



---

**Auftraggeber**  
ebene 4  
Architektur und Städtebau  
Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel

**Auftragnehmer**  
EGL - Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH  
Ludwig Erhard Straße 8  
34131 Kassel

**Bearbeitung**  
M.Sc. Landschaftsplanung Florian Paech  
M.Sc. Geographie Helen Schmidt

**Stand: 25.04.24**



---

Projekt: Umweltbericht zur 2. Änderung Bebauungsplans Nr.24  
„Auf dem Hasenstock“ in Fuldata, Ortsteil Ihringshausen für den Bereich nord-  
östlich der Veckerhagener Straße  
**Umweltbericht nach §2a BauGB**

**Entwurf**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalt und Ziele der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	1
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden .....	2
1.1.3	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	2
1.1.4	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	3
1.1.5	Beschreibung der Festsetzungen der Planung .....	3
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie Energieeinsparung.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Boden und Wasserhaushalt .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Klima .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Tiere und Pflanzen.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Landschaft .....</b>	<b>13</b>
<b>2.5</b>	<b>Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....</b>	<b>13</b>
<b>2.6</b>	<b>Bevölkerung, Wohnen, Erholung.....</b>	<b>14</b>
<b>2.7</b>	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter.....</b>	<b>15</b>
<b>3.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>
<b>6.1</b>	<b>Quellen und Literatur: .....</b>	<b>22</b>

---

## **1. Beschreibung des Vorhabens mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

### **1.1 Inhalt und Ziele der Planung**

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Alteneinrichtung“, in dem die Errichtung eines Senioren- und Pflegezentrums mit Tiefgarage als Garagengeschoss und einem für die Öffentlichkeit zugänglichen Café, sowie die Herstellung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze zugelassen werden. Diese umfasst zum momentanen Zeitpunkt zwei Baukörper, ca. 9.500 qm Bruttogeschossfläche oberirdisch und ca. 4 oberirdische Geschosse (bezugnehmend zum Straßenniveau nordwestl. Ecke des Grundstücks). Hierbei handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ in Fuldata OT Ihringshausen. Die Fläche des zu ändernden Bebauungsplans umfasst das Flurstück 283 und beträgt 0,52 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Nähere Erläuterungen zu den Zielen der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### **1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Der Ortsteil Ihringshausen (Gemeinde Fuldata) befindet sich nördlich der Stadt Kassel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nördlichen Ortsteil von Ihringshausen (Abb. 1). Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine unbebaute Grasfläche mit vereinzelt Gehölzinseln. Das Gebiet weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südwesten von 4 m auf, während die nordöstliche Grundstücksgrenze gefällelos verläuft.

Das Plangebiet markiert den städtebaulichen Abschluss des sowohl nördlich als auch östlich gelegenen Wohngebiets mit Mehr- und Einfamilienhäusern. In dem nördlich gelegenen Wohngebiet befindet sich außerdem ein Spielplatz. Im Südwesten, auf der anderen Seite der Veckerhagener Straße, liegen mehrere Ackerflächen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans auf diesem Areal ist die Errichtung eines Seniorenzentrum mit Stellplätzen, Tiefgarage und Nebenanlagen geplant. Das vorgesehene Seniorenzentrum soll dabei ein Pflegezentrum für seniorengerechtes Wohnen und Pflegen umfassen, welches auf zwei Gebäudekörper aufgeteilt wird. Der nördliche Baukörper umfasst dabei vier Vollgeschosse, während das südliche Gebäude vier Vollgeschosse und eine Tiefgarage in Form eines Hanggeschosses umfasst. Neben den beiden Gebäuden sind außerdem noch mehrere Stellplätze, eine Tiefgarage und eine „Begegnungsstätte“ vorgesehen.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes, rot umrandet (eigene Darstellung auf Basis von GoogleMaps, genordet, ohne Maßstab).

Naturräumlich liegt das Plangebiet in der Teileinheit 343.3 „Kasseler Becken“ (Haupteinheit 343 „Westhessische Senke“) (Umweltatlas Hessen<sup>1</sup>).

### **1.1.2 Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,52 ha. Er beinhaltet das Flurstück 283 in der Gemarkung Ihringshausen (Flur 3). Die GRZ wurde wie im ursprünglichen Bebauungsplan auf 0,6 begrenzt. Der Flächenbedarf bleibt somit gegenüber den ursprünglichen Annahmen unverändert.

### **1.1.3 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Fuldata. In der derzeit rechtskräftigen 1. Änderung ist für das Plangebiet ein Sondergebiet (SO) Nahversorgung festgesetzt, welches Einzelhandel im Quartier

---

<sup>1</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2014): Karte der Naturräumlichen Gliederung, Umweltatlas Hessen, Wiesbaden.

etablieren soll. Aufgrund der Grundstückssituation sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, die ursprüngliche Planung des Sondergebietes umzusetzen. Aus diesem Grund besteht ein verstärktes Interesse von privaten Investoren, auf der Baulücke eine Pflege- und Altenreinrichtung zu errichten. Durch die Lage mit Blick auf den Herkules, die Nähe zum Ortskern von Ihringshausen, die gute Anbindung an den ÖPNV und die angrenzenden Grün- und Waldflächen ist die Fläche für eine entsprechende Nutzung sehr gut geeignet. Im Rahmen der Interessenbekundung wurde deutlich, dass die Grundstücksgröße und die topographischen Gegebenheiten, die für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandels nachteilig sind, den Anforderungen einer Alteneinrichtung entsprechen. Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde Fuldata das derzeit planungsrechtlich festgesetzte Sondergebiet (SO) Einzelhandel in ein Sondergebiet (SO) Alteneinrichtung umwidmen. Zudem soll das Grundstück im weiteren Verfahren an den Vorhabenträger veräußert werden.

#### **1.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Die folgenden vorhandenen Planungsvorgaben, Rahmenplanungen, Fachgutachten, Daten und Untersuchungen werden für den Umweltbericht zugrunde gelegt und zusammengefasst:

- Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2016
- Landschaftsplan (LP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007
- Regionalplan Nordhessen (RP) 2009
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000 (veröffentlicht 2001)
- Natureg (Hessisches Naturschutzinformationssystem- Regierungspräsidium Kassel)
- Umwelt Atlas Hessen (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie 2013)
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) – Schutzgebietsinformationen
- Faunistische Begutachtung durch das Büro EGL
- Geologische Karte 2007 (1:25.000) - Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Unteres Fuldata“ vom 31.07.73

#### **1.1.5 Beschreibung der Festsetzungen der Planung**

Nach derzeitigem Stand der Planung ist zum Maß der baulichen Nutzung bisher festgesetzt, dass die innerhalb des Geltungsbereiches neu entstehenden durch Baumpflanzungen gem. der Stellplatzsatzung kompensiert werden müssen. Die Stellplätze sind zum Schutz von Boden und Grundwasser in wasserdurchlässiger Form zu gestalten. Hierbei sollten wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Dränbetonpflaster oder Fugenpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 12 % verwendet werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldata sieht ferner vor, sofern es die Örtlichkeit zulässt, pro vier Stellflächen einen geeigneten Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 3 – 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der vorhandenen und zu pflanzenden Bäume sind diese zu ersetzen.

Gleiches gilt für die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen. Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden 19, der zum Ausgleich vorgesehenen Bäume, noch nicht auf der Fläche gepflanzt.

Dies ist im Zuge des Vorhabens weiterhin zu beachten. Die Bäume sind dementsprechend für den bereits errechneten Ausgleich des gesamten Bebauungsplangebietes zu pflanzen und werden örtlich festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Die Standorte weichen etwas von den ursprünglichen Standorten ab. Dies ist dem geplanten Entwurf zum Vorhaben geschuldet, sollte aber dennoch zweckmäßig in der Planung integriert sein.

Die Dachgestaltung der Gebäude im Bereich dieses Bebauungsplans wird ebenfalls festgesetzt. So sollen alle errichteten Gebäude ausschließlich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (max. 15° Neigung) besitzen, welche die Nutzung von Solarenergieanlagen sowie eine Dachbegrünung ermöglichen, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

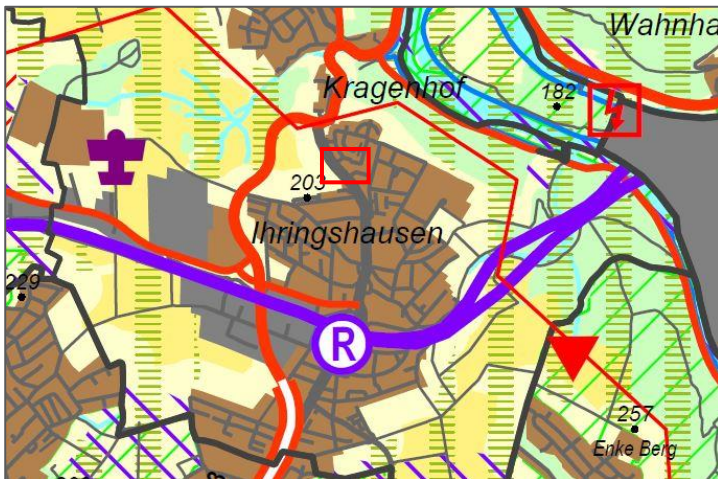
Weiterführend wird, wie zuvor im Bebauungsplan (1. Änderung) festgesetzt, die Nutzung von Solarenergieanlagen auf Flachdächern vorgesehen. Insgesamt 30% der Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer sind mit entsprechenden Anlagen zu versehen. Gleiches gilt für eine Dachbegrünung. Mindestens 40% der Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu planen und umzusetzen.

Sobald weitere Festlegungen getroffen wurden, werden sie zum Entwurf an dieser Stelle des Umweltberichtes ergänzt.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

In der direkten Umgebung des Plangebietes finden sich verschiedene zu beachtende Gebiete unterschiedlicher Funktion und Priorität. Hierzu sind sowohl die Aussagen des Regionalplans Nordhessen 2009 (RP), des Flächennutzungsplans 2023 2016 (FNP) und des Landschaftsplans 2007 (LP) des Zweckverbandes Raum Kassel sowie die Daten der erfassten Schutzgebiete zu betrachten (BfN).

### Regionalplan



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (Quelle: Regionalplan; unmaßstäblich).

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar (vgl. rotes Rechteck in Abb. 2).

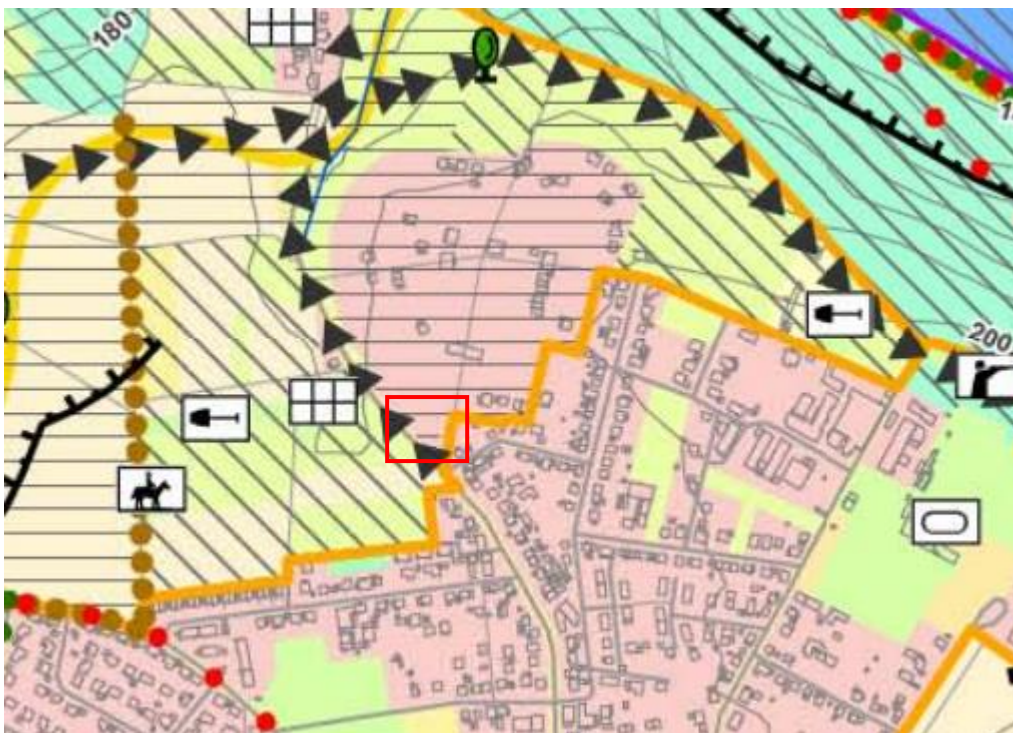
### Flächennutzungsplan



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2016 des Zweckverbands Raum Kassel (Quelle: FNP; unmaßstäblich).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 2016 stellt das Plangebiet als „Sondergebiete mit Zweckbestimmung - Nahversorgung“ dar. Im Rahmen des FNP Änderungsverfahrens ZRK 58 soll die Darstellung zu „Sondergebiet Altenwohnen“ geändert werden. Die Änderung wurde am 27.10.2021 eingeleitet. Nach erfolgreichem Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens wird das Vorhaben vollständig den Darstellungen des FNP des Zweckverbandes Raum Kassel entsprechen.

### Landschaftsplan



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Freizeit, Erholung, Landschaftsbild/ Kulturlandschaft (Quelle: LP Zweckverband Raum Kassel 2007).

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 weist das Plangebiet als „Bereiche ohne oder mit nur wenigen landschaftsprägenden Elementen“ aus.

### **1.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie Energieeinsparung**

Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (Solargründach). Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung der baulichen Anlagen geltenden Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), welches die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV), das EnEG und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammenfasst, sind zu beachten. Gemäß der vorliegenden Planung werden 30% der Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zur Nutzung mit PV-Anlagen festgesetzt.

## **2. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Wasserhaushalt**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HaltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Gemäß der übergeordneten Bodenkarte (Maßstab 1:500.000) des Boden-Viewers des Landes Hessen befindet sich das Plangebiet in einem Bereich aus Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden aus Löss. Dies sind Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen. Geologisch besteht das Gebiet aus Ton, Schluff, Sand, Braunkohle, Quarzit und Ölschiefer von Messel (Geologische Übersichtskarte Hessen 2007). Dies sind Stauwasser-geprägte Böden. Durch Toneinlagerungen entsteht in der Parabraunerde oft ein Stauhorizont, wodurch sich der Boden zu einem Parabraunerde-Pseudogley entwickelt. Diese Böden sind gut geeignet für die landwirtschaftliche Nutzung als Wiese oder Acker – je nach Ausprägung der Staunässe. Dennoch stellen diese Böden einen in Hessen, im Speziellen in dieser Region, weit verbreiteten Bodentyp dar.

Für die nähere mittelmaßstäbliche Betrachtung im Maßstab 1:50.000 (Bodenkarte von Hessen) stellt der Boden-Viewer an der Stelle des vorliegenden Geltungsbereiches dieselben Informationen der übergeordneten Bodenkarte dar.

Eine bodenfunktionale Gesamtbewertung liegt für das Plangebiet nicht vor.

#### *Wasser*

Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Heilquellenschutzgebiet. Auch Oberflächengewässer sind nicht im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Allerdings befindet sich der nördliche Teil des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone 3b (WSG Simmershausen 633-012). Die Schutzgebietssatzung ist zu beachten.



### *Eingriffsbewertung*

Der geplante Versiegelungsgrad wird im Vergleich zum bisherigen Versiegelungsgrad (Wiesenfläche mit Feldgehölz) höher ausfallen. Dadurch wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt werden. Des Weiteren fällt das Gebiet teilweise in ein Trinkwasserschutzgebiet, weshalb bei dem baulichen Vorhaben auf den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, geachtet werden muss.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen können dazu beitragen, die Wirkungen des Bauvorhabens auf den Boden- und Wasserhaushalt, wie die Erhöhung des Niederschlagswassers, die Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen und die Verringerung der Grundwasserneubildung, zu minimieren:

- der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden ist gem. § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden
- überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen
- die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen
- bei der Behandlung von Oberboden im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 zu beachten.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind gemäß der Arbeitshilfe des HMUELV<sup>2</sup> zum Bodenschutz zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen:

- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Berücksichtigung der Witterung bei Befahren der Böden
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag de Oberbodens
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Mit Hilfe der aufgeführten Maßnahmen, die es zum Ziel haben, den Direktabfluss zu reduzieren, lässt sich ggf. eine wirksame Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs erwirken.

## **2.2 Klima**

Das Plangebiet besitzt eine jährliche Durchschnittstemperatur von 7 – 8 °C und eine mittlere Niederschlagsmenge von rd. 650 mm/ Jahr.

---

<sup>2</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2014): „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen; Wiesbaden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit kommt der Freifläche des Plangebietes keine wesentliche Bedeutung im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Größere Freiflächen finden sich eher in den südwestlichen sowie nördlichen Bereichen außerhalb des Plangebietes. Im Plangebiet sind mehrere Vegetationsinseln in Form von Gehölzen oder Bäumen vorhanden. In Hinblick auf die Frischluftbildung kommen lediglich die Gehölzinseln und das 500 m entfernte bewaldete Gebiet im Norden eine Bedeutung zu.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der bereits stark versiegelten Umgebung ist der Einfluss der zuvor beschriebenen Wirkungen gering, sodass sich die kleinklimatischen Auswirkungen vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Es ist gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Erhöhung des Versiegelungsgrades vorgesehen. Gleichzeitig sind Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken, sowie die teilweise Begrünung des Daches geplant und für die Stellplätze ist eine wasserdurchlässige Oberfläche vorgesehen, wodurch die Wirkung der Versiegelung abgeschwächt werden kann.

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

## **2.3 Tiere und Pflanzen**

### **Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung und Bewertung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wurden Ende Mai und Anfang Juni 2023 (17.05, 24.05, 06.06. und 22.06) mehrere Geländebegehungen durchgeführt, deren Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrand von Ihringshausen und grenzt an Wohnungsgebiete mit Mehr- und Einfamilienhäusern. Das Plangebiet wurde bei der Begehung als Wiese/Rasenfläche mit Gehölzbeständen und einer Kiesfläche im Osten.

Im Südwesten befindet sich Gehölzbereiche mit einer Mischung aus Bäumen unterschiedlichen Alters und Sträuchern. In der Gehölzinsel im Westen befinden sich zwei ältere Kirschen sowie Haselsträucher. In der südlichen Gehölzinsel stehen im Osten eine alte mehrstämmige Kirsche und zwei Buchen, im Westen eine ältere Birke (mit Stammaufriss und Käferbesatz). Des Weiteren finden sich in diesem Gehölz Weide, Birne, Bergahorn, Holunder, Rosen und Fichten und im Unterwuchs u.a. Brennessel, Giersch und Goldnessel. Am westlichen Rand dieses Gehölzes befindet sich ein Bewuchs des Essigbaums (Neophyt) und des Riesenbärenklaus (Neophyt, invasive Art). An den Rändern finden sich grasig-krautige Säume.



**Abb. 5:** Übersicht über das Plangebiet, rot umrandet (eigene Darstellung, GoogleMaps, genordet, ohne Maßstab).



**Abb. 6:** Blick über das Plangebiet in nördliche Richtung



**Abb. 7:** Gehölzinsel im Westen



**Abb. 8:** Gehölz im Südwesten (mit Birke links im Bild)



**Abb. 9:** Gehölz im Südosten (u.a. mit Kirsche rechts im Bild)

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet stellt sich als naturschutzfachlich strukturarm dar und die vorhandenen Biotoptypen besitzen aus vegetationskundlicher Sicht eine geringere Wertigkeit. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es nur wenige vorhandene Vegetationsstrukturen in Form von Gehölzen oder Bäumen. Demzufolge ergibt sich für das Plangebiet, bezogen auf den geplanten Eingriff, eine geringe Konfliktsituation. Im Zuge eines Bauvorhabens auf der Fläche, ist aufgrund der Baugrenzen davon auszugehen, dass 70% der Gehölze innerhalb der Baugrenzen entfernt werden müssen. Dieser Verlust ist entsprechend zu kompensieren.

Im Rahmen der Bewertung des Bestandes, ist der aktuelle Zustand, dem Zustand im ursprünglichen Bebauungsplan gegenüber zu stellen. Dieser Beschreibt die ursprüngliche Gesamtfläche als landwirtschaftlich genutzten Acker. Somit wird im Rahmen der Bilanzierung der Verlust der aktuellen im Bestand befindlichen Gehölze (Baumhecke, Feldgehölz) gegenüber dem Acker berechnet. Eine umfängliche Bilanzierung der Gesamten Fläche ist gem. Abstimmung mit der UNB Kassel nicht erforderlich, da GRZ des Bebauungsplanes sich nicht verändern. Im Kapitel 3 wird die erforderliche Eingriffsbilanzierung dargestellt.

### **Tiere**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird mit Hilfe des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> durchgeführt. Wesentlich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

---

<sup>3</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2.Fassung (05/ 2011).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben sind jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten vorgesehen. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist eine Wiese mit einzelnen Gehölzinseln, welche offenbar in regelmäßigen Abständen gemäht wird. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder Biototypkomplexe gemäß Hessischer Biotopkartierung sowie FFH-Lebensraumtypen (vgl. NaturegViewer<sup>4</sup> 2023) innerhalb dieses Bereiches. Es ist anzunehmen, dass die vorhandenen Strukturen keine wichtigen und hochwertigen Lebensräume für planungsrelevante<sup>5</sup> Arten darstellen. Unter Berücksichtigung der Potentiale, welche durch die Gebietsausstattung angenommen werden müssen, wurden Begehungen durch eine Landschaftsökologin mit besonderer Beachtung der Arten/ Artgruppen Vögel, Fledermäuse, Säugetiere (ohne Fledermäuse), Reptilien und Käfer durchgeführt. Die Begehungen des Plangebietes wurden am 17./24.05.2023 und 06.06.2023 durch das Büro EGL Kassel durchgeführt (vgl. Anlage I).

#### **Avifauna:**

Im Planungsraum werden mehrere Vogelarten, u.a. Amsel, Blaumeise, Kohlmeise und Elster, als mögliche Brutvögel angenommen. Haussperling, Rabenkrähe, Mehlschwalbe und Star werden als Nahrungsgäste eingestuft. Weitere Arten wie z.B. Zaunkönig oder Zilpzalp können ebenfalls im Gehölz vorkommen. Mehlschwalben und Stare brüten an den direkt nordwestlich angrenzenden Wohngebäuden. Haussperlinge brüten ebenfalls an Gebäuden im Umfeld. Östlich angrenzend wurden in einer Weide Stieglitze festgestellt.

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie streng geschützte Arten sind aufgrund der Habitatausstattung und der Lage im Siedlungsraum nicht zu erwarten.

#### **Fledermäuse:**

Aufgrund der Belaubung konnten Stämme und stärkere Äste nicht auf Höhlen oder Spalten geprüft werden. Einzelne Höhlen sowie Spalten können daher nicht ausgeschlossen werden. Winterquartiere sind hier unwahrscheinlich. Eine Erfassung potenzieller Quartiere im Herbst / Winter nach dem Laubfall wird empfohlen.

Die Fläche in ihrem aktuellen Zustand kann als Jagdgebiet genutzt werden. Eine essentielle Bedeutung ist hier aufgrund des Zustands und unter dem Aspekt, dass im Umfeld weitere Offenflächen (Weiden jenseits der Veckerhagener Straße) sowie Gehölze vorhanden sind, nicht anzunehmen.

---

<sup>4</sup> HMUELV: Hessisches Naturschutz-Informationssystem NATUREG: <http://natureg.hessen.de/>, Wiesbaden

<sup>5</sup> Als „planungsrelevant“ werden vorliegend alle europäischen Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand, alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten zusammengefasst.

### **Säugetiere (ohne Fledermäuse):**

Weitere Säugetiere der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für ein Vorkommen der Haselmaus sind die Gehölzbestände zu isoliert.

### **Reptilien:**

Im gesamten Untersuchungsraum werden aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage keine Reptilienvorkommen erwartet.

### **Käfer:**

In der Birke im Südwesten fanden sich Ausfluglöcher von Totholzkäfern. Eine Eignung für Käferarten der Anhänge II und IV wie Heldbock, Eremit oder Hirschkäfer ist im Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

### **Weitere Anhang IV-Arten (Amphibien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Schmetterlinge, Mollusken und Krebse, Pflanzen und Moose):**

Eine Eignung für weitere Arten der Anhänge II und IV ist im Plangebiet aufgrund der Habitatausprägung nicht vorhanden.

### Eingriffsbewertung

Der im Rahmen des Eingriffs geplante Flächenverlust bedeutet prinzipiell auch einen Verlust an potentiell Lebensraum für Tiere. Da die Ausgangssituation bezüglich des Biotopwertes und Artenspektrums im Plangebiet von eher geringer Bedeutung ist, wird sich durch die Nutzungsänderung nur eine geringe und vorübergehende bauzeitliche Beeinträchtigung für Flora und Fauna ergeben.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Es ist **festzusetzen**, dass insbesondere:

- Rodungsarbeiten, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten/ Fledermausarten führen können, außerhalb der Brutzeit (gesetzlich festgelegte Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September) durchzuführen sind. Es ist eine fachgerechte Begutachtung der jeweiligen Gehölze unmittelbar vor der Rodung erforderlich. Weiterführend zu beachten ist, dass die Begutachtung im unbelaubten Zustand stattfinden muss, damit etwaige Höhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. einsehbar sind.
- Bei einem positiven Befund sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Kassel) abzustimmen und entsprechend der abgestimmten Vorgaben umzusetzen und zu sichern.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Verbotstatbestände sind hier jedoch nicht zu erwarten.

## **2.4 Landschaft**

Das Plangebiet, welches sich als unbebaute und unversiegelte Fläche im nördlichen Randbereich des Ortsteils Ihringshausen der Gemeinde Fuldata darstellt, wird im Norden durch die Straße „Auf dem Hasenstock“ begrenzt. Von Nordwest bis Süden verläuft die Veckerhagener Straße an der Gebietsgrenze und im Osten schließt ein Fußweg mit angrenzendem Wohngebiet an das Grundstück an.

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von Nordwesten nach Südwesten von ca. 4 m auf. Die umgebenden Bereiche sind allerdings relativ eben, weshalb das Plangebiet von den angrenzenden Bereichen aus gut einsehbar ist. Gemäß Landschaftsplan ZRK befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum Nr. 78 (Rohrbachtal). In unmittelbarem Anschluss beginnt an der Ostgrenze der Landschaftsraum Nr. 108 (Ihringshausen).

Das Landschaftsbild der Umgebung (Landschaftsraum Nr. 78) ist nördlich des Plangebietes durch einen Siedlungsraum, welcher sich seit 2007 scheinbar deutlich weiterentwickelt hat, geprägt. Die restliche Landschaft des Landschaftsraumes Nr. 78 wird gekennzeichnet durch eine kleinstrukturierte Mosaiklandschaft aus Grünland, Feldgehölzen, Obstbäumen und kleineren Waldparzellen, welche ihr bewegtes Relief durch den Rohrbach und einige zuführende Gräben erhält. Im siedlungsnahen Bereich, an der Westgrenze des Plangebietes, findet eine intensivere Bewirtschaftung in Form von Agrarflächen statt. Insgesamt liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen Siedlungs- und landwirtschaftlichen Flächen und dadurch fernab von den restlichen natürlicheren Landschaftsgebieten.

Der im Osten anschließende Landschaftsraum Nr. 108 ist ein in den letzten Jahrzehnten stark expandierter Siedlungsraum und umfasst den Ortskern mit den umgebenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie die Gewerbegebiete und öffentlichen Freizeiteinrichtungen im Nordosten des Ortes.

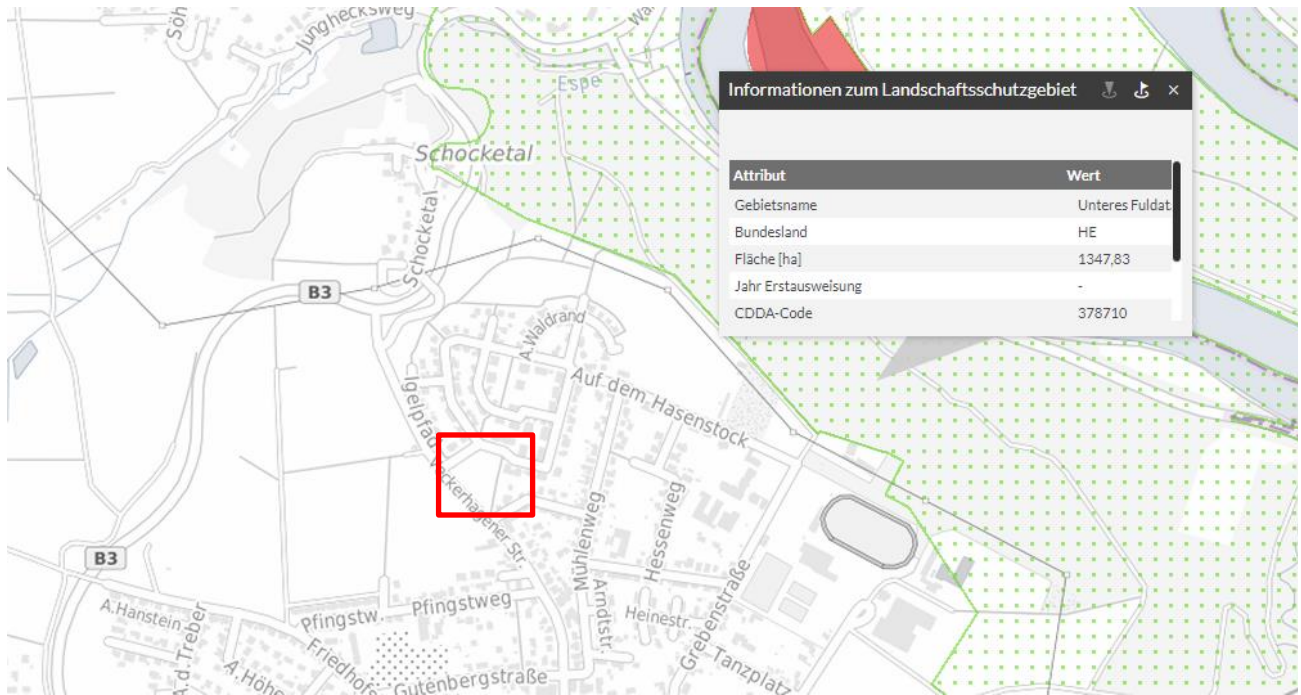
Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich ohne oder mit nur wenigen landschaftsprägenden Elementen handelt und sich die Bebauung an die topographischen Gegebenheiten und dem abfallenden Höhenmodell anpasst, wird sich das neue Landschaftsbild des Gebietes voraussichtlich in das dahinter liegende Wohngebiet eingliedern. Dadurch sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Unmittelbar sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen. Das nächste Naturschutzgebiet „Kragenhof bei Fuldata“ befindet sich in ca. 850 m Entfernung. Da sich das Naturschutzgebiet (NSG) auf das Gewässer Fulda bezieht und zudem der Baumbestand ebenso wie die umliegende Topografie den Bezug des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Naturschutzgebiet verhindert, ist hier von keiner Auswirkung oder Beeinträchtigung des NSG durch das Bauvorhaben auszugehen.

Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Fuldata“, welches sich auf den, die Fulda begleitenden, Grünzug und Baumbestand bezieht. Es begründet sich auf der Amtlichen Bekanntmachung vom 31.07.1973 (ergänzt am 13.04.98). Vom derzeitigen Stand der Planung werden keine Bestimmungen des LSG verletzt. Aufgrund der Entfernung kann eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des LSG ausgeschlossen werden.

Da die derzeit vorliegende Planung außerhalb von Schutzgebietsabgrenzungen stattfindet und der Wirkungsraum der Planung mit einer ausreichenden Entfernung zu diesen liegt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Schutzgebiete gegeben.



**Abb. 10:** Lage des Plangebiets zu benachbarten Natura2000-Schutzgebieten (LSG = hellgrüne Fläche, NSG = rote Fläche). Quelle: BfN Schutzgebietsviewer

## 2.6 Bevölkerung, Wohnen, Erholung

Das Plangebiet grenzt nicht direkt an weitere Wohnbebauung an, allerdings ist die Fläche in den Rand eines Wohngebietes eingebettet. Dadurch können Konflikte durch Emissionen nicht ausgeschlossen werden. Umgekehrt ist der Konflikt durch Immissionen des Plangebietes zu betrachten, da an die Fläche, Ein- und Mehrfamilienhäuser und ein Spielplatz an den nördlichen und östlichen Verläufen der Grundstücksgrenze angebunden sind. Dadurch steigt die potentielle Lärmbelästigung durch das bauliche Vorhaben. Im Lärm-Viewer Kassel ist allerdings zu erkennen, dass das Plangebiet bereits in einem Bereich mit mittlerem bis starkem Straßenlärmpegel liegt, aufgrund der angrenzenden Veckerhagener Straße. In diesem Zusammenhang wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem untersucht wurde, welche Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen erforderlich sind. Insgesamt wurden zwei schalltechnische Festsetzungen vorgeschlagen. Zum einen sind bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel. Darüber hinaus sind bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Schlafräumen und Kinderzimmern südwestlich der 50 dB(A)-Isophone des nächtlichen



Beurteilungspegels "Verkehr" schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (vgl. DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT 2024<sup>6</sup>).

An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der Standort eines Hundefreundtreffs. Inwiefern die Wiese und Vegetation des Plangebietes relevant für diesen sind, ist unklar. Gegebenenfalls könnte diese Fläche von der Bevölkerung des Wohngebietes für dieses Vorhaben genutzt worden sein. Da sich allerdings in einer Entfernung von 250 m weitere Grünflächen befinden, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für die Bevölkerung auszugehen.

Hinsichtlich der Naherholung bietet der Bereich des Plangebietes selbst kein besonderes Potential. Es finden sich keine landschaftlich attraktiven Bereiche. Für die Naherholung dienliche Bereiche finden sich eher nordöstlich des Plangebietes.

Insgesamt sind demnach durch die vorliegende Planung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Parameter Bevölkerung, Wohnen und Erholung zu erwarten. Vielmehr stellt die Änderung der Nutzung des Geltungsbereiches von einer ehemaligen Rasenfläche ohne besondere landschaftliche Elemente in ein Senioren- und Pflegezentrum eine optische Eingliederung in das Wohngebiet dar.

## **2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Laut dem Landschaftsplan von 2007 wird der Stadtteil Ihringshausen nicht als historisch oder kulturhistorisch besonders dargestellt. Da sich das Plangebiet jedoch im nördlichen Teil von Ihringshausen befindet, welcher überwiegend für Siedlungszwecke und zum Zwecke der Freizeitbetätigung bebaut und strukturiert ist, kann von einem geringen Zusammenhang zum o.g. Kulturgut ausgegangen werden. Blickbeziehungen auf Siedlungsbestandteile mit historischem Charakter werden nicht verstellt.

Da keine schützenswerten Strukturen vorhanden sind, können mögliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut im Rahmen des Vorhabens ausgeschlossen werden.

## **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>7</sup> des Landes Hessen vorgenommen. Hierin inbegriffen ist die Bestandsbewertung der Biotoptypen ebenso

---

<sup>6</sup> DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2024): Schalltechnische Untersuchung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“ Gemeinde Fuldata, Gemarkung Ihringshausen vom 21. April 2024

<sup>7</sup> DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 09. November 2018, Wiesbaden.

wie die Begehungen durch Fachpersonal zur Verifizierung bzw. ggf. zum Ausschluss des Vorkommens planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet.

Bei den faunistischen Beobachtungen konnten keine aktiven Brutstätten auf dem Gelände nachgewiesen werden. Lediglich an den umliegenden Wohngebäuden konnten Brutstätten von verschiedenen Vögeln nachgewiesen werden. Ebenfalls konnten keine Fledermäusehabitate o.ä. innerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Auch für andere Säugetiere, Reptilien und Käfer werden aufgrund der Habitatstrukturen und der Lage keine Vorkommen erwartet. Da zum Zeitpunkt der Begehungen die Bäume im belaubten Zustand waren, ist vor einer Rodung, eine Kontrolle der betroffenen Bäume im Herbst/ Winter durchzuführen, um ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen durchführen zu können.

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs, ebenso wie die Darstellung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen, wird durch Ermittlung des angenommenen Verlustes vorgenommen. Da es bereits einen bestehenden Bebauungsplan gibt, in dessen Rahmen dieselbe GRZ festgesetzt ist, die auch für die aktuelle Planung vorgesehen wird, wird der Ausgleich nur für die Gehölzbereiche berechnet, die nach Beschluss des ursprünglichen Bebauungsplanes aufgewachsen sind. D.h. der Ausgleich wird nur für die Bereiche berechnet, die sich gegenüber dem ursprünglich festgestellten Bestand im Bebauungsplan verändert haben. Als Ausgleich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen, die zwingend mit der Durchführung eines Bauvorhabens auf diesem Grundstück umzusetzen sind, gegenübergestellt.

**Tabelle 1:** Bestandsabweichung gegenüber bestehendem Bebauungsplan

Ursprünglicher Bestand	Größe	Wertpunkte	Aktueller Bestand	Größe	Wertpunkte gem. hess. KV	Wertpunkte nach Abzug Ackerwertigkeit
Acker, Intensiv genutzt (11.191)	996 m <sup>2</sup>	16 WP (15.936 WP)	Feldgehölz, Baumhecke (04.600)	996 m <sup>2</sup>	50 WP (49.800 WP)	34 WP (33.864 WP)

Der ursprüngliche Bestand (Acker) wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits kompensiert. Somit wird der Wert des Ackers (11.191 / 16 WP) vom Feldgehölz (04.600 / 50 WP) abgezogen, um die neu entstandenen Strukturen und zusätzlichen Wertigkeiten nachvollziehbar darstellen und berechnen zu können (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 2:** Verluste bei Umsetzung eines Bauvorhabens im Bereich des Bebauungsplanes

Aktueller Bestand	Größe	Wertpunkte (Summe Wertpunkte)	Zustand nach geplantem Eingriff	Größe	Wertpunkte (Summe Wertpunkte)	Differenz
-------------------	-------	-------------------------------	---------------------------------	-------	-------------------------------	-----------

Feldgehölz, Baumhecke (04.600)	996 m <sup>2</sup>	34 WP (33.864 WP)	Dachfläche, nicht begrünt (10.710)	700 m <sup>2</sup>	3 WP (2.100 WP)	21.700 WP
			Feldgehölz, Baumhecke (04.600)	296 m <sup>2</sup>	34 WP (10.064 WP)	

Entsprechend der Darstellungen in Tabelle 2 wird es im Falle der Umsetzung eines Bauvorhabens zu einem Verlust von 21.700 Wertpunkten kommen, die im Zuge der Planungen und mit entsprechenden Festsetzungen vor Ort kompensiert werden sollen. Die in Tabelle 2 dargestellte Flächenberechnung basiert auf der Schnittmenge des Feldgehölzes und den geplanten Baugrenzen, welche zukünftig festgesetzt werden sollen.

Hierzu werden zum einen Flachdächer festgesetzt und zum anderen ist eine Dachbegrünung von 40 % der Flachdächer festzusetzen, welche der geplanten Versiegelung durch bauliche Strukturen entgegenwirken soll. In Tabelle 3 wird die Aufwertung der 40% begrünter Dachflächen bei einer GRZ von 0,6 für den Bereich des Bebauungsplanes dargestellt. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 5.174 m<sup>2</sup>. Somit handelt es sich bei einer GRZ von 0,6 um rd. 3.104 m<sup>2</sup> potentieller Dachfläche. Bei einer festgesetzten Begrünung von 40 % der Dachflächen ergibt sich eine flächige, extensive Dachbegrünung auf insgesamt 1.242 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren ist die Pflanzung von Hecken auf den nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festzusetzen. Es ist gem. dem ursprünglichen Bebauungsplan zwar von einer gärtnerischen Begrünung des nicht überbaubaren Bereichs auszugehen, jedoch nur von einem Mindestmaß in strukturarmer Form (11.221). Durch die Festsetzung zur Pflanzung von Hecken auf 20 % der nicht überbaubaren Fläche (Geltungsbereich 5.174 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 2.070 m<sup>2</sup>), wird der ursprünglich zur Ansaat vorgesehene Bereich deutlich aufgewertet. Dabei ist eine örtliche Abgrenzung nicht vorgesehen. 20 % der Fläche entsprechen 414 m<sup>2</sup> (2.070 m<sup>2</sup> x 0,2 = 414 m<sup>2</sup>). Demnach müssen alle Hecken- und Gehölzpflanzungen in der Summe 414 m<sup>2</sup> betragen. Die Ausgleichsberechnung ist der Tabelle 3 zu entnehmen.

**Tabelle 3:** Ausgleich der entstehenden Verluste

Maximale Dachflächen gem. ursprünglichem Bebauungsplan	Größe	Wertpunkte (Summe Wertpunkte)	Aktueller Bestand	Größe	Wertpunkte (Summe Wertpunkte)	Differenz
Dachfläche (10.710)	3.104 m <sup>2</sup>	3 WP (9.312 WP)	Dachfläche, extensiv begrünt (10.720)	1.242 m <sup>2</sup>	19 WP (23.598 WP)	19.872 WP
			Dachfläche (10.710)	1.862 m <sup>2</sup>	3 WP (5.586 WP)	
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten	414 m <sup>2</sup>	14 WP (5.796 WP)	Neupflanzung von Gebüsch und	414 m <sup>2</sup>	20 WP (8.280)	2.484 WP

Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten (11.221)			Hecken (02.600)			
<b>Summe:</b>						<b>22.356 WP</b>

Nach Berechnung der Kompensationserfordernisse (21.700 WP) und der umsetzbaren Maßnahmen (22.356 WP) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben keine weiteren Verluste.

**Festzusetzende Vermeidungsmaßnahmen:**

V1 - Rodungsarbeiten, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten/ Fledermausarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (gesetzlich festgelegte Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September) durchzuführen sind. Es ist eine fachgerechte Begutachtung der jeweiligen Gehölze unmittelbar vor der Rodung erforderlich. Weiterführend zu beachten ist, dass die Begutachtung im unbelaubten Zustand stattfinden muss, damit etwaige Höhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. einsehbar sind.

V2 - Bei einem positiven faunistischen Befund bei der Vorabbegehung, sind gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Kassel) abzustimmen und entsprechend der abgestimmten Vorgaben fachgerecht umzusetzen und zu sichern.

### **Festzusetzende Ausgleichsmaßnahmen:**

A1 – Extensive Dachbegrünung auf 40 % der Dachflächen

Die Begrünung des Daches auf mindestens 40% der vorhandenen Dachfläche ist festzusetzen, um einen entsprechenden Ausgleich für die entstehenden Verluste zu schaffen.

A2 – Heckenpflanzungen im nicht überbaubaren Geltungsbereich ohne örtl. Abgrenzung

Es sind Hecken- sowie Gehölzpflanzungen im Umfang von insgesamt mindestens 420 m<sup>2</sup> im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens einzuplanen/ vorzunehmen. Hierbei können Arten der folgenden Liste verwendet werden:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze, Cornus mas – Kornelkirsche, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Gew. Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn, Ligustrum vulgare - Gew. Liguster, Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina - Hunds-Rose

## **4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nicht-Durchführung der Planung**

### Bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes davon auszugehen, dass die Fläche ein Bereich ohne oder mit nur wenigen landschaftsprägenden Elementen bleibt und weiterhin geringe Habitatstrukturen für Tiere aufweist.

### Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung wird der betroffene Bereich überplant. Es werden Wohngebäude und dazugehörige Stellplatzflächen sowie eine Tiefgarage errichtet. Dabei wird im Eingriffsgebiet nach derzeitigem Stand der Planung, gegenüber dem Ist-Zustand, eine Versiegelung von Flächen vorgenommen und die bestehenden Gehölzinseln teilweise entfernt. Wie die Bewertung der Schutzgüter in Kapitel 2 gezeigt hat, sind dennoch insgesamt nur geringe Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

## **5. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB ist eine Kommune verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Hierbei sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Empfehlenswert ist eine routinemäßige Kontrolle auf Umsetzung der wichtigsten festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplans im Abstand von ungefähr 5 Jahren.

## 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bauherr plant mit der Änderung des Bebauungsplans auf diesem Areal ein Seniorenzentrum mit Stellplätzen, Tiefgarage und Nebenanlagen. Das vorgesehene Pflege- und Seniorenzentrum soll dabei eine Einrichtung mit ca. 81 Bewohnern und eine Einrichtung für „Betreutes Wohnen“ mit ca. 50 Wohneinheiten umfassen, welche auf zwei Gebäudekörper aufgeteilt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,52 ha und beinhaltet das Flurstück 283 in der Gemarkung Ihringshausen (Flur 3).

### *Übergeordnete Planungen:*

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dar. Im Flächennutzungsplan 2016 wird die vorhabenbezogene Fläche als „Sondergebiet Nahversorgung – 10“ dargestellt.

### *Boden:*

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich aus (Tschernosem-)Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden. Aufgrund der geplanten baulichen Vorhaben ist mit einer Verschlechterung des Bodens zu rechnen. Da die vorliegende Planung zu einer Teil-Versiegelung des Plangebietes führt, muss der Bebauungsplan zur Minimierung der Auswirkungen geeignete Festsetzungen treffen.

### *Klima/Landschaftsbild:*

Hinsichtlich des Lokalklimas sowie des Landschaftsbildes sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### *Pflanzen und Tiere:*

Die Untersuchungen zur Flora und Fauna im Plangebiet haben ergeben, dass keine planungsrelevanten Arten oder Habitate im Untersuchungsraum vorkommen. Aufgrund dieser Ergebnisse sowie aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet nur wenige relevante vegetative Strukturen aufweist, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

### *Natura-2000 – Gebiete:*

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natur- und Landschaftsschutzgebieten gegeben, da die vorliegende Planung außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heranreicht bzw. deren Erhaltungsziele beeinträchtigt.

### *Bevölkerung, Wohnen, Erholung:*

Durch die vorliegende Planung sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Parameter Bevölkerung, Wohnen und Erholung zu erwarten. Vielmehr stellt die Änderung der Nutzung des Geltungsbereiches von einer ehemaligen Rasenfläche ohne besondere landschaftliche Elemente in ein Senioren- und Pflegezentrum eine optische Eingliederung in das Wohngebiet dar.

### *Kultur- und sonstige Sachgüter:*

Da im Plangebiet keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorliegen, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

### *Durchführung/ Nicht-Durchführung der Planung:*

Bei Durchführung der Planung wird der betroffene Bereich überplant und die zuvor unbebaute Fläche mit zwei Gebäudekörpern, den dazugehörigen Stellplatzflächen, einer Tiefgarage und den Zuwegungen zu diesen versehen. Dadurch ist von einer teilweisen Versiegelung der Fläche und einer Beeinträchtigung der Gehölzinseln auszugehen. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen

Umweltzustandes davon auszugehen, dass die Fläche ein Bereich ohne oder mit nur wenigen landschaftsprägenden Elementen bleibt und weiterhin keine Habitatstrukturen für Tiere aufweist.

*Eingriffs- und Ausgleichsplanung:*

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Nach Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine weiteren, auszugleichenden Verluste.

Anlage I: Faunistische Potentialabschätzung

Kassel, 25.04.24



M.Sc. Florian Paech  
Landschaftsplaner

## 6.1 Quellen und Literatur:

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Schutzgebiete in Deutschland; Geo-Kartendienste zu Natura 2000 Schutzgebieten, letzter Zugriff Juni 2023

GESETZ ÜBER DIE VERMEIDUNG UND SANIERUNG VON UMWELTSCHÄDEN (Umweltschadensgesetz USchadG) vom 10. Mai 2007

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) vom 29. Juli 2009

HESSEN-FORST FENA, FACHBEREICH NATURSCHUTZ (2012): Naturschutzregister Hessen (Natureg), Datenabfrage zu Biotopkomplexen der Hessischen Biotopkartierung, Schutzgebietsinformationen, Grunddatenerhebungen, Zugriff am Juni 2023

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLUG) 2012, BodenViewer Hessen, letzter Zugriff: Juni 2023

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE 2013, Umwelt Atlas Hessen

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE 2007, •Geologische Karte (1:25.000)

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNEN, LANDWIRTSCHAFT, FORSTEN UND NATURSCHUTZ WIESBADEN (1995): Hessische Biotopkartierung (HB), Kartieranleitung

NATUREG – Landkreis Kassel: Schutzgebietsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Unteres Fuldata“ vom 31.07.1973

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (Hrsg., 2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (Hrsg.): NaturegViewer (Hessisches Naturschutzinformationssystem, letzter Zugriff: Juni 2023



REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (Hrsg.): Regionalplan Nordhessen 2009

RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung)

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (Hrsg.): Flächennutzungsplan ~~2023~~ 2016

ZWECKVERBAND RAUM (Hrsg.): Landschaftsplan 2007

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 22 G v. 29.7.2009 I 2542