



Bauleitplanung der Stadt Schwalmstadt

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Windmühle Nord II“ im Stadtteil Treysa

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

Stand 13.06.2024



Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Verfahrensstand	4
3. Örtliche Verhältnisse und Bedarf	5
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	7
5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung	7
6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung	8
7. Erschließung	8
8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange	9
9. Sonstige Belange, Flächenbilanz	10
10. Festsetzungen, Hinweise, Pflanzlisten	12
11. Fotos des Plangebiets	19

Abbildungen:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Landes Hessen
Luftbild der Ortslage Treysa (google earth)
Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (google earth)
Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Schwalmstadt
Schutzgebietskarte für Treysa und Umgebung (HLNUG)
Fotos des Plangebiets

Bearbeitung

im Auftrag der
GEG Grundstücks-Entwicklungs-Gesellschaft Schwalm-Eder mbH
Bahnhofstraße 35 a
34613 Schwalmstadt

in Abstimmung mit dem
Magistrat der Stadt Schwalmstadt
Marktplatz 1
34613 Schwalmstadt

durch



plusConcept Kommunale Planung und Entwicklung
Stadtplaner und Architekt Karl-Dieter Schnarr in Zusammenarbeit mit Dipl. Biologe Torsten Cloos, Spangenberg

Alte Mengsberger Straße 4
34613 Schwalmstadt
info@plusconcept.com
www.plusconcept.com

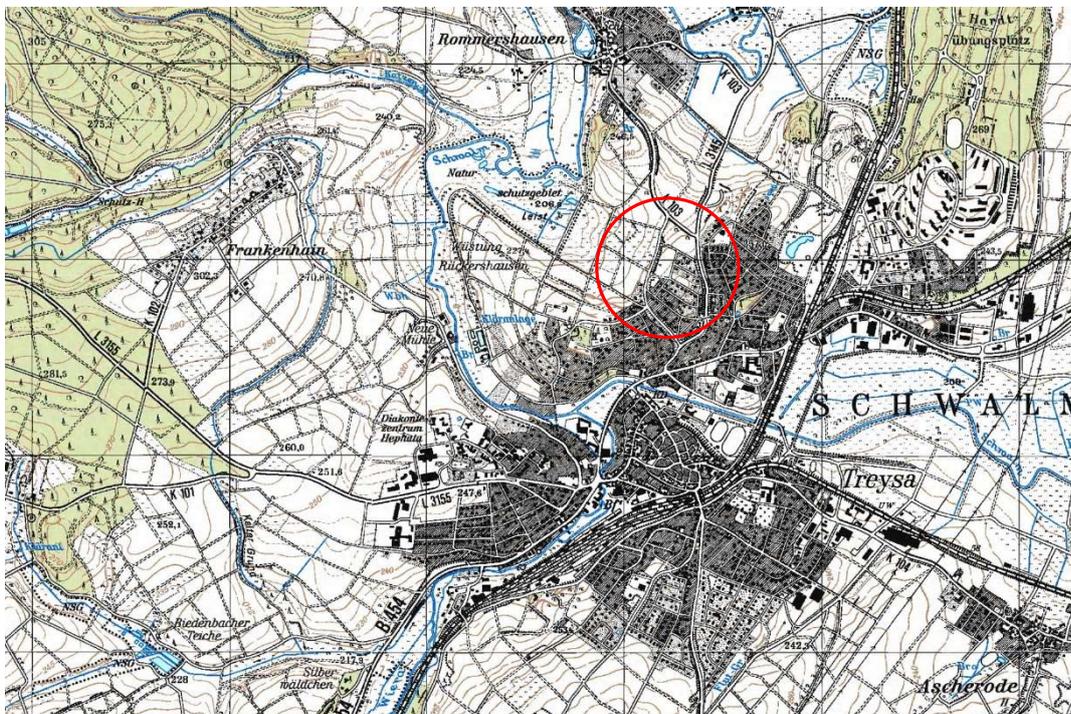




1. Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Windmühle Nord II“ im Stadtteil Treysa betrifft eine Fläche am Rande der jüngeren Wohnbaugebiete nördlich des Schwalmberges. Die Fläche an der *Niedergrenzebacher Straße* soll für eine Wohnbebauung genutzt werden. Dies soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 erreicht werden. Der Bebauungsplan wird nun unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 61 „Windmühle Nord II“ fortgeführt und dient der Eigenentwicklung des Stadtteils.

Auf dem nach Norden abfallenden Gelände soll auf derzeitiger Ackerfläche ein kleines Wohngebiet entstehen, das als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Fläche von ca. 20.000 m² insgesamt ausgewiesen werden soll. Dieser Teilgeltungsbereich A umfasst in der Gemarkung Treysa in Flur 18 die Flurstücke 6/4, 6/5, 11/3 (neu: 11/5 und 172), 11/4, 83/1 teilweise (neu: 83/3 ganz) und 81/2 sowie Flurstück 6/6 teilweise.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit der Lage im Stadtteil Treysa (Stadt Schwalmstadt)

Westlich der Fläche schließt die *Rommershäuser Hohle* über einen mit Bäumen bestandene Böschung an. Nördlich werden die angrenzenden Flächen weiter als Ackerland genutzt. Der nordöstliche Rand des Geltungsbereiches wird durch die *Dittershäuser Straße* und die bereits vorhandene Wohnbebauung gebildet.

Für die Fortführung des Bauleitplanverfahrens war eine Ausgleichsfläche zu ergänzen. Dieser Teilgeltungsbereich B befindet sich an der Schwalm in der Gemarkung Rommershausen in Flur 7. Er umfasst eine ca. 6.200 m² große Teilfläche des Flurstücks 34.



2. Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 61 „Niedergrenzebacher Straße II“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalmstadt am 21.07.2022. Dem Beschluss liegt die Absicht der in Schwalmstadt ortsansässigen GEG mbH als Vorhabenträger zugrunde, die hier neue Wohnhäuser als Einfamilien-, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser u.ä. ermöglichen will. Hiermit wird der großen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt entsprochen.

Die Stadt und der Vorhabenträger schließen zwecks der Planung und Entwicklung des Plangebiets eine städtebauliche Vereinbarung ab.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich im einstufigen, beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im beschleunigten Verfahren wurde daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist der Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht im Rahmen des § 13 b BauGB nicht mit dem Europarecht zu vereinbaren. Das Bauleitplanverfahren berücksichtigt diese neue Rechtslage. Der Bebauungsplan soll daher nunmehr im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt nun die erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden. Diese Schritte wurden auf den Magistrat der Stadt übertragen.

Die bereits erfolgte Offenlegung im Mai 2023 nach dem ursprünglichen Verfahren soll als frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gelten.

Mit dem § 13b BauGB galt der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt. Im neuen Verfahren wird der Eingriff dargelegt und ein Ausgleich dafür festgelegt. Der Umweltbericht samt Umweltprüfung wird der Begründung nunmehr angefügt.

Der überarbeitete Entwurf der Planung (Stand 13.05.2024) soll im Juni 2024 gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung durch den Magistrat beraten und beschlossen sowie anschließend der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Äußerung und Stellungnahme vorgelegt werden. Die Offenlegung soll ab Ende Juni 2024 erfolgen.

Nach dieser Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird die



Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und die weitere Fortschreibung der Planung erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung muss hierüber dann entscheiden und die Planung als Satzung beschließen.

Parallel wird nun auch der Flächennutzungsplan (FNP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert. Die Verfahrensschritte erfolgen entsprechend wie beim BP.

Die Änderung des FNP bedarf der Genehmigung der Oberen Verwaltungsbehörde. Nach deren ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung können FNP und BP in Kraft treten.

3. Örtliche Verhältnisse und Bedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 befindet sich am nördlichen Ortsrand von Treysa westlich der *Dittershäuser Straße* auf einer als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Gelände ist nach Norden geneigt. Insgesamt besteht ein Höhenunterschied von rund 10 Metern. Das Gebiet ist durch die bestehende Gemeindestraße *Niedergrenzebacher Straße* bereits erschlossen. Die Straße bleibt mit ihrem Bestand erhalten und wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 61 nicht ausgebaut.



Ausschnitt Luftbild mit der Ortslage Treysa (Stadt Schwalmstadt) mit dem Bereich der Planung

Auf der östlichen Seite und im Süden schließt vorhandene ältere Wohnbebauung an. Das Planungsgebiet grenzt mit seiner größeren westlichen Teilfläche an eine markante Böschung entlang der *Rommershäuser Hohle* und in ähnlicher Weise am östlichen Rand des kleineren östlichen Teilgebets an die *Dittershäuser Straße*.

Das Gebiet bietet sich als Arrondierung der vorhandenen Bebauung nördlich des Schwalmberges an. Neben einer sinnvollen räumlichen Abrundung kommt dabei auch die vorhandene Infrastruktur zum Tragen, auf der für die Baulandentwicklung aufgebaut werden kann. Die Inanspruchnahme von



landwirtschaftlich genutzten Flächen lässt sich, wie bei vergleichbaren Standorten am Ortsrand, nicht vermeiden. Hinsichtlich der denkbaren Innenentwicklung wird auf die Ausführungen weiter unten hingewiesen. Die Flächen sind außerdem auch verfügbar, was nicht auf alle weiteren ggf. geeigneten Flächen zutrifft. Die Entscheidung zur Entwicklung dieser Fläche ist daher auch unter Berücksichtigung der Gesamtstadt und insbesondere des Stadtteils Treysa vorteilhaft.

Die Bebauung im Planungsgebiet soll mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen.

Es besteht Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Treysa und in der Gesamtstadt. Es ist davon auszugehen, dass Bevölkerungszahl und Nachfrage nach Wohnraum in Schwalmstadt nicht nur stabil bleiben, sondern größer werden.



Luftbild- Ausschnitt mit den betroffenen Grundstücken und der Erschließungsstraße sowie der angrenzenden Wohnbebauung mit dem Geltungsbereich des Gebiets

Es bestehen derzeit keine Reserveflächen für allgemeinen Wohnungsbau im Bereich gültiger Bebauungspläne in Treysa.

Auch im Rahmen des „Interkommunales Siedlungsmanagement Schwalm-Aue“ wurden eventuelle Reserveflächen, Rückraumgrundstücke und Leerstände in den Stadt- und Ortskernen mit dem Ergebnis erfasst, dass keine nennenswerten Flächen für die Innenentwicklung verfügbar sind. Dies gilt auch für den Stadtteil Ziegenhain. Ermittelte innerörtliche Potenziale in den Kernstädten wurden soweit möglich durch Nachverdichtung und auch größere Bauprojekte genutzt.

Die Entwicklung des Bereiches „Chinapark“ wird dabei als wesentlicher Beitrag zur Schaffung von Wohnbauland im Innenbereich gesehen. Die Entwicklung dieses Gebietes ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die von der Stadt im Sinne der Innenentwicklung unterstützt wird.

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen an der Niedergrenzebacher Straße soll der erhöhten Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt begegnet werden. Das Baulandangebot soll vorrangig der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden, vorrangig junge Familien sollen an den Ort gebunden werden



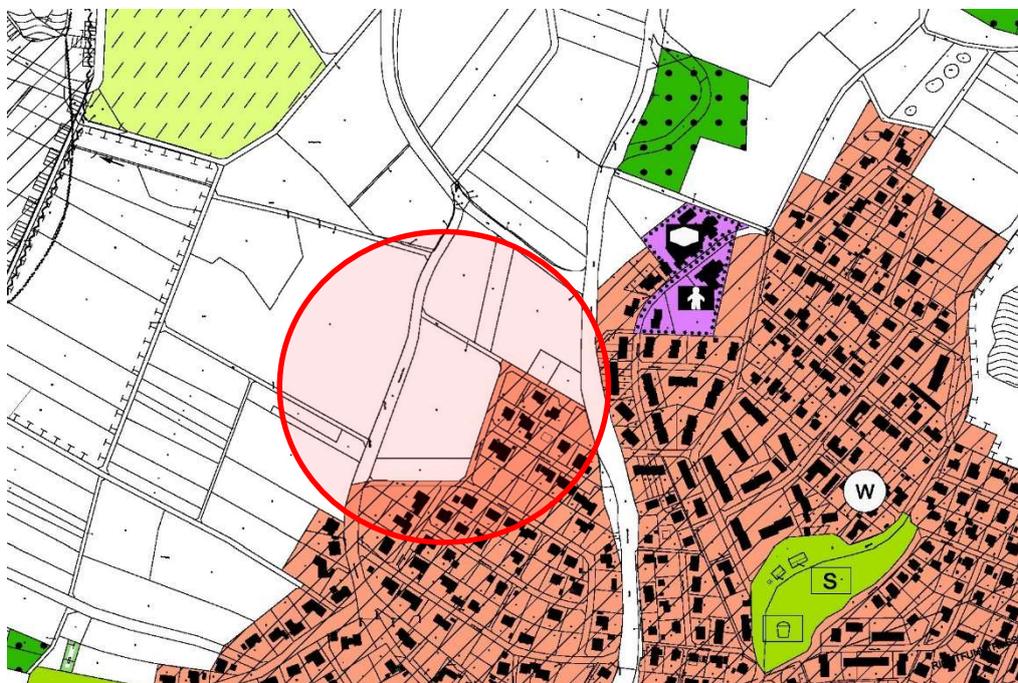
und die zur Stärkung und Belebung der örtlichen Strukturen beitragen. Zudem kann Abwanderungen entgegengewirkt werden.

Die nun zusätzliche Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rommershausen wird derzeit als Grünland genutzt. Die Fläche liegt direkt an der Schwalm.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwalmstadt weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 als Flächen für die Landwirtschaft aus und muss dementsprechend im Parallelverfahren geändert werden.

Der Regionalplan Nordhessen weist den Geltungsbereich als Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft aus, was der derzeitigen Nutzung als Ackerland entspricht.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Stadt Schwalmstadt für das Planungsgebiet

Eine Änderung des Flächennutzungsplans für die Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich.

5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzungen

Die Lage des Geltungsbereiches am Rand der bisherigen Wohnbaugebiete, die Verfügbarkeit der Flächen sowie eine kostengünstige Erschließung durch die bereits vorhandene Erschließung für den Bereich östlich der *Niedergrenzebacher Straße* an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entscheidende Punkte, die für die Entwicklung dieses Gebiets sprechen.

Die Aufstellung der Satzung wird betrieben, um auf den vorgenannten



Grundstücken des Geltungsbereiches die Errichtung der baulichen Anlagen in der vorgesehenen Größe im Rahmen einer Wohnnutzung zu ermöglichen. Die vorhandene Erschließung durch die *Niedergrenzbacher Straße* kann dabei sinnvoll auch für die Anbindung der weiteren westlich und nördlich gelegenen Flächen genutzt werden.

Die durch die zusätzliche Nutzung bewirkte Immissionsbelastung und sonstige Auswirkungen für Anlieger und Nachbarn werden auch vor dem Hintergrund der begrenzten Größe und der Wohnnutzung keine erkennbaren Konflikte begründen.

Eine beachtenswerte zusätzliche Belastung der benachbarten Nutzungen und des Verkehrs ist nicht erkennbar. Für die bisherige Bestandsbebauung ergeben sich durch die Änderung auch keine erkennbaren wesentlichen Nachteile gegenüber der bisherigen Situation.

Die geplante Siedlungserweiterung nutzt die vorhandene Erschließung und Ver- und Entsorgungsstruktur für eine kostengünstige, kleinräumige Ergänzung.

Die Auswahl und Nutzung dieses Standortes für eine Wohnbebauung und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und der gebotenen Verbesserung der Wohnversorgung.

Aus stadtgestalterischer Sicht wird eine Abrundung der nördlichen Ortslage von Treysa in Lage und räumlicher Wirkung durch eine eher aufgelockerte und in der Höhe begrenzte Bebauung erreicht.

6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Der Geltungsbereich der Satzung soll zukünftig überwiegend als Wohnbaugebiet für allgemeines Wohnen (WA) genutzt werden. Es verbleiben zwei kleinere Flächen am südlichen und am nördlichen Rand, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Entsprechend dem Baukonzept des Vorhabenträgers soll eine maximal zweigeschossige und kleinteilige Wohnbebauung errichtet werden. Hinzu kommen die notwendigen Erschließungen, die nachzuweisenden Stellplätze, Garagen und ggf. weitere im WA-Gebiet zulässige Nebenanlagen.

Die Wohnungen samt den Grundstücksflächen werden von privater Seite erbaut und gestaltet. Die Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger errichtet und an die Stadt übergeben. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene *Niedergrenzbacher Straße*, die bereits eine etwas ältere und schon umgesetzte Neubebauung



östlich des geplanten neuen Baugebiets erschließt und die somit weiter genutzt werden kann, um die Innere neue Erschließung im westlichen Teil des Geltungsbereiches anzubinden. Die bestehende *Niedergrenzebacher Straße* (Flurstück 157) befindet sich im Vorstufenausbau. Der Endausbau erfolgt nicht im Rahmen der Erschließung der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Anbindung des Kraftfahrzeugverkehrs an das klassifizierte Straßennetz erfolgt in der *Dittershäuser Straße* an der L 3145. Aufgrund der nur geringen zusätzlichen Bewohnerzahl im Verhältnis zum gesamten Quartier werden hier keine kapazitiven Erweiterungen für notwendig erachtet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV, Bus-Linien 470, AST 460) erfolgt etwa 400 m südlich an der Haltestelle in der Friedrich-Ebert-Straße.

Die öffentliche Erschließung durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits jetzt gegeben bzw. kann ergänzt werden. Dies führt zu einer städtebaulich naheliegenden und kostengünstigen Bebauung.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Baugrundstücken soll möglichst zwischengepuffert werden. Regenwasser und Oberflächenwasser werden schließlich über den nördlichen Graben abgeleitet. Schmutzwasser wird über eine Hebeanlage in das Kanalnetz der Stadt eingeleitet.

Die Erschließung mit allen erforderlichen Medien ist somit zusammenfassend gesehen gesichert. Es werden teils noch Abstimmungen mit den Versorgern und Genehmigungen erforderlich.

Die genaue Lage der Erschließungen, der Stellplätze und die Angriffswege und Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr werden den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Sie werden auf dem Bebauungskonzept beruhen.

Auch die Löschwasserversorgung wird den einschlägigen Vorgaben entsprechend sichergestellt.

8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 im Stadtteil Treysa sind die Belange des Naturschutzes und der Umwelt nur in geringem Umfang betroffen.

Die gesamte Fläche des Teilgeltungsbereiches A grenzt im Süden und Osten an ein locker bebautes Wohngebiet. Im Westen schließt die Wegeparzelle *Rommershäuser Hohle* mit einer mit großkronigen Bäumen bewachsenen Böschung an. Weiter nördlich bleiben die bisherigen Ackerflächen erhalten.

Eine besondere faunistische Bedeutung dieser Fläche war bei der Begehung nicht ersichtlich. Eine potenziell natürliche Vegetation dieser Region entsprechend ist nicht vorhanden. Rodungen sind für das Bauvorhaben nicht erforderlich.



Artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. deren Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Insbesondere durch den Erhalt der ans Plangebiet angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen wurde dahingehende Eingriffe z.B. in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln vermieden. Auf dem Ackerland der Eingriffsfläche sind keine im Artenschutz relevanten Arten zu erwarten: Für Offenlandvogelarten liegt der Standort zu nah an störenden Kulissen (Gehölze, vorhandene Bebauung). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben sich bei dem geplanten Vorhaben somit nicht.

Geschützte Arten sind somit nach der Erhebung des Dipl. Biologen Torsten Cloos, Spangenberg nicht betroffen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt innerhalb des Baugebiets und vor allem auf der Ausgleichsfläche durch eine Renaturierungsmaßnahme an der Schwalm und eine Extensivierung der verbleibenden Restfläche im zweiten Teilgeltungsbereich.

Die befestigte Fahrbahn der *Niedergrenzebacher Straße* bleibt erhalten und dient für den Anschluss der weiterführenden inneren Erschließung.

Auch der Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Wasserhaushalts vor Verunreinigungen ist nach der Bebauung gegeben. Wertvoller Oberboden kann gesichert werden. Verunreinigungen des Bodens durch die bisherige und durch zukünftige Nutzungen werden nicht erwartet.

Durch die Baulandentwicklung direkt am Rand des bestehenden Siedlungszusammenhangs wird auch das Landschaftsbild nur wenig beeinträchtigt.

Luft und Klima werden durch die Planänderung keine erkennbaren gravierenden Veränderungen erfahren.

9. Sonstige Belange, Flächenbilanz

9.1. Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft sind in geringem Umfang betroffen. Die beanspruchte Fläche ist aufgrund ihrer Größe, Lage und des Zuschnittes für die Landwirtschaft nur von geringer Bedeutung. Die Ackerfläche wird zukünftig nicht mehr verfügbar sein. Ausweichmöglichkeiten bestehen.

9.2. Immissionsschutz

Signifikante Veränderungen oder Vergrößerungen der Immissionen sind durch die zusätzliche Nutzung und den damit verbundenen Verkehr nicht zu erwarten.

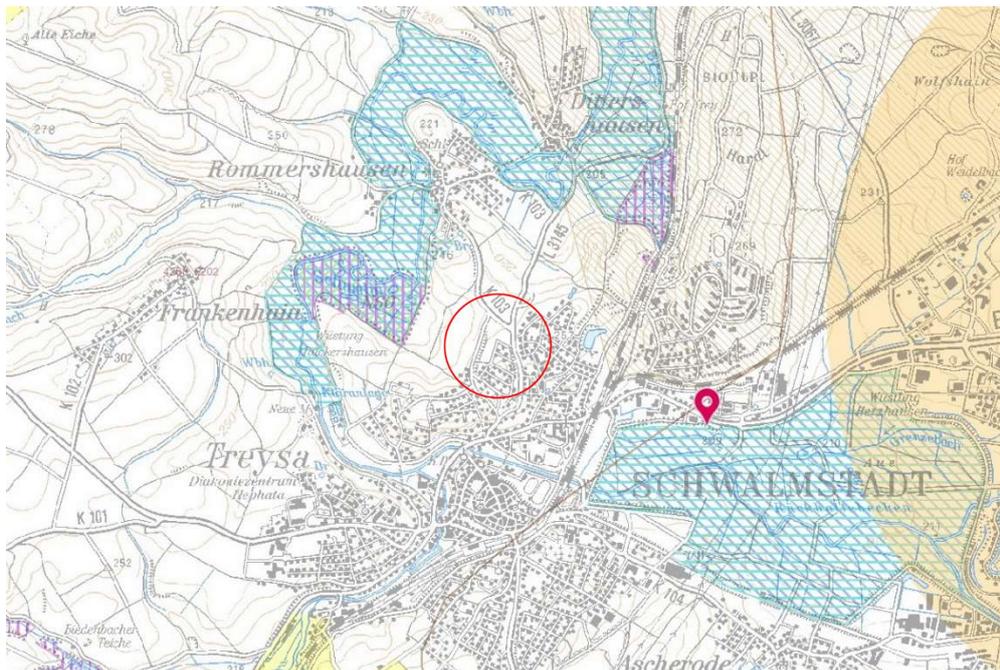
Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Schallimmissionen, verursacht durch Ziel-Quellverkehr von einer überschaubaren Anzahl von Haushalten.

9.3. Denkmalschutz

In der nächsten Umgebung befinden sich keine bekannten Kulturdenkmale oder denkmalgeschützte Gesamtanlagen, die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sein könnten.

9.4 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilwasserschutzgebieten.



Ausschnitt aus der Karte mit Schutzgebieten in der Umgebung des Planungsgebiets (HLNUG)

9.5 Flächenbilanz

Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m ²	GRZ/Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	WA 1	3.583	0,3
Allgemeines Wohngebiet	WA 2	1.926	0,4
Allgemeines Wohngebiet	WA 3	4.001	0,4
Allgemeines Wohngebiet	WA 4	2.739	0,4
Allgemeines Wohngebiet	WA 5	1.917	0,4
Wohngebiete insgesamt		14.166	
Straßen, Wege	Straße 1	517	100%
Straßen, Wege	Wendeplatz 1	222	100%
Straßen, Wege	Straße 2	516	100%
Straßen, Wege	Wendeplatz 2	222	100%
Straßen, Wege	Weg 1	204	20%
Öffentliche Grünfläche	Grünfläche mit Staukanal	104	0%
Straßen, Wege	Weg 3	547	0%
Fläche für die Landwirtschaft	Ackerfläche	1.593	0%
Private Grünfläche	Ackerfläche	1.800	0%
Private Grünfläche	Ehem. Wegefläche	537	0%
Schutzfläche	Abstandsfläche Bäume	518	0%



Ausgleichsfläche	Renaturierung Schwalm	6.213	0%
Teilgeltungsbereich A		20.946	
Teilgeltungsbereich B		6.213	
Gesamtfläche Geltungsbereiche		27.159	

9.6 Bodenschutz

Der vorhandene Ackerboden wird teils mit Gebäuden und teils mit Erschließungsmaßnahmen überbaut. Diese Versiegelung des Bodens ist zur Erfüllung der Planungsabsicht nicht vermeidbar. Sie wird so gering wie möglich gehalten. Die Versiegelung des Bodens ist jedoch für absehbare Zeit nicht umkehrbar. Sie erfordert daher eine Kompensation, die an anderer Stelle im Teilgeltungsbereich B erfolgt.

10. Festsetzungen

10.1. Planerische Ziele

Ziel der Aufstellung des BP Nr. 61 im Stadtteil Treysa ist die Schaffung einer Möglichkeit zur Bebauung als Wohnbaugebiet zur Schaffung von benötigtem, bedarfsgerechtem Wohnraum. Die Ackerfläche wird einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt. Aufgrund der bisherigen Beschreibung zum Vorhaben ergeben sich die nachfolgenden Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

10.2. Festsetzungen

10.2.1. Art der baulichen Nutzung

Auf der geeigneten Ackerfläche entstehen eine größere Baufläche am Westrand und eine kleine am Nordostrand des Geltungsbereiches, die dem allgemeinen Wohnen dienen sollen. Dies entspricht der angestrebten Verbesserung der Versorgung mit Wohnungen für einheimische Wohninteressenten.

Die Nutzung wird auf die Kernnutzungen des allgemeinen Wohnens gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO beschränkt, um keine unerwünschten weiteren Nutzungen gem. § 4 BauNVO zu ermöglichen. Diese könnten auch in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung zu unerwünschten Beeinträchtigungen führen.

10.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 bei den größeren westlichen Baugrundstücken im Wohnbaugebiet WA 1 und 0,40 bei den restlichen Wohnbaugebieten WA 2 bis WA 5 festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Bebauungsdichte möglich bei gleichzeitig guter Möglichkeit der Eingrünung. Unnötige Versiegelungen können so vermieden werden. Im Anschluss an die *Rommershäuser Hohle* wird damit auch eine großzügige Abstandsfläche zu der vorhandenen Baumreihe ermöglicht.



Zur Einfügung der Baukörper in die Umgebung werden die Geschoszahl (GFZ) und damit i.V. die Höhe der Baukörper und vor allem der Außenwände mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend wird auch die GFZ auf 0,60 im Gebiet WA 1 bzw. 0,80 in den restlichen WA-Gebieten festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird außerdem mit Blick auf die umgebende Geländehöhe begrenzt. Es gelten Traufhöhen von höchstens 7,50 m, womit die Errichtung von zwei Wohngeschossen möglich ist und von Firsthöhen bis 12,00 m, um auch steilere Dächer zu ermöglichen. Es sind niedrige Sockel oder Drempele im Dachgeschoss möglich. Die Firsthöhe wird begrenzt, um bei steilen Dächern allzu große Gebäudehöhen zu vermeiden. Die Dachgeschosse sollen ausgebaut werden können, um auch bei einer kleinteiligen Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten eine bodenschonende Verdichtung bei Bedarf zu ermöglichen.

Die Nebenanlagen sollen sich baulich unterordnen und deutlich niedriger als die Hauptgebäude sein.

Aufgrund der topografischen Situation mit recht deutlichem Gefälle im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird bei den Festsetzungen für die Höhe auf die vorhandene Oberfläche des Geländes abgestellt.

10.2.3. Bauweise

Zur eindeutigen Klarstellung der gewünschten kleinteiligen Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt.

10.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Für die WA-Gebiete wird eine Bebauungsstruktur angestrebt, die zu energetisch hochwertigen und gut geschnittenen und nutzbaren Gebäuden führt. Gleichzeitig entstehen damit neben den erforderlichen Erschließungsanlagen und Stellplätzen immer noch große Grünflächen, die gärtnerisch angelegt werden und der Erholung dienen können.

Bei der Bebauung ist auf die Abstände zu den Nachbargrenzen zu achten. Ein zu enges Herantreten der Gebäude an den öffentlichen Raum und hin zu den landwirtschaftlichen Flächen ist ebenfalls nicht erwünscht. Es werden daher in den WA-Gebieten Baugrenzen festgelegt, die sichern, dass die Hauptgebäude in einem Abstand von mindestens 3,00 m, teils 5,00 m von den umgebenden Grenzen errichtet werden. Die weiteren Belange werden bereits hinreichend durch Hessische Bauordnung und Hessisches Nachbarrechtsgesetz geregelt.

Auch außerhalb der Baugrenzen soll aber innerhalb des WA-Gebiets und auch an Nachbargrenzen die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben und denen der Hessischen Bauordnung möglich sein.

Eine Ausnahme davon ist der Schutzstreifen an der westlichen Baumreihe, in der aber zumindest Terrassen errichtet werden dürfen.



10.2.5. Verkehrsflächen

Von der bestehenden *Niedergrenzebacher Straße* aus erfolgt die Erschließung des Baugebiets ohne eine Änderung der Bestandsstraße über zwei Stichstraßen mit einer Breite von jeweils 7,80 m. Jede Stichstraße erhält an ihrem westlichen Ende einen Wendehammer. Beide Wendeanlagen werden durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden, um eine gute fußläufige Verbindung innerhalb des Wohngebiets zu erreichen. Vom nördlichen Wendehammer führt ein Fußweg, in dem auch Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden können, in die angrenzende Wegeinfrastruktur.

Der vorhandene Wirtschaftsweg Flst. 81/2 bleibt auch im Geltungsbereich als solcher erhalten.

Die beiden nordöstlich gelegenen Baugrundstücke werden direkt von der *Niedergrenzebacher Straße* aus erschlossen.

10.2.6. Regenrückhaltung

Die Festsetzungen zielen auf einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas in der Siedlung und zur Vermeidung von Hochwasser durch eine Pufferung beim Abfluss des Regenwassers.

Ein zu schneller Abfluss von Oberflächenwasser und damit eine Überlastung von Kanälen und Vorflutern soll vermieden werden. Dazu soll das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen beim Abfluss gepuffert und zurückgehalten werden. Hierzu wird der Bau eines Staukanals für das Oberflächenwasser vorgesehen. Dieser wird nach den aktuellen hydraulischen Berechnungen mit einem Volumen von ca. 90 cbm im Wesentlichen in die öffentliche Grünfläche zwischen dem nördlichen Wendehammer der Erschließung und der Wegeparzelle 81/2 eingebaut.

10.2.7. Private Grünflächen

Die Wegeparzelle 83/1 wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens entwidmet und soll fortan eine private Grünfläche sein, die einem Bestandsgrundstück angegliedert werden soll. Auch die bisherige Ackerfläche Flurstück 11/3 wird nunmehr als private Grünfläche festgesetzt, um diese Nutzung in Zukunft zu ermöglichen.

10.2.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Durch die Anlage von öffentlichen Erschließungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden sind angesichts der leicht geneigten Geländeoberfläche vor allem Aufschüttungen und Stützmauern denkbar, deren Ausführung damit ermöglicht werden soll.

10.2.9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Der Bebauungsplan setzt sich nach der Fortführung im Normalverfahren aus zwei Teilgeltungsbereichen zusammen.

Der ursprüngliche Geltungsbereich, jetzt Teilgeltungsbereich A, umfasst in der Gemarkung Treysa in Flur 17 die Flurstücke 6/4, 6/5, 11/3, 11/4 und 81/2 vollständig und die Flurstücke 83/1 und 6/6 teilweise. Damit wird der Planung ausreichend Raum für die neue Bebauung gegeben. Gleichzeitig behalten auch die angrenzenden Grundstücke ausreichenden Raum, um ihre Eigenart und Qualität zu erhalten.

Hinzu kommt der Teilgeltungsbereich B, der den Ausgleichsmaßnahmen dient. Er umfasst eine Teilfläche an der Schwalm des Flurstücks 34 in Flur 7 in der Gemarkung Rommershausen.

10.2.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Ausweisung des Baugebiets ist eine weitere Versiegelung des Bodens verbunden. Zusätzliche Bodenbelastungen und ein angemessener Grad an unversiegelter Fläche soll jedoch erreicht werden.

Die prägende Baumreihe entlang der *Rommershäuser Hohle* soll erhalten und geschützt werden. Die Bäume stehen auf der Böschung des Wegegrundstücks. Es wird aber noch einmal ein drei Meter breiter Schutzstreifen auf dem derzeit vorhandenen Ackerland vorgesehen. An diesen schließt sich ein weiterer Abstandsstreifen mit 10 m Tiefe an.

Zum Ausgleich soll eine landwirtschaftliche Fläche an der Schwalm im Sinne des Bodenschutzes extensiviert werden. Die wesentliche Ausgleichsmaßnahme ist eine Renaturierungsmaßnahme an der Schwalm. In einem Bogen der Schwalm soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Flusswasser ab einem Mittelwasserstand oder darüber in den neu zu schaffenden Seitenarm einfließen kann. Das Bett soll durch Tiefbauarbeiten vorgeformt werden. Die zukünftige Gestalt wird durch den Fluss selbst bestimmt.

10.2.11. Dachdeckungen

Die Festsetzungen zu den Dachdeckungen sind getroffen, um eine möglichst gute Einfügung in die Umgebung, Ortsrand wie auch freie Landschaft, zu erreichen. Dachbegrünungen sollen möglich sein und sind aus ökologischer Sicht erwünscht.

Von der Vorgabe nicht glänzender Oberflächen soll aber dann abgewichen werden können, wenn damit Energie aus solarer Quelle erzeugt werden kann.

Bei flacheren Dächern ist eine extensive Begrünung bautechnisch ohne weiteres möglich. Bei diesen Dächern wird daher aus Gründen des Klimaschutzes eine entsprechende Begrünung auch gefordert. Außerdem dient diese Maßnahme auch der Regenwasserrückhaltung.



Um die Pläne für eine notwendige Energiewende zu unterstützen, werden zur Unterstützung des Klimaschutzes Solaranlage auf Teilflächen der geeigneten Dachflächen gefordert.

10.2.12. Farbgebung der Fassaden

Die Festsetzungen zu den Fassaden werden ebenfalls getroffen, um eine möglichst gute Einfügung in die Umgebung zu erreichen.

10.2.13. Einfriedungen

Einfriedungen der privaten Grundstücke sind ein normales Anliegen der Eigentümer und zur Gestaltung des öffentlichen Raumes auch erwünscht.

Möglich sind verschiedene Formen wie geschnittene Hecken, lebende Hecken, Zäune und Mauern. Die Materialien sollen sich gut einfügen und nachhaltig sein.

10.2.14. Nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen

Die an die Bebauung und Erschließung angrenzenden Freiflächen sind als weiterer Puffer für die Aufnahme von Regenwasser und eine dem Charakter des Ortes angemessene Gestaltung mit Pflanzen und Begrünung vorgesehen. Sie sollen gärtnerisch angelegt sein. Schottergärten werden damit ausgeschlossen. Die ansonsten zulässigen Anlagen im Wohngebiet wie z.B. erforderliche Erschließungsflächen, Wege, Stellplätze und Terrassen sind damit trotzdem möglich.

Dort wo Wege, Zufahrten u.a. erforderlich sind, sollen diese zu einer möglichst guten Versickerung beitragen. Hierfür wird ein Abflussbeiwert festgesetzt.

Mit dem Boden soll schonend umgegangen werden.

Für Bepflanzungsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich A wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

Pflanzenliste I - Laubbäume

Großkronige Bäume, HO StU (Stammumfang) 10-12 (Mindestgröße)

Acer platanooides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume, HO 10-12 (Mindestgröße)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Holzbirne



Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume lokaler Sorten

Pflanzenliste II – Sträucher 2xv 60-100 (Mindestgröße)

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Colutea aborecens	Blasenstrauch
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa agrestis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rugosa	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeeren
Rubus idaeus	Himbeeren
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix arenaria	Sandweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix hastata	Spießweide
Salix repens	Kriechweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste III - Rank- und Kletterpflanzen

TB (Topfballen) 12 40-60 (Mindestgröße)

Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierer
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

10.2.15. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Errichtung dieser Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO soll auch außerhalb der Baugrenzen und an den Grenzen der Baugrundstücke möglich sein. Dies verbessert die Nutzbarkeit der Grundstücke.



Außerdem sollen Bauten, die nach Anlage zu § 63 HBO keiner Baugenehmigung bedürfen, auf den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen möglich sein.

Fläche für die Landwirtschaft

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche für die Landwirtschaft soll nach derzeitigem Stand weiter landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden. Sie wird entsprechend ausgewiesen.

Aufgrund der bestehenden und der durch die Wohnbaulandentwicklung zusätzlich geschaffenen Infrastruktur scheint langfristig, bei entsprechendem Bedarf, eine Weiterentwicklung der Ackerflächen Flst. 6/6, 132/5 und 131/4 zu Wohnbaugebieten denkbar und planerisch naheliegend. Hierbei ist ggf. auch eine sinnvolle Erschließung in die Tiefe des Flst. 6/6 zu berücksichtigen. Eine Verlängerung der *Niedergrenzebacher Straße* nach Norden würde sich für eine solche Entwicklung anbieten.

Um dies bei Bedarf zu ermöglichen und eine evtl. abweichende zwischenzeitliche Bebauung, die aus der neuen Situation nach § 34 BauGB erwachsen könnte, auszuschließen, wird die landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen.



11. Fotos des Plangebiets



Abb. 1 Blick vom südlichen Ende des Teilgeltungsbereiches A
in Richtung „Rommershäuser Hohle“



Abb. 2 Blick vom nördlichen, tiefer gelegenen Rand in Richtung Schwalmberg,
Böschung zur „Rommershäuser Hohle“ auf der rechten Bildseite

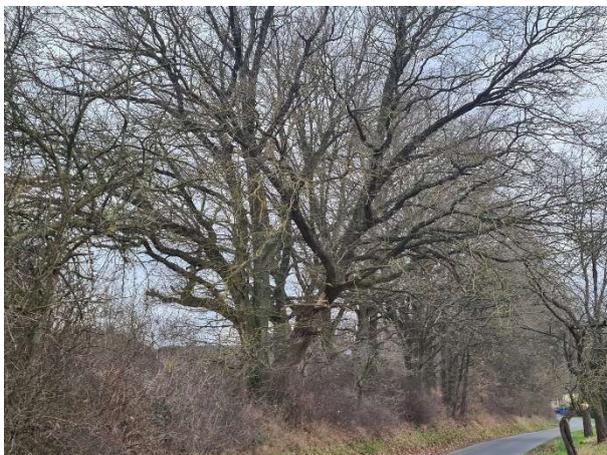


Abb. 3 „Rommershäuser Hohle“ in Richtung Schwalmberg



Abb. 4 derzeit vorhandene Erschließung durch die „Niedergrenzbacher Straße“ in Richtung Norden



Abb. 5 Blick in Richtung Osten mit vorhandener Wohnbebauung (rechts) und den nördlichen Grundstücken auf der linken Bildseite



Abb. 6 Blick über die Ackerfläche in Ost-West-Richtung



Abb. 7 Teilgeltungsbereich B mit Blick über das Grünland Richtung Osten, im Hintergrund der Uferbewuchs des Wasserlaufs



Abb. 8 Blick in Richtung Westen entlang der Schwalm



Abb. 9 Blick in Richtung Südosten und Leist mit Uferbereich der Schwalm am Teilgeltungsbereich



Inhalt Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens	24
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	24
1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	25
2. Ziele des Umweltschutzes nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes	26
2.1 Fachgesetze	26
3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich einer Bewertung der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale sowie einer Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	30
3.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	30
3.2 Voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale	32
3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	34
4. Eingriffswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB	34
4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	34
4.2 Auswirkungen auf die Fläche	34
4.3 Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt	35
4.4 Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima	35
4.5 Auswirkungen auf die Landschaft	36
4.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder Störfallrisiken für die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen	36
5. Beschreibung geplanter Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	37
5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	37
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	37
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	38
6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	39
7. Verwendete technische Verfahren (Methodik) bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
7.1 Hinweise zur Methodik	39



7.2	Stand der Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Behörden	40
7.3	Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	40
8.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	40
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40



1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Windmühle Nord II“ im Stadtteil Treysa betrifft eine Fläche am Rande der jüngeren Wohnbaugebiete nördlich des Schwalmberges. Die Fläche an der *Niedergrenzbacher Straße* soll für eine Wohnbebauung genutzt werden. Dies soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 „Windmühle Nord II“ erreicht werden. Der Bebauungsplan dient der Eigenentwicklung und Stabilisierung des Stadtteils in Bezug auf eine günstige Bevölkerungsentwicklung, die auch der Auslastung der bereits vorgehaltenen Infrastruktur entgegenkommt.

Auf dem nach Norden abfallenden Gelände soll auf derzeitiger Ackerfläche ein kleines Wohngebiet entstehen, das als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Fläche von ca. 21.000 m² insgesamt ausgewiesen werden soll. Das Plangebiet des Teilgeltungsbereiches A umfasst in der Gemarkung Treysa in Flur 18 die Flurstücke 6/4, 6/5, 11/3 und 11/4 und die Flurstücke 81/2, 83/1 und 6/6 teilweise.

Die Lage des Geltungsbereiches A am Rand der bisherigen Wohnbaugebiete, die Verfügbarkeit der Flächen sowie eine kostengünstige Erschließung durch die bereits vorhandene Erschließung für den Bereich östlich der *Niedergrenzbacher Straße* an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entscheidende Punkte, die für die Entwicklung dieses Gebiets sprechen.

Zusätzlich zu dem Geltungsbereich A des zukünftigen Wohngebietes wird es erforderlich einen zweiten Teilgeltungsbereich B für den naturschutzrechtlichen Ausgleich festzusetzen. Auf einer Teilfläche von 6.213 m² des Grundstücks Gemarkung Rommershausen, Flur 7, Flurstück 34 werden den Eingriffen, die durch die Entwicklung des Wohngebietes entstehen, geeignete Ausgleichsmaßnahmen in der Schwalmaue zugeordnet. Hier ist eine Extensivierung der Flächennutzung sowie eine Renaturierungsmaßnahme an der Schwalm geplant.

Die Aufstellung der Satzung wird betrieben, um auf den vorgenannten Grundstücken des Geltungsbereiches die Errichtung der baulichen Anlagen in der vorgesehenen Größe im Rahmen einer Wohnnutzung zu ermöglichen. Die vorhandene Erschließung durch die *Niedergrenzbacher Straße* kann dabei sinnvoll auch für die Anbindung der weiteren westlich und nördlich gelegenen Flächen genutzt werden.

Die Auswahl und Nutzung dieses Standortes für eine Wohnbebauung und damit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61 dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und der gebotenen Verbesserung der Wohnversorgung.

Aus stadtgestalterischer Sicht wird eine Abrundung der nördlichen Ortslage von Treysa in Lage und räumlicher Wirkung durch eine eher aufgelockerte und in der Höhe begrenzte Bebauung erreicht.



1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Nutzung wird auf die Kernnutzungen des allgemeinen Wohnens gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO beschränkt, um keine unerwünschten weiteren Nutzungen gem. § 4 BauNVO zu ermöglichen. Diese könnten auch in Anbetracht der bereits vorhandenen Bebauung zu unerwünschten Beeinträchtigungen führen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,30 bei den größeren westlichen Baugrundstücken im Wohnbaugebiet WA 1 und 0,40 bei den restlichen Wohnbaugebieten WA 2 bis WA 5 festgesetzt.

Zur Einfügung der Baukörper in die Umgebung werden die Geschoszahl (GFZ) und damit i.V. die Höhe der Baukörper und vor allem der Außenwände mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend wird auch die GFZ auf 0,60 im Gebiet WA 1 bzw. 0,80 in den restlichen WA-Gebieten festgesetzt.

Die prägende Baumreihe entlang der *Rommershäuser Hohle* wird erhalten, die Bäume stehen auf der Böschung des Wegegrundstücks außerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes. Es wird aber noch einmal ein drei Meter breiter Schutzstreifen innerhalb der Abgrenzung des B-Planes auf dem derzeit vorhandenen Ackerland vorgesehen. An diesen schließt sich ein weiterer Abstandstreifen mit 10 m Tiefe an.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 61 „Windmühle Nord II“ im ST Treysa beträgt 27.145 qm. Davon entfallen 20.932 qm auf den Geltungsbereich A, die Ausgleichsflächen im Teilgeltungsbereich B umfassen 6.213 qm.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches A entfallen etwa 67,3 % auf allgemeine Wohngebietsflächen (14.095 qm) von denen 7.768 qm überbaut werden dürfen sowie ca. 12,9 % des Plangebietes auf Erschließungsflächen (2.705 qm).

Die verbleibenden 4.132 qm (entspricht etwa einem Anteil von 19,7 % des Plangebietes) werden planungsrechtlich als Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zusammenfassend sind die planerischen Zielsetzungen in nachfolgender Flächenbilanz aufgeführt:

Planungsrechtliche Festsetzung	Bestand, m ²	Planung, m ²
Landwirtschaftliche Fläche	20.409	1.593
Wohnbauflächen	0	14.166
- davon überbaubar (GRZ zzgl. Überschreitung BauNVO)		7.839
- davon nicht überbaubare Flächen		6.327
Verkehrsflächen		
- Bestand, Wegeflächen, Rasenweg	523	523



- Planung, Straßenverkehrsflächen	0	1.477
- Planung, Wegeflächen, Gehwege	0	855
Grünflächen		
- Planung, Grünflächen	0	2.037
- Planung, Flächen zum Schutz, Pflege, Entwicklung N+L	0	502
Summe Geltungsbereich A	20.946	20.946
Ausgleichsfläche Geltungsbereich B	6.213	6.213
Summe Gesamtfläche	27.159	27.159

2. Ziele des Umweltschutzes nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes

2.1 Fachgesetze

Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Tiere und Pflanzen	BNatSchG	Nach § 1 'Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege' BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Gemäß §§ 44 ff BNatSchG sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
	BWaldG	Zielsetzung des BWaldG ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen



		des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bezeichneten Bestandteilen - hier Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt - in der Abwägung zu berücksichtigen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt: - Einbindung in das Landschaftsbild durch Neuausweisung von Pflanzgeboten, - Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe durch die Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie - einer externen Ausgleichsmaßnahme.	
Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind u. a.: - nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Umwelt- und naturschutzfachlich relevante Bodenfunktionen sind insbesondere: Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte und natürliche Funktionen als - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktionen), - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion).
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen – hier Boden – in der Abwägung zu berücksichtigen.



	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Böden 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.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> - Schutz und Sicherung des vorhandenen Oberbodens, - Ausweisung der Siedlungserweiterungsflächen auf Grundflächen mit geringer Bodenfunktionsbewertung nach Boden Viewer Hessen, - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, - Festsetzungen zum Schutz der Böden vor schädlichen Einwirkungen, - Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen durch Neuanlage von Gehölzanpflanzungen sowie - Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme. 	
Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Wasser	WHG	Zielsetzung des WHG ist gemäß § 1 der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Bewirtschaftung.
	HWG	Nach § 1 HWG sind oberirdische Gewässer mit ihren Ufern und Auen und das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten oder wiederherzustellen. Durch Planung, Überwachung und andere Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden werden.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge und Grundwasserneubildung auf etwa 54% Fläche des Bebauungsplangebietes, - Festsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme. 	
Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Luft und Klima	BImSchG, BImSchVO	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Luft und



		Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung durch erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
	BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt: - Einbindung der Siedlungserweiterung durch Ausweisung von Pflanzgeboten.	
Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Land-schaftsbild	BNatSchG	Nach § 1 'Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege' BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt: - Einbindung in das Landschaftsbild durch Neuausweisung von Pflanzgeboten, - Neuanlage von Anpflanzungen standortgerechter Gehölze und damit Schaffung der Lebensraumfunktion für Pflanzen.	
Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Kultur- und Sachgüter	HDSchG	Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebaulich Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere (...) Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt: - Aufnahme von Hinweisen in die Planunterlagen zur Berücksichtigung evtl. archäologischer Strukturen, - Erhalt der kulturhistorisch gewachsenen Gehölzstrukturen entlang der „Rommershäuser Hohle“.	

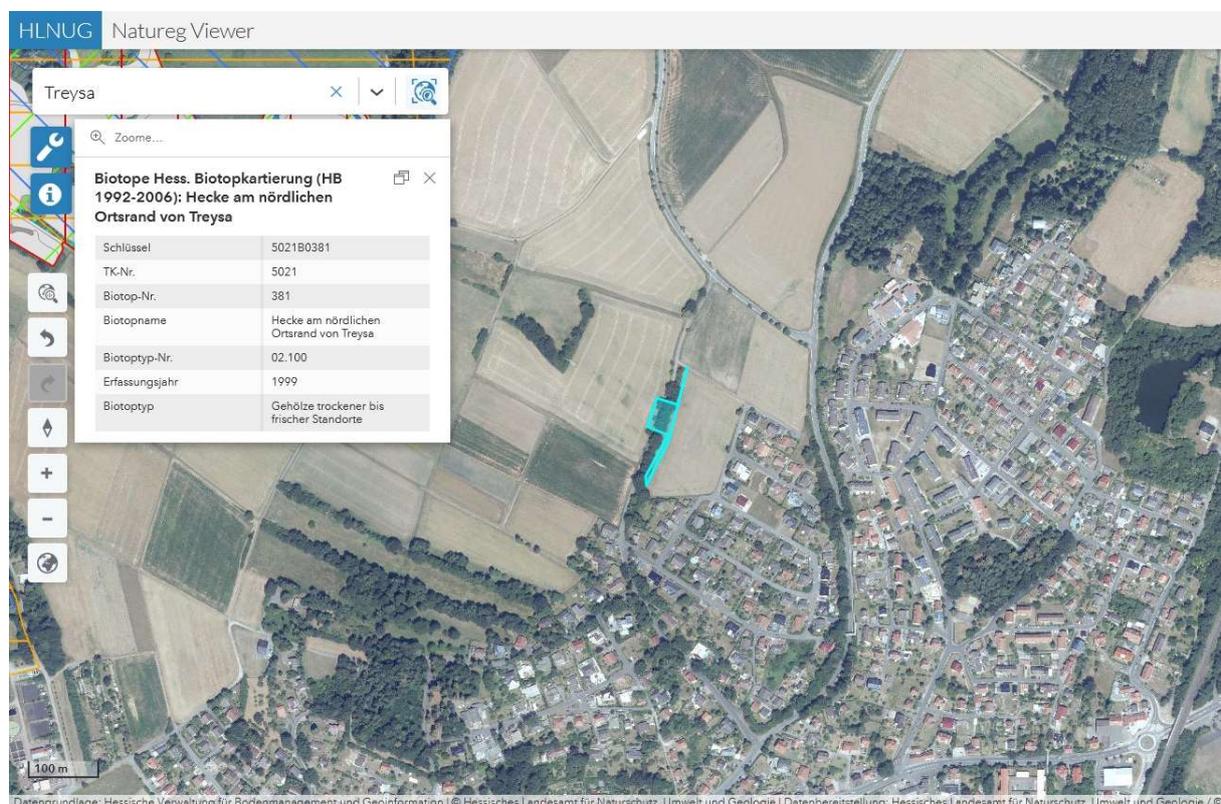


3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich einer Bewertung der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale sowie einer Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

3.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Das Plangebiet der zukünftigen Wohngebietsfläche liegt außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten. Westlich des Geltungsbereiches A grenzt unmittelbar das ausgewiesene Biotop „Hecke am nördlichen Ortsrand von Treysa“ an, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht beeinträchtigt wird.



HLNUG, NatureViewer: Darstellung Schutzgebiete und Biotope
(Biotop „Hecke am nördlichen Ortsrand von Treysa“ am westlichen Rand des Plangebietes)

Die für die geplante Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen beanspruchte Grundfläche wird gegenwärtig fast vollumfänglich intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Ackerfläche am unmittelbaren Ortsrand hat als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung. Zur Ermittlung des faunistischen Arteninventars wurde durch das Büro BANU, Dipl.-Biologen Torsten Cloos ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Artenschutzgutachten im Anhang).



Schutzgut Boden

Entsprechend der Bodenflächendaten aus dem BodenViewer Hessen wird dem Geltungsbereich A des Bebauungsplanes Nr. 61 „Windmühle Nord II“ eine bodenfunktionale Gesamtbewertung der Stufe 2 = gering zugewiesen.

Insgesamt kann von einem geringen bis mittleren Schutzstatus der vorhandenen Böden in diesem Bereich aufgrund eines mittleren Ertragspotenziales sowie der geringen Feldkapazität und des geringen Nitratrückhaltevermögens ausgegangen werden.

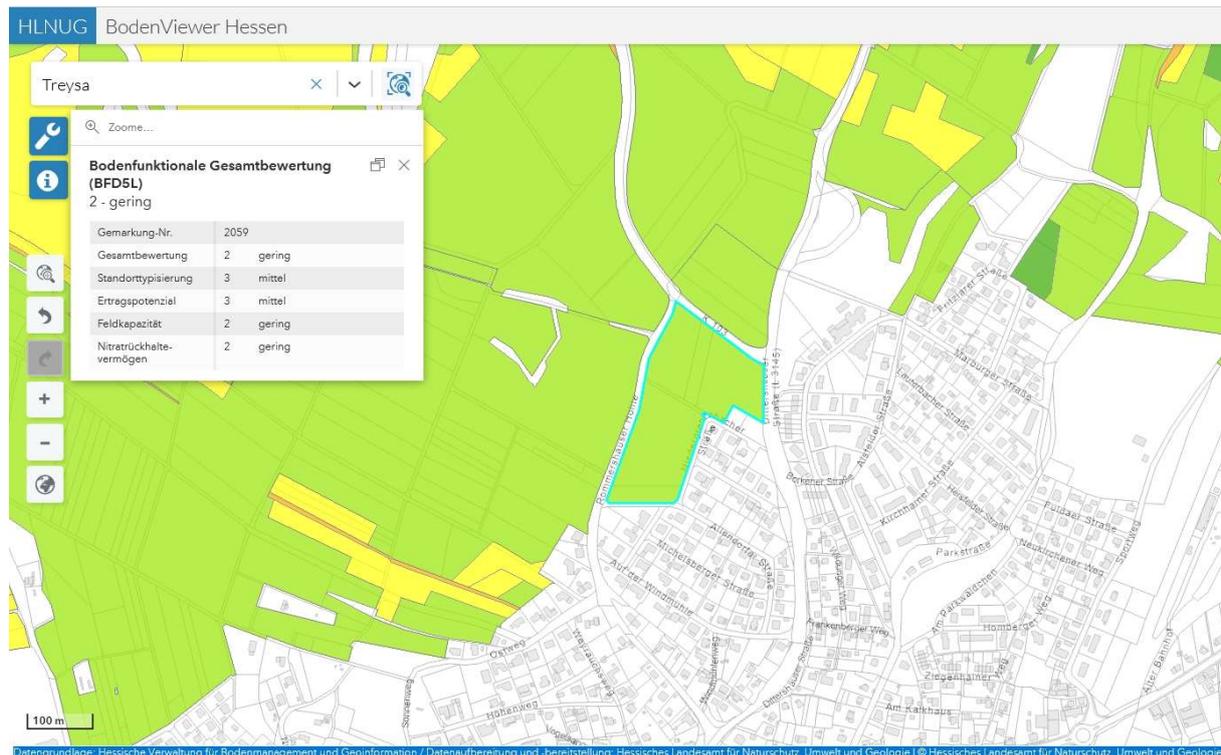


Abb.: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes sind keine Fließgewässer und auch keine Stillgewässer vorhanden. Ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Der Schutz des Grundwassers ist für den Bereich der Plangebietsflächen aufgrund der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen von Bedeutung.

Schutzgut Klima/Luft

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand vom Stadtteil Treysa. Im nordöstlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich A auf einer Länge von ca. 30 m an die Landesstraße L 3145 „Dittershäuser Straße“ an, weiter nördlich in ca. 100 m Entfernung verläuft die Kreisstraße K 104, über die der Stadtteil Rommershausen mit Treysa verbunden ist.

Das Plangebiet besitzt keine übergeordnete klimatische Bedeutung. Durch die Neuausweisung der Siedlungserweiterung wird es zu keinen erheblichen



zusätzlichen Verkehrsbelastungen kommen. Vorbelastungen bestehen aufgrund der vorgenannten Verkehrsverbindungen.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Plangebietsflächen des zukünftigen Wohngebietes selbst haben keine große Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung mit Ausnahme der Feldwegeverbindungen in die freie Landschaft, die allerdings in der jetzigen Form erhalten bleiben. Die Flächen werden gegenwärtig fast vollumfänglich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet entlang der Rommershäuser Hohle bleiben zur Gliederung des Landschaftsraumes erhalten.

Somit sind die von der Wohngebietserweiterung betroffenen Bereiche von geringer Bedeutung für die Erholungseignung.

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit

Durch die geplante Siedlungserweiterung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerte Kulturdenkmäler bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung betreffen im Wesentlichen das Schutzgut Boden. Durch die Ausweisung von zukünftigen Siedlungsflächen (WA-Gebiete mit einer maximalen GRZ von 0,4 zuzüglich der Erschließungsflächen) erfolgt in diesem Bereich ein nachhaltiger Verlust der Bodenfunktionen in einem zulässigen Gesamtumfang von 10.473 qm. Darüber hinaus wird sich das Erscheinungsbild der Plangebietsflächen am Übergangsbereich zur Landschaft verändern. Nach Durchführung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen kommt es zukünftig zu einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Baugebietsflächen. Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorbelastung durch den bisherigen Ortsrand von untergeordneter Bedeutung.

3.2 Voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale

Umweltmerkmal / Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Durch den Bebauungsplan werden keine schützenswerten Arten, Biotope oder Lebensräume beeinträchtigt. Auswirkungen auf die bestehenden Schutzgebiete sind nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind gemäß den Erhebungen des Artenschutz-Fachbeitrages des Dipl.-Biologen Cloos nicht zu erwarten. Einzelheiten hierzu sind aus dem beigefügten Gutachten im Anhang zu entnehmen.



Die vorhandenen landschaftsraumgliedernden Gehölzstrukturen entlang der Rommershäuser Hohle bleiben erhalten und bilden zukünftig die landschaftsgerechte Einbindung der neuen Siedlungsflächen.

Im Ergebnis können die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume in Bezug auf die Erheblichkeit daher als gering beurteilt werden.

Umweltmerkmal / Schutzgut Boden

Nachhaltiger Verlust der vielfältigen Bodenfunktionen in Umfang von 10.473 qm durch die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der zukünftigen Wohngebietsflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen. Vor dem Hintergrund der dauerhaften Eingriffswirkung in den Bodenhaushalt in einer Größenordnung von annähernd einem Hektar Bodenfläche werden die Auswirkungen trotz der geringen Bodenfunktionsbewertung als erheblich eingestuft.

Umweltmerkmal / Schutzgut Wasser

Im Plangebiet wird es zu der vorgenannten Flächenversiegelung von etwa einem Hektar kommen mit entsprechenden Auswirkungen auf die natürliche Rückhaltefähigkeit für Niederschläge und die Grundwasserneubildung. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt werden daher ebenfalls als erheblich beurteilt.

Umweltmerkmal / Schutzgut Klima und Luft

Die zusätzlichen Emissionen durch den Quell- und Zielverkehr der neuen Siedlungsflächen führen voraussichtlich nicht zu maßgeblichen Veränderungen der Lufthygiene. Klimatische Auswirkungen auf angrenzende Ortsteile bzw. Wohngebiete sowie eine erhebliche Verschlechterung der kleinklimatischen Verhältnisse sind durch die Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen nicht zu erwarten.

Die Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft wird daher in Bezug auf die Erheblichkeit mit gering – mittel bewertet.

Umweltmerkmal / Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es zu keinen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild kommen. Das zukünftige Baugebiet bleibt am westlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft durch die landschaftsraumgliedernden Hecken-/Gehölzstrukturen gut in das Landschaftsbild eingebunden. Darüber hinaus haben die überplanten Flächen bereits gegenwärtig keine Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung, so dass es hier zu keiner Verschlechterung und damit nur geringen Auswirkungen kommen wird.

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit

Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die B-Planaufstellung zu erwarten, die Auswirkungen werden als gering bewertet.



3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planungen würden sich keine wesentlichen Veränderungen für das Plangebiet in Bezug auf die Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes ergeben. Die Fläche könnte weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, die in Abhängigkeit der betrieblichen Erfordernisse des Flächenbewirtschafters mit einer unterschiedlichen Nutzungsintensität erfolgen könnte.

4. Eingriffswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB

4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Beanspruchung von Ackerflächen von geringer Bodenfunktionsbewertung, <input type="checkbox"/> Versiegelung von max. 10.473 m² durch bauliche Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen <input type="checkbox"/> Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (Flächenextensivierung und Gewässerrenaturierung) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Neuschaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt <input type="checkbox"/> Aufwertung des Auenbereiches <input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering

4.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
Fläche / Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verlust der vielfältigen Funktionen des Bodenhaushaltes durch Versiegelung <input type="checkbox"/> Versiegelung von max. 10.473 m² durch bauliche Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Schutz des Oberbodens während der Anlagephase <input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen <input type="checkbox"/> Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (Flächenextensivierung und Gewässerrenaturierung) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erhalt von Böden als Pflanzenstandort <input type="checkbox"/> Neuschaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt <input type="checkbox"/> Aufwertung des Auenbereiches <input type="checkbox"/> Extensivierung der Flächennutzung <input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung nach Ausgleich: gering



4.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Verlust von Funktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung <input type="checkbox"/> Versiegelung von max. 10.473 m² durch bauliche Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Schutz des Grundwassers durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen während der Durchführung von Baumaßnahmen <input type="checkbox"/> Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (Flächenextensivierung und Gewässerrenaturierung) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erhalt von Böden als Pflanzenstandort <input type="checkbox"/> Aufwertung des Auenbereiches <input type="checkbox"/> Schaffung von Retentionsraum <input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung nach Ausgleich: gering

4.4 Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
Klima / Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Versiegelung von max. 10.473 m² durch bauliche Anlagen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sicherung eines Grünanteils von annähernd 50% des Geltungsbereichs A <input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen <input type="checkbox"/> Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (Flächenextensivierung und Gewässerrenaturierung) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen auf Teilflächen <input type="checkbox"/> positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch Pflanzbindungen im Geltungsbereich A <input type="checkbox"/> Aufwertung des Auenbereiches <input type="checkbox"/> Extensivierung der Flächennutzung <input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering



4.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
Landschaftsbild		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes des Landschaftsraumes <input type="checkbox"/> Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sicherung eines Grünanteils von annähernd 50% des Geltungsbereichs A <input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen <input type="checkbox"/> Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (Flächenextensivierung und Gewässerrenaturierung) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Anreicherung der Landschaft durch Neupflanzungen <input type="checkbox"/> Aufwertung des Auenbereiches <input type="checkbox"/> Extensivierung der Flächennutzung <input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering

4.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder Störfallrisiken für die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
Mensch; Kultur- und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes <input type="checkbox"/> Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sicherung eines Grünanteils von annähernd 50% des Geltungsbereichs A <input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen <input type="checkbox"/> Zuordnung von externen Ausgleichsflächen (Flächenextensivierung und Gewässerrenaturierung) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung eines Eigenheim-Wohngebietes <input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering



5. Beschreibung geplanter Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ist erforderlich. Das Kapitel 3.1 enthält eine Beschreibung des Umweltzustandes vor Durchführung des Bebauungsplanes einschließlich einer Bewertung. Im anschließenden Kapitel werden die voraussichtlich Umweltauswirkungen, die durch den Bauleitplan ausgelöst werden können, aufgezeigt. Entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind im Kapitel 2.1 unter „Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan“ aufgeführt.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden B-Planes ist der Naturhaushalt und das Landschaftsbild anhand der planungsrelevanten Landschaftspotentiale und Nutzungen erfasst und hinsichtlich Leistungsfähigkeit, Schutzfunktionen und Empfindlichkeit gegenüber den neu hinzugekommenen Beeinträchtigungen bewertet worden. Die Ergebnisse sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Windmühle Nord II“ im ST Treysa berücksichtigt worden.

Eingriffe in besonders schützenswerte Biotope und Biotoptypen nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches A nicht gegeben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen zunächst reduziert. Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die sich ergebenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Orts-/Landschaftsbildes werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen innerhalb des zukünftigen Wohngebietes vermindert.

Für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen (vgl. Planzeichnung) und landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes A festgelegt:

- Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb der WA-Gebiete auf eine GRZ von 0,30 bzw. 0,40 zuzüglich der zulässigen Überschreitungen nach BauNVO,
- Festlegung von Mindest-Pflanzgeboten für die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen.

Durch die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, innerhalb des Geltungsbereiches A nur geringfügig kompensiert werden. Daher wurden weitere externe Maßnahmen zum Ausgleich erarbeitet.

In räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet wird in der Schwalmaue ein weiterer Teilgeltungsbereich B auf einer Teilfläche von etwa 6.200 qm des Grundstücks Gemarkung Rommershausen, Flur 7, Flurstück 34 ausgewiesen. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Flusslauf der Schwalm und befindet sich im Land-



schaftsschutzgebiet Auenverbund Schwalm und gleichzeitig innerhalb des Vogelschutzgebietes „Schwalmniederung bei Schwalmstadt“.

Dieser Geltungsbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich festgesetzt und den entstehenden Eingriffen im Geltungsbereich A als Ausgleich zugeordnet. Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung durch maximal zweimalige jährliche Mahd bzw. extensive Beweidung,
- Ausschluss von Pflanzenschutzmitteln und Düngung,
- Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme mit Anschluss an die Schwalm durch Herstellung eines zusätzlichen Seitenarms mit einer Länge von 150 Metern Länge bei einer Sohlbreite von 2,0 Metern,
- hierdurch Schaffung von mindestens 2.500 cbm Retentionsraumvolumen,
- Ausbildung unterschiedlich geneigten Uferböschungen des neuen Seitenarms,
- Abstimmung der Renaturierungsmaßnahme im Detail mit der Unteren Wasserbehörde.

Die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen stehen in keinem Widerspruch zu den genannten Schutzgebieten und können als verträglich mit den Schutzziele angesehen werden. Planungsrechtlich werden die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, durch die externen Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich B ausgeglichen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren erfolgte durch den Dipl.-Biologen T. Cloos eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Plangebietes. Danach wurde eine faunistische Erfassung v.a. hinsichtlich der Vogelwelt als notwendig erachtet. Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen Säugetiere, Amphibien und Reptilien, alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden.

In den Säumen an den Rändern des Plangebietes konnte auch keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfes gefunden werden. Ein Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen kann also ausgeschlossen werden.

Für die untersuchten Vogelarten des Planungsraums sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten – ein lokales Ausweichen ist möglich, v.a. da in der direkten Umgebung weitere geeignete Nahrungsräume vorhanden sind und die angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Rommershäuser Hohle erhalten bleiben sowie zusätzlich ein Pufferstreifen zu den zukünftigen WA-Flächen etabliert wird.

Revierzentren von Offenlandarten wie der Feldlerche sind im eigentlichen Eingriffsgebiet nicht festgestellt worden. Dies ist bedingt durch die kulissenartige



direkte Umgebung des Plangebietes. Damit ergibt sich auch keine Betroffenheit von Offenlandarten.

Das eigentliche Eingriffsgebiet hat für Fledermausarten wegen fehlender adäquater Gehölzstrukturen keine Bedeutung. Da nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen eingegriffen wird, ist keine Beeinträchtigung dieser Artengruppe zu erwarten.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden für das Bebauungsplangebiet beachtet. Nach gegenwärtigem Planungs- und Informationsstand kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle geprüften Arten/Artengruppen aufgrund der Bestandssituation des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Wohngebietes wurden keine vertiefenden Planungsvarianten geprüft. Hier hat sich die Fläche des aktuellen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Anschluss an eine bestehende Bebauung mit entsprechenden Erschließungsmöglichkeiten als gut geeignet herausgestellt.

7. Verwendete technische Verfahren (Methodik) bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

7.1 Hinweise zur Methodik

Zur Bearbeitung des Umweltberichtes lagen wichtige umweltbezogene und für das Plangebiet relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen. Im Einzelnen liegen der Bearbeitung folgende Daten zugrunde:

Regionalplan Nordhessen (RP Kassel)

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Schwalmstadt

Ausschnitt Landschaftsplan Stadt Schwalmstadt

Bodenviewer Hessen (HLNUG)

NATUREG-Viewer (HMUKLV)

Artenschutz-Fachbeitrag Dipl.-Biologe Torsten Cloos, Stand: 26.04.2023

Der Umweltbericht wurde auf Basis der vorgenannten Informationen und des Fachbeitrages erarbeitet. Der Fachbeitrag und die Bestandsbewertung im Umweltbericht dienen u. a. der Bewertung der Erheblichkeit der Bauleitplanung und ermöglichen fachlich fundierte Einschätzungen insbesondere in Bezug auf Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen.



7.2 Stand der Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Behörden

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde im Mai 2023 bereits eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, parallel hierzu erfolgte auch die Behördenbeteiligung im damaligen Verfahren nach § 13b BauGB. Dieses Beteiligungsverfahren soll nun mehr als frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden gewertet werden.

Relevante Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen sind in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht eingeflossen.

Weitere relevante Informationen, die sich aus der zweiten Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Planentwurf ergeben, werden im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern - aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft - erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Im Rahmen der Umweltprüfung werden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt. Bei der Zusammenstellung der Angaben wurde bei einigen Angaben auf Erfahrungswerte und allgemein gültige Erkenntnisse zurückgegriffen. Daher haben die oben benannten Auswirkungen z. T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, werden Monitoringmaßnahmen genutzt, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgelegten Pflanzbindungen sind Grundvoraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden können und zugleich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben. Aus diesem Grund wird die planaufstellende Kommune 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Funktionsfähigkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen überprüfen. Spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die externen Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich B umzusetzen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes erfolgt nach Durchführung der Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanes.