhlenkästen sowie sechs Nistkästen für Nischenbrüter innerhalb des Plangebietes zu installieren. Damit werden insgesamt 19 Nisthilfen für Vögel im Plangebiet angebracht; dies wird artenschutzrechtlich für ausreichend erachtet. In Bezug auf Fledermausflachkästen werden drei vorher am Bestandsgebäude installiert und drei weitere an den Neubauten nach Fertigstellung.

Artenschutzrechtliche Empfehlung Fledermausarten

Durch den Abriss der Gebäude sind Beeinträchtigungen für Gebäude bewohnende Fledermausarten möglich.

Im Folgenden werden die drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und mögliche Vermeidungsmaßnahmen erläutert:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Wochenstubenquartiere sind in den Abrissgebäuden weitgehend auszuschließen. Da aber für Einzelquartiere eine Vielzahl an Quartiermöglichkeiten genutzt wird, sollte ein Abriss der Gebäude im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02. begonnen und kontinuierlich fortgesetzt werden. Damit sind Tötungen im Zusammenhang mit der Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

Das Eintreten des Verbotstatbestands kann unter Berücksichtigung des oben angegebenen Zeitraums für den Abriss der Gebäude ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Störungen durch Lärm und Licht sind für die Fledermäuse im Zusammenhang mit dem Vorhaben auszuschließen. Die Zwergfledermaus als häufigste Art im Bereich von Siedlungen ist außerdem gegenüber Licht und Lärm nur gering empfindlich (BRINKMANN et al. 2012).

Das Eintreten des Verbotstatbestands kann ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch eine bauzeitliche Regelung (s.o.) ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der engen Auslegung der Begriffe Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Wochenstuben- oder Winterquartier, Höhlenbaum) kann für gebäudebewohnende Arten auch mit regelmäßigem Wechsel von Einzel- oder Zwischenquartieren ein artenschutzrechtlicher Konflikt im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 festgestellt werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestands kann ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich des verlorengegangenen Potentials für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten werden zwei künstliche Quartiere in Form von Fledermausflachkästen notwendig.

Artenschutzrechtliche Empfehlung Haselmaus

Ein Vorkommen der Art in den Uferbegleitenden Gehölzen wird angenommen. Durch die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen möglich, wenn in die Gehölzstruktur entlang der Ahne eingegriffen wird.

Im Folgenden werden die drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und mögliche Vermeidungsmaßnahmen erläutert:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Haselmäuse sind nur in den Gehölzen entlang der Ahne und den Gärten der Umgebung, soweit die notwendigen Strukturen vorhanden sind, zu vermuten. Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Eingriffe sind auf das Nötigste zu minimieren und nur zur Zeit des Winterschlafes ab Ende November bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Eingriffe sind nur motormanuell, ohne den Einsatz schweren Geräts durchzuführen.

Äste und Reisig sind von der Fläche zu entfernen.

Stubben sind bis Mitte Mai im Boden zu belassen und dürfen erst dann gerodet werden.

Wenn Nahrungssträucher in der Winterzeit entnommen werden, wandern die Tiere eigenständig nach dem Erwachen aus dem Winterschlaf von der Fläche in benachbarte Bereiche mit vorhandener Nahrung ab (Vergrämung).

Nach Abschluss der Maßnahme sind im Bereich der Ahne oder innerhalb des Geltungsbereichs an der Grenze zum Uferstreifen Nahrungssträucher anzupflanzen, damit die Tiere das Areal wieder besiedeln können.

Ein Eintreten des Verbotstatbestands kann unter Berücksichtigung des oben angegebenen Zeitraums und der beschriebenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Erhebliche Störungen werden mit den oben beschriebenen Maßnahmen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten vermieden.

Das Eintreten des Verbotstatbestands kann damit ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch eine bauzeitliche Regelung und entsprechende Maßnahmen (s.o.) ausgeschlossen.

6.1.3 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

6.1.4 Boden und Wasser

Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Zulassung von Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter oder teilversiegelter Flächen, da dies mit dem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen verbunden ist.

Da es sich bei dem weit überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs um bereits überbaute oder versiegelte Flächen handelt, ergibt sich kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

In der Bilanz ergibt sich unter Berücksichtigung der zulässigen Überbauungen und Versiegelungen voraussichtlich eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Fläche um gut 1.000 m².

6.1.4.1 Hochwasserschutz

Wie im Kapitel 3.3.2 dargelegt, befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches teilweise innerhalb des für die Ahne amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). Für die betreffenden Bereiche sind bauliche Entwicklungen im Zulässigkeitsrahmen der vorliegenden Festsetzungen nur genehmigungsfähig, sofern sie insbesondere die folgenden betreffenden Schutzvorschriften nach § 78 Abs. 2 sowie 3 WHG berücksichtigen:

Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bzw. können nicht geschaffen werden.

Zur Umsetzung der städtebaulich formulierten Zielsetzung, das Wohnraumangebot in Niedervellmar zu stärken, besteht die Erforderlichkeit einer baulichen Entwicklung des konkreten Plangebietes. Die Stadt Vellmar verfügt selbst über keine kommunalen Grundstücke mehr, die für Wohnungsbau geeignet wären. Das Zurückgreifen auf private Grundstücke bzw. Eigentümer mit entsprechenden Entwicklungsabsichten ist daher unabdingbar. Potenzielle andere Grundstücke und / oder Privatinteressen existieren gegenwärtig nicht.

Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.

Dem Belang wird in vollen Umfang Rechnung getragen. Die vorgesehene Wohnbaulandentwicklung findet in direkter Nachbarschaft zu, innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bereits ausgewiesenen Wohngebieten statt (BPlan Nr.22; gegenüberliegend an der Ihringhäuser Straße und entlang der Straße Schäferweg). Zudem ist das gesamte Quartier vorrangig durch Wohnnutzungen im Bestand geprägt, sodass die geplanten Wohnnutzungen unmittelbar von entsprechenden Wohngebieten umgeben sind.

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wurden zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden sowie zum Umgang mit einer Potentialgefährdung für Leib und Leben planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist hochwasserangepasst zu bauen, indem die Errichtung des Erdgeschossfußbodens sowie von Heizanlagen/Haustechnikräumen einschließlich aller Zugänge, Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen erst ab einer Höhenlage von mindestens 172,60 m ü.NHN zulässig ist. Hierdurch wird ausgeschlossen, dass ein Einsturz oder Auftrieb des Volumenkörpers der Bebauung im Hochwasserfall durch einwirkende Wassermassen auf die Außenwände bzw. auf die Gründungsverhältnisse stattfinden kann und die Tragwerksstruktur substanziell geschädigt wird. Die vorgegebene Mindesthöhenlage berücksichtigt hierbei die bekannte Höhenmarke des HQ100 und berücksichtigt einen minimalen zusätzlichen Aufschlag für ein Extremhochwasser.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nach Realisierung der Planung nicht nachteilig beeinflusst. Vielmehr wird voraussichtlich ein positiver Beitrag zu Hochwasserabfluss geleistet. Durch Gebäudeabriss und Entsiegelungen im Bestand sowie Hochbau und insbesondere wasserdurchlässiger Befestigungen in der Planung ist es vorgesehen,

dass ein gewisses Retentionsvolumen dem Gewässer wieder zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist auszugleichen.

Im Plangebiet sind für höhenmäßige Veränderungen der Geländehöhe, für Hochbautätigkeiten sowie für sonstige bauliche Eingriffe innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Retentionsmaßnahmen zum Ausgleich für verlustgängige Stauraumvolumen vorzusehen. Gemäß Festsetzung hat der entsprechende Ausgleich innerhalb des Plangebietes stattzufinden. Hierfür erforderliche Geländeänderungen sind allgemein zulässig.

Der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum ist umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen (§ 78 Abs. 5 Nr. 1a WHG). Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen klassischen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher fristlos Gültigkeit entfaltet, ist aktuell nicht bekannt, in welchem Umfang bauliche Eingriffe, und damit verbunden Eingriffe in den Retentionsraum einhergehen. Der Sachverhalt ist dementsprechend im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu ermitteln und mit der Oberen Wasserschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel abzustimmen.

Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden.

Es werden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung keine erkennbaren Umstände begründet, welche sich nachteilig auf den bestehenden Hochwasserschutz auswirken; im Hinblick der Bestandsverhältnisse des bisher nicht-hochwasserschutzangepassten baulichen Bestandes, wird vielmehr von einer Verbesserung des allgemeinen Hochwasserschutzes ausgegangen.

Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger.

Für die Ober- und Unterlieger sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, da direkt auf dem Grundstück, entlang der Ahne, der entsprechende Retentionsraumausgleich geschaffen werden soll, sodass keine Verschlechterung der Abfluss- und Rückhalteverhältnisse entstehen wird. Für jeden Unterlieger besteht im Allgemeinen eine Potenzial-Gefährdung durch Treibgut usw.. Weitergehend wurde ergänzend festgesetzt, dass es auch für die Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen einer wasserrechtlichen Zulassung bedarf, wenn diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen. Das ist nicht der Fall, wenn durch die hydraulische Berechnung nachteilige Wirkungen im Hochwasserfall ausgeschlossen werden können.

Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

In Ergänzung der voran geführten Erörterungen wurde zusätzlich festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden darf. Heizölverbraucheranlagen sind gemäß § 78c Abs. 1 WHG allgemein unzulässig. Technische Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind oberhalb einer Höhenlage von 172,60 m ü. NHN anzuordnen.

6.1.5 Klima

Aufgrund der Tatsache, dass der überwiegende Anteil der Flächen, die zukünftig für Bebauung in Anspruch genommen werden dürfen, bereits versiegelt oder zumindest durch Nutzung überprägt sind, wird der vorbereitete Eingriff nicht als erheblich bewertet. Durch die Nutzung bereits vorbelasteter Flächen werden Flächen im Außenbereich geschont, was dem Klimaschutz insgesamt zugutekommt.

Die Festsetzung der Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf 30 % der Dachflächen des Geltungsbereichs bildet einen Baustein zur Substitution fossiler Brennstoffe.

6.1.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsbereich, westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Im Süden und Osten wird der Geltungsbereich durch den Verlauf der Ihringshäuser Straße begrenzt. Im Norden verläuft angrenzend an den Geltungsbereich die Ahne. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ahne verläuft ein Fußweg, an den sich Felder und Wiesen anschließen. Von diesem Feldweg aus ist das Plangebiet im Sommer wenig einsehbar da die Gehölze, die entlang der Ahne stehen die Blicke abschirmen.

Landschafts- bzw. ortsbildprägend sind die 4 Linden, die entlang der Straße auf dem westlichen Grundstück stehen und die alte Silberlinde, die in der östlichen Ecke des Geltungsbereichs steht. Diese Bäume werden daher als zu erhaltend festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden sich durch den Verlust der Hainbuchenhecke auf dem östlichen Grundstück ergeben.

Positiv wird sich auswirken, dass statt der ungeordneten Situation mit eingeschossigen Flachdachbebauung, Schuppen, Containern und Lagerflächen auf dem östlichen Grundstück Gebäude entstehen werden, die in Maß und Form der örtlichen Bebauung angepasst sind.

6.1.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Entwicklung im Bestand handelt und die ortsbildprägenden Bäume erhalten bleiben.

Das denkmalgeschützte Haus auf dem westlichen Grundstück wird erhalten.

6.1.8 Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen

Störungen durch Lärm und Erschütterungen werden sich im üblichen Maß durch die Baumaßnahmen, die dieser Bebauungsplan vorbereitet, ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen, die über diese temporären Störungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.1.9 Erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet sind Unfälle oder Havarien oder auf sonstige Weise die Freisetzung gesundheitsschädlicher Substanzen unter Einhaltung der geltenden Vorgaben zum Arbeitsschutz nicht zu erwarten.

6.1.10 Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt.

6.1.11 Erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Negative Auswirkungen durch den Einsatz umweltschädlicher Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

6.1.12 Umweltschadensgesetz

"Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat."

Die Schädigung besonders und streng geschützter Arten ist auszuschließen, da diese im Gebiet nicht vorhanden sind.

Geschützte Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

7 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE

Der Großteil der umweltrelevanten Informationen konnten dem Geoportal Hessen (HLBG 2024) sowie den Viewern des HLNUG (2022, 2024, o.J.) entnommen werden, darunter der Boden-, Grundwasser- und Wasserrahmenrichtlinien-Viewer.

Als weitere Grundlagen für die Bewertung der Auswirkungen der Planung wurden die Themenkarten im Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK 2007) herangezogen.

Die Flächen wurden für die Habitatpotenzialanalyse sowie die Biotopkartierung mehrmals be-
gangen.

7.2 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen zu erwarten sind, ist eine Überwachung nicht notwendig.

8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Vorhaben sieht die städtebauliche Neuordnung eines Grundstücks, östlich der historischen Kernstadt von Vellmar. Aktuell wird die Fläche von zwei privaten Eigentümern betrieblich genutzt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Ahne, im Osten an Grün- und Ackerflächen und ist im Süden sowie Westen von Wohnbebauung umgeben.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der bereit weitgehenden Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich. Zur Minimierung des zukünftigen Versiegelungsgrades setzt der Bebauungsplan fest, dass notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie beispielsweise Ökopflaster, Rasengitter oder Schotter herzustellen sind.

Für das Schutzgut Wasser ergibt sich eine Aufwertung: zur nördlich angrenzenden Ahne wird als Pufferzone zur Bebauung ein fließgewässertypischer Uferstreifen geschaffen. Der Erhalt und punktuelle Neuanpflanzungen von Gehölzen entlang des Uferbereichs dienen der Stabilisierung der Böschung, der Verbesserung der Wasser- und Luftqualität sowie der Stärkung der Artenvielfalt.

Hinsichtlich der Fauna bieten die vorhandenen Strukturen Habitatpotenzial für Fledermäuse, Hecken-, Frei- und Gebäudebrüter sowie für Haselmäuse. Eine Untersuchung der lokalen Brutvogelpopulation ist aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Die Habitatpotenzialanalyse (BÖF-nk 2025) und die daraus abgeleiteten Bewertungen und Empfehlungen werden als ausreichend erachtet. Gleiches gilt für eine Untersuchung zum Vorkommen von Fledermausquartieren und der Haselmaus. Winterquartiere von Gebäudebewohnenden Fledermausarten sind nicht zu erwarten, da die bestehenden Gebäudestrukturen nicht frostfrei sind. Der Verlust von Einzelquartieren für Fledermäuse und von Nistplätzen von Nischenbrütenden Vögeln wird durch die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Kästen für Fledermäuse ausgeglichen.

Der Geltungsbereich ist Teil der Gesamtanlage historischer Ortskern und ist „Als Abschluss der historischen Bebauung des Dorfkerns von städtebaulicher Bedeutung.“ Zu dem denkmalgeschützten Gebäude wird ausgeführt: "Durch seine Dimensionierung setzt sich das Gebäude von der sonstigen Bebauung des Orts ab und ist daher von ortsgeschichtlichem Interesse.“

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen ist festzustellen, dass im Geltungsbereich keine Biotoptypen hoher oder sehr hoher Bedeutung vorhanden sind. Als bedeutend sind allerdings die alten Linden auf dem westlichen Grundstück sowie die große alte Trauerweide in der östlichen Spitze des Geltungsbereichs einzustufen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt im Ergebnis nicht zum Verlust von Boden und Vegetation. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet kommt den Maßnahmen zur Regenrückhaltung eine besondere Bedeutung zu. Dazu gehört die extensive Dachbegrünung, die Stärkung des Uferbereichs der Ahne und die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen.

Kassel den 05.01.2026

Büro für angewandte Ökologie und Faunistik, naturkultur GmbH

9 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

AMT FÜR BODENMANAGEMENT (2024): Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 1:1000

PWF AG (2025): BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 78 „AM ALTEN ORTSRAND NIEDERVELLMAR“, STAND ZUM VORENTWURF 08.08.2025

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN (2009): Regionalplan Nordhessen 2009 (https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/2022-06/ostblatt_rp.pdf); zuletzt abgerufen am 03.06.2025

ZRK – ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2007): LANDSCHAFTSPLAN, Stand 30. März 2007 (<https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/landschaftsplan.html>); zuletzt abgerufen am 03.06.2025

Internetseiten

HLBG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATIONEN (2024): Geoportal Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de/>); zuletzt abgerufen am 11.12.2024

HLNUG - HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (2024): Kartenauszug Hydrologie, Hochwasserschutz, Stand November 2024

HLNUG (2022): Boden-Viewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>); zuletzt abgerufen am 15.05.2025

HLNUG (o. J. A): Wrrl-Viewer (<http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>); zuletzt abgerufen am 15.05.2025

HLNUG (o. J. B): GruSchu-Viewer Hessen (<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>); zuletzt abgerufen am 15.05.2025

DWD – DEUTSCHER WETTERDIENST (2025): Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 (https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/temp_9120_SV_html.html?view=nasPublication&nn=17304); zuletzt abgerufen am 04.02.2025

DWD (2025A): Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1991 – 2020 (https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_9120_fest_html.html?view=nasPublication); zuletzt abgerufen am 04.02.2025

OSM – OpenStreetMap (2025): Waymarked Trails: Wanderwege (<https://hiking.waymarkedtrails.org/#>); zuletzt abgerufen am 07.02.2025

LfD – Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>); zuletzt abgerufen am 05.05.2025

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) in der Fassung vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV), vom 26. Oktober 2018 (GVBL 2018 S. 652)