



## **Bauleitplanung der Gemeinde Alheim**

### **Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 „In der Steinfurche“ im Ortsteil Niedergude**

## **Begründung und Umweltbericht**

VORENTWURF

Stand 04.03.2024



## Inhalt

<b>1. Geltungsbereich</b>	3
<b>2. Verfahrensstand</b>	4
<b>3. Örtliche Verhältnisse und Bedarf</b>	5
<b>4. Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	6
<b>5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung</b>	6
<b>6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung</b>	8
<b>7. Erschließung</b>	8
<b>8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange</b>	9
<b>9. Sonstige Belange, Flächenbilanz</b>	9
<b>10. Festsetzungen, Hinweise, Pflanzlisten</b>	11
<b>11. Fotos des Plangebiets</b>	16

Abbildungen:

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

---

## Bearbeitung

im Auftrag von Herrn  
Reiner Muth  
Rotenburger Straße 20  
36211 Alheim

in Abstimmung mit dem  
Gemeindevorstand der Gemeinde Alheim  
Alheimerstraße 2  
36211 Alheim

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](mailto:info@plusconcept.com)  
[www.plusconcept.com](http://www.plusconcept.com)



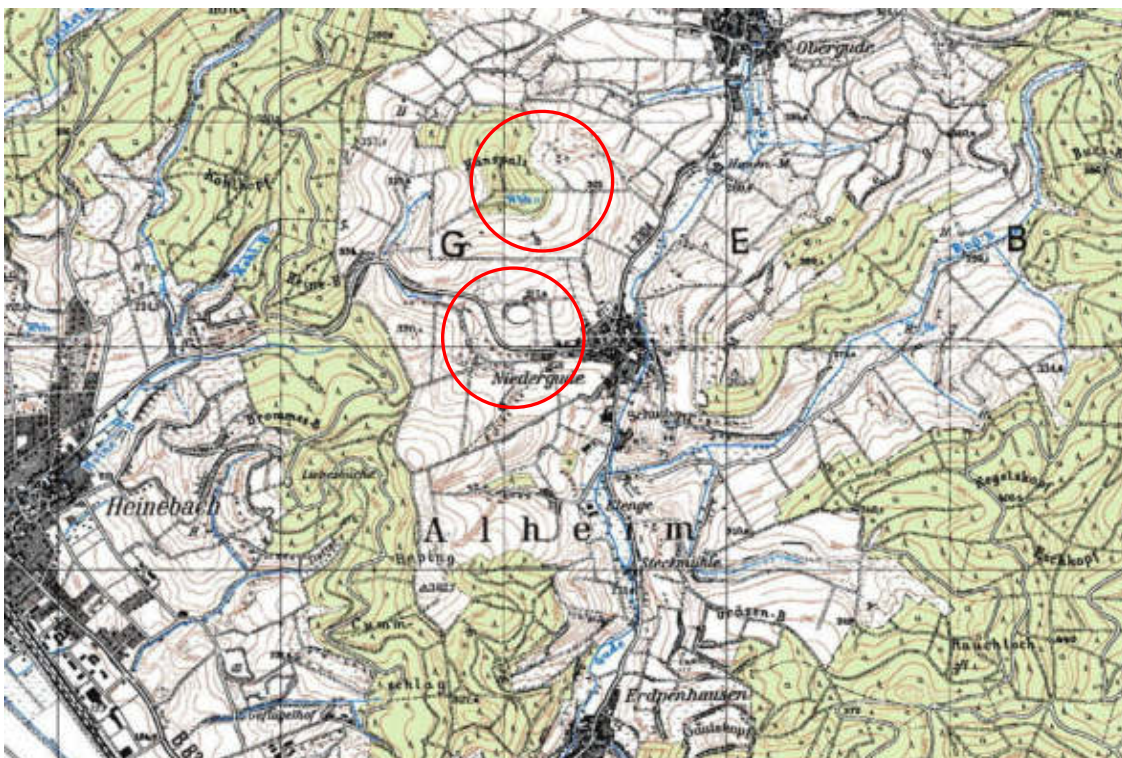


## 1. Geltungsbereich

Die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 „In der Steinfurche“ im Ortsteil Niedergude betrifft eine Fläche am Rande des jüngeren Wohnbaugebietes am *Heinebacher Weg* am Westrand des Dorfes. Die Fläche ist Teil des geltenden Bebauungsplans Nr. 30, der im Bereich der Änderung eine Ausgleichsfläche, eine Schutzfläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Obstbäumen und einen Wendehammer als Teil der Erschließung vorsieht. Die Ausgleichsfläche soll nun im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes bebaut werden. Damit muss der bisherige Ausgleich an eine andere Stelle verlagert und gleichzeitig zusätzlicher Ausgleich für die neue Bebauung geschaffen werden.

Es werden daher zwei Teilgeltungsbereiche ausgewiesen. Der Teilgeltungsbereich A umfasst die Flurstücke 16/35, 16/37, 16/44, 16/45 und 16/46 in Flur 3 in der Gemarkung Niedergude. In diesem Bereich erfolgt die eigentliche Änderung. Die hierfür erforderliche Fläche zur Verlagerung der bisherigen Ausgleichsfläche und die zusätzlich erforderliche Ausgleichsfläche für die neue Bebauung werden im Teilgeltungsbereich B nachgewiesen. Dieser befindet sich nördlich der Ortslage und umfasst einen Teil des Flurstücks 28/3 in Flur 2 der Gemarkung Niedergude.

Die Fläche für den bisherigen Ausgleich, die nun für Wohnnutzungen umgewidmet werden soll, beträgt ca. 1.650 qm. Die externe Ausgleichsfläche beträgt ca. 2.500 qm.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit der Lage der Teilgeltungsbereiche im Ortsteil Niedergude

Nördlich wird der Teilgeltungsbereich A durch eine Obstbaumreihe zum Feld hin abgeschlossen. Östlich und westlich tangieren vorhandene Erschließungsstraßen



das Gebiet. Im Süden schließt ein kleines Neubaugebiet an, das im geltenden Bebauungsplan in die Nutzungen Allgemeines Wohnen WA und Dorfgebiet MD aufgeteilt ist. Diese Festsetzungen werden jeweils fortgeführt und die Flächennutzungen nach Norden verlängert.

## 2. Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alheim hat am 12.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 „In der Steinfurche“ gefasst. Dem Beschluss liegt die Absicht der Eigentümer der Flächen zugrunde, diese zu bebauen. Auftraggeber für die Planungsleistungen ist der ortsansässige Herr Reiner Marth.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben zwecks Planung und Entwicklung des Plangebiets einen städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Normalverfahren nach BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

Der vorliegende Vorentwurf der Planung (Stand 04.01.2024) soll im Frühjahr 2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig soll auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 sowie der Nachbargemeinden erfolgen.

Hiernach ist eine Fortschreibung der Planung zum Entwurf vorgesehen. Über diesen Entwurf wird die Gemeindevertretung entscheiden. Danach erfolgt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach dieser zweiten 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 zur endgültigen Fassung erfolgen.

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

Nach der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.



### 3. Örtliche Verhältnisse und Bedarf

Der Teilgeltungsbereich A der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 befindet sich am westlichen Ortsrand von Niedergude nördlich des *Heinebacher Wegs* auf einer als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Gelände steigt nach Norden leicht an. Das Gebiet ist durch die bestehenden Gemeindestraßen bereits erschlossen. Die Straßen bleiben mit ihrem Bestand erhalten und werden im Zusammenhang mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans nicht weiter ausgebaut.



Ausschnitt Luftbild mit der Ortslage Niedergude (Gemeinde Alheim), Bereich des Teilgeltungsbereiches A

Die kleine Fläche bietet sich als Arrondierung der vorhandenen Bebauung nördlich der bisherigen Baufelder 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 Interessen der Gesamtgemeinde und insbesondere des Ortsteils Niedergude vorteilhaft.

Die Bebauung im Planungsgebiet soll mit zwei Wohnhäusern erfolgen.

Es besteht Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Niedergude und in der Gesamtgemeinde.

Der Teilgeltungsbereich B umfasst einen Teil einer ebenfalls als Grünland genutzten größeren Fläche nördlich und oberhalb der Ortslage Niedergude (Erbeshagen). Die Nutzung soll hier extensiviert werden. Vorgesehen ist die



Anpflanzung von Streuobstbäumen. Weiterführende Angaben ergeben sich aus dem Umweltbericht.



Ausschnitt Luftbild mit den betroffenen Grundstücken des Teilgeltungsbereiches A sowie der angrenzenden Wohnbebauung des Gebiets

Mit der Ausweisung der Wohnbauflächen soll der Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde begegnet werden. Das Baulandangebot soll 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 der Abwanderungen von Einwohnern entgegengewirkt werden.

#### **4. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alheim weist den Teilgeltungsbereich A der Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Geltungsbereich als vorhandene Siedlungsfläche aus.

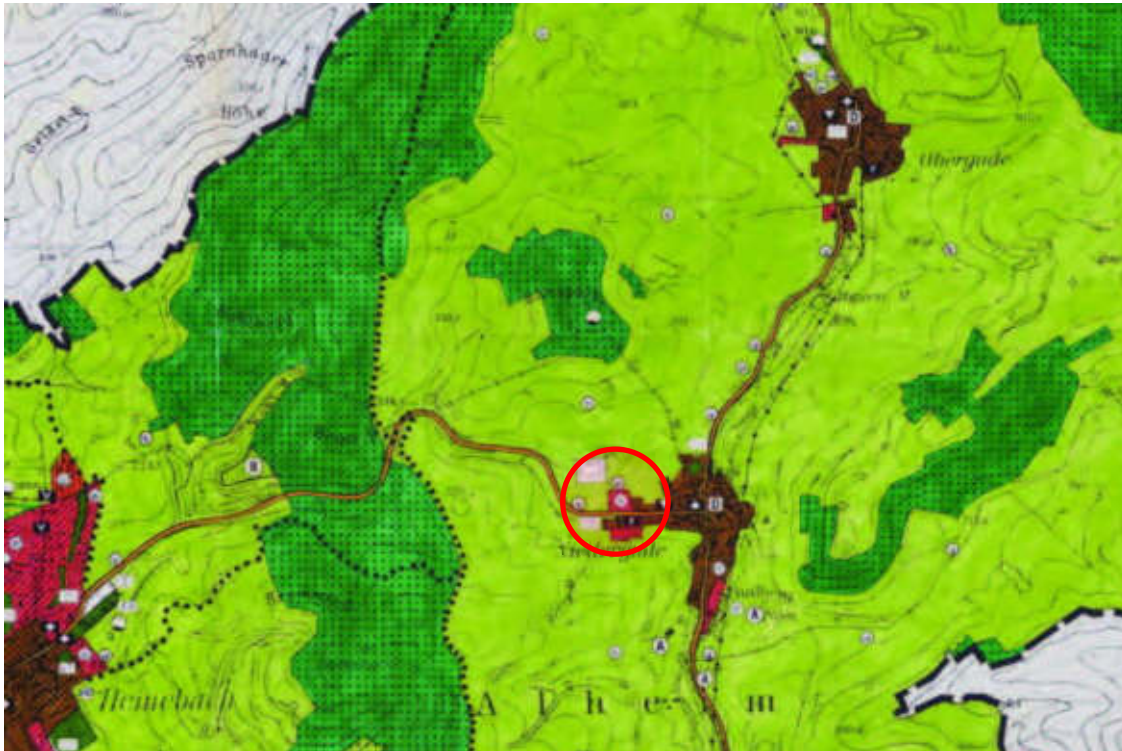
#### **5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzungen**

Die Lage des Geltungsbereiches am Rand des bisherigen Wohnbaugebietes, die Verfügbarkeit der Flächen sowie eine kostengünstige Erschließung durch die bereits vorhandene Verkehrserschließung und die Erschließung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entscheidende Punkte, die für die bauliche Entwicklung dieses Gebiets sprechen.

Die Aufstellung der Satzung wird betrieben, um auf den vorgenannten Grundstücken des Teilgeltungsbereiches A die Errichtung der baulichen Anlagen



in der vorgesehenen sehr geringen Größe im Rahmen einer Wohnnutzung zu ermöglichen.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Gemeinde Alheim für das Planungsgebiet

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 der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und der gebotenen Verbesserung der Wohnversorgung.

Aus ortsgestalterischer Sicht wird eine Abrundung der westlichen Ortslage von Niedergude in Lage und räumlicher Wirkung durch eine eher aufgelockerte und in der Höhe begrenzte Bebauung erreicht.



## 6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Der Teilgeltungsbereich A der Satzung soll zukünftig als Wohnbaugebiet für Allgemeines Wohnen (WA) und als Dorfgebiet (MD) genutzt werden. Die unterschiedlichen Nutzungen ergeben sich aus der Verlängerung der im bisherigen und weiter geltenden Bebauungsplan festgesetzten unterschiedlichen Nutzungen bzw. Baufelder.

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 sind vorhanden. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

## 7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen beiden Stichstraßen vom *Heinebacher Weg* aus, die bereits die schon umgesetzte Neubebauung erschließen.

Die Anbindung des Kraftfahrzeugverkehrs an das klassifizierte Straßennetz erfolgt in der Ortsmitte an die *Rotenburger Straße* (L 3304).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV, DB Regio Bus-Linie 304) erfolgt ebenfalls in der Ortsmitte. Der nächste Bahnhof befindet sich im benachbarten Ortsteil Heinebach.

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

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

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 Baukonzept beruhen.

Auch die Löschwasserversorgung wird den einschlägigen Vorgaben entsprechend sichergestellt.



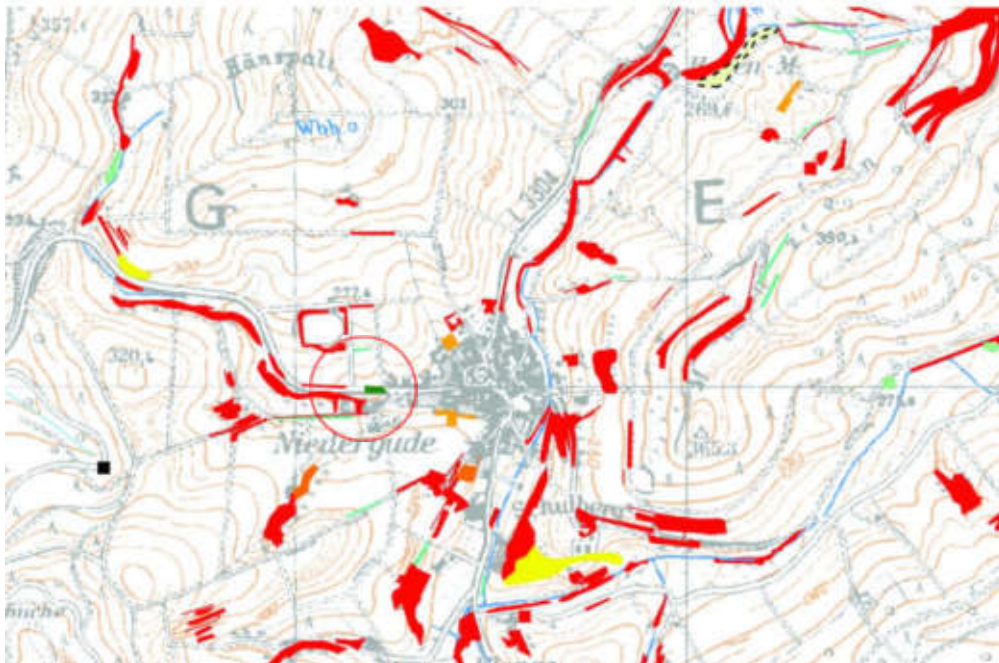


## 8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 im Ortsteil Niedergude sind die Belange des Naturschutzes und der Umwelt nur in geringem Umfang betroffen.

Die kleine Fläche der Änderung grenzt im Norden an ein locker bebautes, kleines Wohngebiet. Im Norden schließt eine schmale Parzelle an, die mit Obstbäumen bestockt ist. Weiter nördlich bleiben die bisherigen Ackerflächen erhalten.

Eine besondere faunistische Bedeutung dieser Fläche war bei der Begehung nicht ersichtlich. Die Fläche dient, abgesehen von der nördlichen Baumreihe, als normales Grünland. Eine potenziell natürliche Vegetation dieser Region entsprechend ist nicht vorhanden. Rodungen sind für das Bauvorhaben nicht erforderlich.



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

Artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. deren Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Insbesondere durch den Erhalt der ans Plangebiet angrenzenden Baum- und Gehölzstrukturen werden dahingehende Eingriffe z.B. in Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln vermieden. Auf dem Grünland 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.

Die befestigten Fahrbahnen der beiden Stichstraßen bleiben unverändert erhalten.



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 sehr geringem Umfang betroffen. Die beanspruchte Fläche im Teilgeltungsbereich A ist aufgrund ihrer Größe, Lage und des Zuschnittes für die Landwirtschaft nur von geringer Bedeutung. Das Grünland wird zukünftig nicht mehr verfügbar sein. Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Die Extensivierung, die mit dem Ausgleich im Teilgeltungsbereich B verbunden ist, lässt eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche weiterhin zu.

### 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 sehr kleinen Anzahl von Haushalten.

### 9.3. Denkmalschutz

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

### 9.4 Grundwasserschutz

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

### 9.5 Flächenbilanz

Nutzung	TG	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ/Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	A	WA	816	180 qm + 30%



Dorfgebiet	A	MD	834	250 qm + 50%
Siedlungsfläche insgesamt			1.650	
Straßen, Wege	A	Wendeplatz	169	100%
Ausgleichsfläche neu	B	Streuobstwiese	2.500	0%
Schutzfläche Erhaltung	A	Baumreihe	75	0%
Gesamtfläche Geltungsbereiche	A B		4.394	

## 9.6 Bodenschutz

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung betroffen. Die Bedeutung der entsprechenden Bodenfunktionen wird angesichts der zwei ausgewiesenen Baugrundstücke als gering bis sehr gering eingeschätzt. In Anbetracht von Stärke, Dauer und Reichweite der vorhabenbezogenen Wirkungen wird die Beeinträchtigung des Bodens insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

## 10. Festsetzungen

### 10.1. Planerische Ziele

Ziel der Änderung Nr. 1 des BP Nr. 30 im Ortsteil Niedergude ist die Schaffung einer Möglichkeit zur weiteren Bebauung zur Schaffung von benötigtem, bedarfsgerechtem Wohnraum. Das Grünland, derzeit auch Ausgleichsfläche, wird einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt. Aufgrund der bisherigen Beschreibung zum Vorhaben ergeben sich die nachfolgenden Festsetzungen für die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans.

### 10.2. Festsetzungen

#### 10.2.1. Art der baulichen Nutzung

Auf der leicht geneigten Wiesenfläche entstehen zwei Baugrundstücke, die dem allgemeinen Wohnen bzw. dem dörflichen Mischgebiet 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. Dies gilt analog auch für das Dorfgebiet nach § 5 BauNVO. Hier sind aber auch nicht störende land- und forstwirtschaftliche Nutzungen möglich.

#### 10.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche (GR) wird auf 180 m<sup>2</sup> beim Wohnbaugebiet WA und 250 m<sup>2</sup> beim Dorfgebiet festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Bebauungsdichte in Anpassung an die für die südlich anschließenden Baugrundstücke bisher



geltenden Festsetzungen möglich bei gleichzeitig guter Möglichkeit der Eingrünung. Unnötige Versiegelungen können so vermieden werden. Hierzu wird die insgesamt versiegelbare Fläche der Baugrundstücke auf zusätzlich 30 v.H. bzw. 50 v.H. beschränkt.

Zur Einfügung der Baukörper in die Umgebung wird die Höhe der Gebäude außerdem mit Blick auf die umgebende Geländehöhe begrenzt. Es gelten Traufhöhen von höchstens 7,00 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 Gefälle wird bei den Festsetzungen für die Höhen auf die vorhandene Oberfläche des Geländes bzw. die baurechtlichen Vorgaben abgestellt.

#### 10.2.3. Bauweise

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

Die Firste sollen sich außerdem in Ost-West-Richtung orientieren. Hierdurch wird die Einbindung in die Landschaft verbessert und eine Südausrichtung einer Dachfläche ermöglicht.

#### 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. Es werden daher Baugrenzen festgelegt, die sichern, dass die Hauptgebäude in einem Abstand von mindestens 3,00 m von den umgebenden Grenzen errichtet werden. Die weiteren Belange werden bereits hinreichend durch Hessische Bauordnung und Hessisches Nachbarrechtsgesetz geregelt.

Die Baugrenze wird im östlichen Bereich im Anschluss an das Flurstück 16/34 bis an die Grenze dieses Flurstücks herangeführt mit der Absicht, dort eine Grenzbebauung bzw. eine grenzübergreifende Bebauung zu ermöglichen. Das Grundstück Flurstück 16/34 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



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.

#### 10.2.5. Verkehrsflächen

Vom bestehenden *Heinebacher Weg* aus erfolgt die Erschließung des Baugebiets über zwei Stichstraßen. Der Wendehammer am oberen, nördlichen Ende der östlichen Erschließung (Flst. 16/44, 16/45 und 16/46) wird über die Festsetzung Verkehrsfläche für die Erschließung des Baulandes und auch für die landwirtschaftliche Nutzung des vorhandenen Wirtschaftswegs Flst. 81/2 gesichert.

Das westliche Baugrundstück (WA) wird über die Wegeparzellen 16/25 und 16/38 erschlossen.

#### 10.2.6. Regenrückhaltung und Versickerung

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.

#### 10.2.7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Änderung des geltenden Bebauungsplans umfasst zwei Teilgeltungsbereiche in der Gemarkung Niedergude. Teilgeltungsbereich A am westlichen Ortsrand umfasst in Flur 3 die Flurstücke 16/35, 16/37, 16/44, 16/45 und 16/46. Der Teilgeltungsbereich B nördlich der Ortslage umfasst in Flur 2 das Flurstück 28/3 teilweise.

Die Abgrenzung ermöglicht zum einen die Ausweisung der gewünschten Bauflächen und ist zum anderen erforderlich, um den notwendigen Ausgleich für den Eingriff zu sichern.

#### 10.2.8. 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 Baumreihe am Nordrand wird erhalten und geschützt werden. Zusätzlich sind Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken vorgesehen, um eine angemessene Begrünung zu erreichen.



### 10.2.9. Dachformen und Dachdeckungen sowie Fassaden

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

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

### 10.2.10. 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.

### 10.2.11. 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.

Mit dem Boden soll schonend umgegangen werden.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird die Verwendung folgender Arten vorgeschlagen:

#### Pflanzenliste I - Laubbäume

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

Acer planatoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus montana	Bergulme

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

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche



Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

#### 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 caprea	Salweide
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

Obstbäume lokaler Sorten sind für die geplante Streuobstwiese im Teilgeltungsbereich B vorgesehen.



## 11. Fotos des Plangebiets



Abb. 1 Blick vom nordwestlichen Rand des Teilgeltungsbereiches A in Richtung vorhandene Ausgleichsfläche und Wohnbebauung



Abb. 2 Blick vom Wendehammer in südliche Richtung zum „Heinebacher Weg“, rechts die bestehende Ausgleichsfläche



Abb. 3 Blick vom Wendehammer in westliche Richtung mit der abschließenden Baumreihe (rechts)





Abb. 4 Zuwegung am südlichen Rand der zukünftigen externen Ausgleichsfläche, Teilgeltungsbereich B, Blickrichtung West



Abb. 5 Blick über das gesamte Grünland entlang des westlichen Waldrands, Blickrichtung Nord



Abb. 6 östlicher Rand der zukünftigen Ausgleichsfläche mit einzelnen Obstbäumen an der Grenze des Nachbargrundstücks



## **Inhalt Umweltbericht**

<b>1. Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>20</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	20
1.2 Angaben zum Standort	20
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	21
<b>2. Ziele des Umweltschutzes nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplanes</b>	<b>22</b>
2.1 Fachgesetzliche Grundlagen	22
2.1.1 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch	26
2.1.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach BNatSchG	27
2.2 Fachpläne	27
<b>3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich einer Bewertung der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale sowie einer Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>27</b>
3.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	27
3.2 Voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale	30
3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	32
<b>4. Eingriffswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB</b>	<b>33</b>
4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	33
4.2 Auswirkungen auf die Fläche	33
4.3 Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt	34
4.4 Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima	34
4.5 Auswirkungen auf die Landschaft	35
4.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten	35
4.7 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder Störfallrisiken für die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen	35
<b>5. Beschreibung geplanter Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b>	<b>36</b>
5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	36
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	36
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	37
<b>6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>38</b>



<b>7. Verwendete technische Verfahren (Methodik) bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	<b>38</b>
7.1 Hinweise zur Methodik	38
7.2 Stand der Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Behörden	39
7.3 Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	39
<b>8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt</b>	<b>39</b>
<b>9. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>39</b>



## 1. Beschreibung des Planvorhabens

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 „In der Steinfurche“ im Ortsteil Niedergude betrifft eine Fläche am Rande des jüngeren Wohnbaugebietes am *Heinebacher Weg* am Westrand des Dorfes. Die Fläche ist Teil des geltenden Bebauungsplans Nr. 30, der im Bereich der Änderung eine Ausgleichsfläche, eine Schutzfläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Obstbäumen und einen Wendehammer als Teil der Erschließung vorsieht. Die Ausgleichsfläche soll nun im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes bebaut werden. Damit muss der bisherige Ausgleich an eine andere Stelle verlagert und gleichzeitig zusätzlicher Ausgleich für die neue Bebauung geschaffen werden.

Die Lage des Geltungsbereiches am Rand des bisherigen Wohnbaugebietes, die Verfügbarkeit der Flächen sowie eine kostengünstige Erschließung durch die bereits vorhandene Verkehrserschließung und die Erschließung an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entscheidende Punkte, die für die bauliche Entwicklung dieses Gebiets sprechen.

Die Aufstellung der Satzung wird betrieben, um auf den vorgenannten Grundstücken des Teilgeltungsbereiches A die Errichtung der baulichen Anlagen in der vorgesehenen sehr geringen Größe im Rahmen einer Wohnnutzung zu ermöglichen.

Die Auswahl und Nutzung dieses Standortes für eine Wohnbebauung und damit die Aufstellung der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und der gebotenen Verbesserung der Wohnversorgung.

### 1.2 Angaben zum Standort

Der Teilgeltungsbereich A der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplans Nr. 30 befindet sich am westlichen Ortsrand von Niedergude nördlich des *Heinebacher Wegs* auf einer als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Gelände steigt nach Norden leicht an.

Nördlich wird der Teilgeltungsbereich A durch eine Obstbaumreihe zum Feld hin abgeschlossen. Östlich und westlich tangieren vorhandene Erschließungsstraßen das Gebiet. Im Süden schließt ein kleines Neubaugebiet an, das im geltenden Bebauungsplan in die Nutzungen Allgemeines Wohnen WA und Dorfgebiet MD aufgeteilt ist.



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

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „In der Steinfurche“ im OT Niedergude beträgt 4.394 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 1.894 m<sup>2</sup> auf den Teilgeltungsbereich A (TGB A) und weitere 2.500 m<sup>2</sup> auf den Teilgeltungsbereich B (TGB B).

Innerhalb des TGB A werden 816 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebietsflächen (WA) und 834 m<sup>2</sup> als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Im WA-Gebiet beträgt die zulässige GRZ 0,25 zuzüglich einer 30%igen Überschreitung für Nebenanlagen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO). Damit beträgt die maximal zulässige überbaubare Fläche im WA-Gebiet 265 m<sup>2</sup>. Die GRZ im MD-Gebiet wird mit 0,3 und einer zulässigen Überschreitung nach BauNVO von 50% festgesetzt. In der Summe ergibt sich hier eine maximal zulässige überbaubarer Fläche von 375 m<sup>2</sup>.

Der Teilgeltungsbereich B dient der externen Kompensation der Eingriff in Natur und Landschaft, einerseits für die Verlagerung der ursprünglichen Ausgleichs- verpflichtung zur Anlage einer Streuobstwiese (1.650 qm) und zusätzlich für die neu hinzukommenden Eingriffe durch die zukünftigen baulichen Anlagen. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden die Flächen des TGB B als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Zusammenfassend sind die planerischen Zielsetzungen in nachfolgender Flächenbilanz aufgeführt:

Planungsrechtliche Festsetzung	Bestand, m <sup>2</sup>	Planung, m <sup>2</sup>
Wohngebietsflächen (WA-Gebiet)	0	816
- davon überbaubar (GRZ zzgl. Überschreitung BauNVO)		265
- davon nicht überbaubare Flächen		551
Dorfgebiet (MD-Gebiet)	0	834
- davon überbaubar (GRZ zzgl. Überschreitung BauNVO)		375
- davon nicht überbaubare Flächen		459
Verkehrsflächen		
- Bestand, Straßenverkehrsflächen	169	169
Ausgleichsflächen		
- Streuobstwiese (Ursprungs-Festsetzung, nicht umgesetzt)	1.650	0
- Schutz, Pflege, Erhalt Obstbaumreihe (Bestand)	75	75
- Planung, Streuobstwiese, extensive Nutzung (TGB B)	0	2.500
Landwirtschaftliche Fläche		
- Bestand, Grünland (Teilgeltungsbereich B)	2.500	0
<b>Summe</b>	<b>4.394</b>	<b>4.394</b>



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

### **2.1 Fachgesetzliche Grundlagen**

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind die Grundsätze der Bauleitplanung geregelt, durch die die Kommunen die Planungshoheit für die Aufstellung von Bauleitplänen erhalten, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschrieben.

Zu diesen Belangen zählen insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.



Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Zielsetzungen sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt. Bei der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die nachfolgenden aufgeführten grundsätzlichen Ziele des Umweltschutzes zu beachten:

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziele und allgemeine Grundsätze</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der bestehenden Obstbaumreihe am Ortsrand,</li> <li>- Verlagerung der bisherigen Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:1,</li> <li>- Kompensation der zusätzlichen unvermeidbaren Eingriffe durch Erweiterung der neuen externen Ausgleichsmaßnahme (Neuanlage Streuobstwiese),</li> <li>- Festsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen.</li> </ul>	



Schutzgut	Fachgesetz	Ziele und allgemeine Grundsätze
Boden	BBodSchG	<p>Ziele des BBodSchG sind u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten,</li> <li>- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.</li> </ul> <p>Umwelt- und naturschutzfachlich relevante Bodenfunktionen sind insbesondere:            Archivfunktionen der Natur- und Kulturgeschichte und natürliche Funktionen als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktionen),</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion).</li> </ul>
	BauGB	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	BNatSchG	<p>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.</p>
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Nachfolgend ist die Art und Weise der Berücksichtigung der vorgenannten Zielsetzungen bei der Planaufstellung dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz und Sicherung des vorhandenen Oberbodens,</li> <li>- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,</li> <li>- Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen durch Neuanlage von Gehölzanpflanzungen,</li> <li>- Vermeidung der Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen für Wohnbebauung durch Flächenarrondierung innerhalb der beplanten Ortslage,</li> <li>- Nutzungsextensivierung der Ausgleichsfläche.</li> </ul>	





<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziele und allgemeine Grundsätze</b>
<b>Wasser</b>	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: - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge und Grundwasserneubildung auf mehr als der Hälfte der Grundflächen des TGB A.	
<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziele und allgemeine Grundsätze</b>
<b>Luft und Klima</b>	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: - Minimierung zusätzlicher Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß, - Festsetzung von Mindestbepflanzungen der Grundstücksfreiflächen.	



<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziele und allgemeine Grundsätze</b>
<b>Land- schaftsbild</b>	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: - Beibehaltung der Ausgleichsverpflichtung des Ursprungsplanes in Art und Umfang, - Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage standortgerechter Gehölzen, - Arrondierung der vorhandenen Bebauung und damit Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen des Außenbereiches.	
<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetz</b>	<b>Ziele und allgemeine Grundsätze</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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 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: - Aufnahme von Hinweisen in die Planunterlagen zur Berücksichtigung evtl. archäologischer Strukturen.	

### 2.1.1 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbaunutzung der Plangebietsflächen im Teilgebiet A nicht gegeben waren, ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.



### **2.1.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile werden von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im OT Niedergude nicht berührt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf Grund der bisher nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahme einer Streuobstwiese auch keine gesetzlich geschützten Biotop nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Hessischem Naturschutzgesetz. Das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000 (Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete) wird von der Planung ebenfalls nicht berührt.

## **2.2 Fachpläne**

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Geltungsbereich als vorhandene Siedlungsfläche aus.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alheim weist den Teilgeltungsbereich A der Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 als Wohnbaufläche aus.

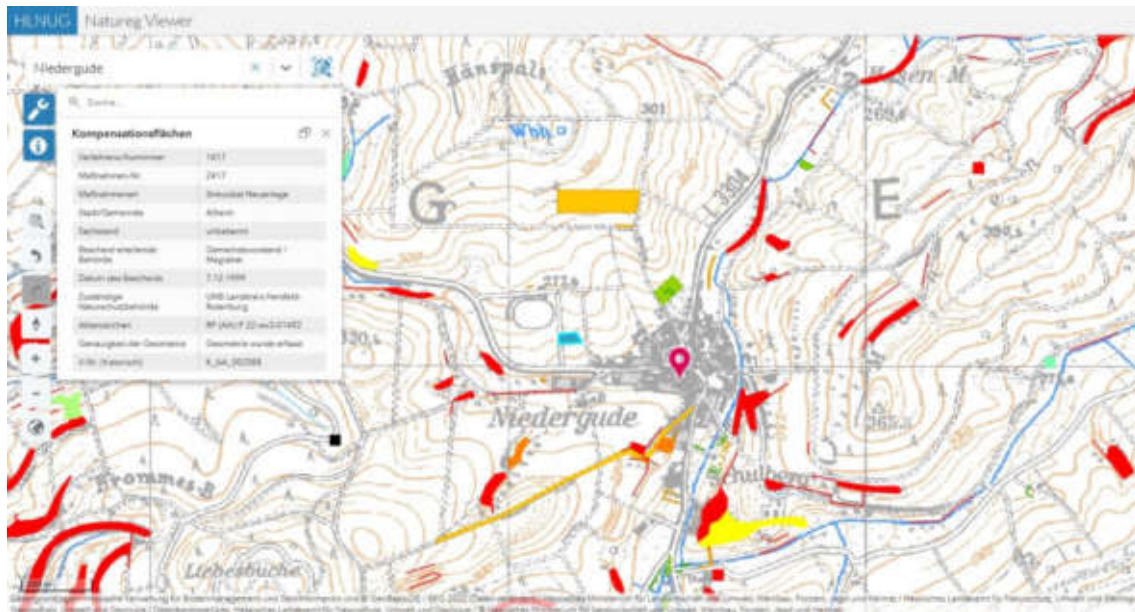
## **3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich einer Bewertung der voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale sowie einer Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

### **3.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebieten. Im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 30 im OT Niedergude ist der wesentliche Teil der 1. Änderungsplanung als Ausgleichsfläche für die Neuanlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese Ausgleichsverpflichtung ist bisher allerdings noch nicht umgesetzt worden.

Am nördlich Rand des Geltungsbereiches besteht eine Obstbaumreihe aus 5 halbstämmigen Obstbäumen, die durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht beeinträchtigt werden.



HLNUG, NaturegViewer: Darstellung Schutzgebiete, Biotope und Kompensationsflächen  
(Kompensationsfläche „Streuobst Neuanlage“ zentraler Geltungsbereich der Plangebietsänderung)

Die für die geplante Ausweisung von Siedlungserweiterungsflächen beanspruchte Grundfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Wiesenfläche am unmittelbaren Ortsrand hat als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine untergeordnete Bedeutung. Zur Ermittlung des faunistischen Arteninventars wurde durch das Büro BANU des Dipl.-Biologen Torsten Cloos ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (vgl. Artenschutzgutachten im Anhang), in dem die vorhandenen relevanten Arten erfasst und bewertet wurden. Demnach ist Plangebiet für Fledermäuse allenfalls als Nahrungsraum von Bedeutung. Bei den Vogelarten kommen im Umfeld als Brutvögel nur Vogelarten der Siedlungen und von Gehölzen in Betracht. Im Planungsraum selber sind diese wiederum nur als Nahrungsgäste zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Entsprechend der Bodenflächendaten aus dem BodenViewer Hessen wird dem Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „In der Steinfurche“ keine bodenfunktionale Gesamtbewertung zugewiesen, da es sich bei den Flächen um einen bereits beplanten Bereich handelt.

Insgesamt kann auf Grund der umliegenden Flächen von einem geringen bis mittleren Schutzstatus der vorhandenen Böden in diesem Bereich ausgegangen werden.

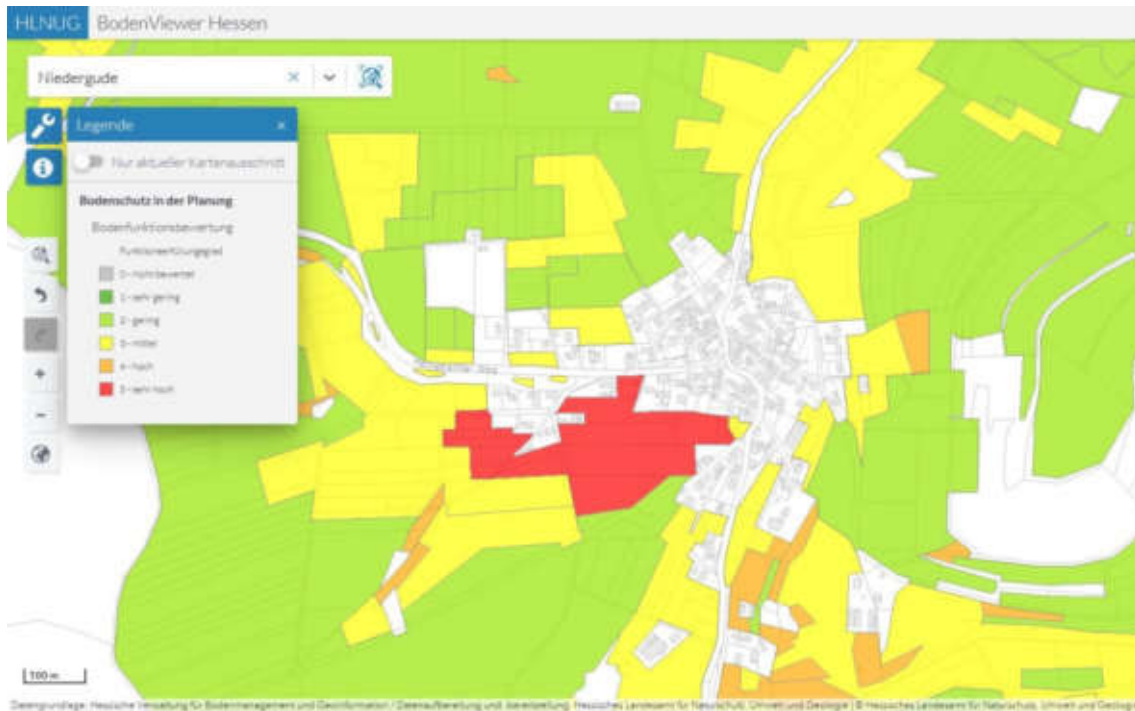


Abb.: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen

### **Schutzgut Wasser**

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

Der Schutz des Grundwassers ist auf Grund der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen von Bedeutung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes hängen eng mit Veränderungen des Schutzgutes Boden insbesondere im Hinblick auf das Retentionsvermögen, den Niederschlagsabfluss und die Grundwasserneubildung zusammen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Niedergude. Im nördlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an die freie Feldflur an.

Die Plangebietsflächen besitzt keine übergeordnete klimatische Bedeutung. Durch die Neuausweisung der Siedlungserweiterung wird es zu keinen erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen kommen.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

Das Plangebiet selbst hat keine 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am nördlichen



Rand des Plangebietes 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**

Bei der derzeitigen Bestands- und Nutzungssituation des Plangebietes werden keine weiteren relevanten Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit gesehen, die für die Erfassung des Umweltzustandes maßgeblich wären.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung betreffen zunächst eine bisher festgesetzte Ausgleichsfläche, die bebaut werden soll. Durch die Ausweisung von zukünftigen Siedlungsflächen (WA- und MD-Gebiete) erfolgt in diesem Bereich ein nachhaltiger Verlust der Bodenfunktionen in einem zulässigen Gesamtumfang von 640 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wird sich das Erscheinungsbild der Plangebietsflächen in diesem Bereich verändern. Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Vorbelastung durch den derzeitigen Ortsrand sowie dem Erhalt der bestehenden Obstbaumreihe im Übergangsbereich zur Feldflur jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Nach Durchführung der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert.

## **3.2 Voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale**

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

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

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



Die vorhandene Obstbaumreihe am bisherigen Ortsrand bleibt erhalten und bildet auch zukünftig den Übergangsbereich des Ortsrandes in die Feldflur.

Die Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume wird in Bezug auf die Erheblichkeit daher als gering bewertet.

### **Schutzgut Fläche, Boden**

Nachhaltiger Verlust der vielfältigen Bodenfunktionen in geringem Umfang von 640 m<sup>2</sup> durch die zulässigen Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der zukünftigen WA- und MD-Flächen. Durch die Änderungsplanung wird eine Arrondierung des bisherigen Baugebietes mit zwei zusätzlichen Bauplätzen ermöglicht. Als Ausgleich für diese geringfügigen Eingriffe wird eine Streuobstweise im Gesamtumfang von 2.500 m<sup>2</sup> mit extensiver Grünlandnutzung festgesetzt.

Auf Grund der Erweiterung der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Kompensation des Eingriffsumfangs wird der Grad der Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche, Boden als gering bis mittel eingestuft.

### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet wird es zu der vorgenannten geringen zusätzlichen Flächenversiegelung von 640 m<sup>2</sup> kommen mit entsprechenden Auswirkungen auf die natürliche Rückhaltefähigkeit für Niederschläge und die Grundwasserneubildung. Diesen Beeinträchtigungen werden Festsetzungen mit Vorgaben zur Regenrückhaltung als Minimierungsmaßnahmen entgegengesetzt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasserhaushalt werden daher mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit beurteilt.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die zusätzlichen Emissionen durch den Quell- und Zielverkehr der neuen Siedlungsflächen (2 Baugrundstücke) führen zu keiner maßgeblichen Veränderungen der Lufthygiene. Klimatische Auswirkungen auf angrenzende 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 in Bezug auf die Erheblichkeit mit gering bewertet.



### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es zu keinen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild kommen. Durch die Arrondierung des bestehenden Baugebietes bleibt der Übergangsbereich zur freien Landschaft durch den Erhalt der vorhandenen Obstbaumreihe 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.

### **Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit**

Während der Bauphase können Lärm- und Staubbelastungen durch Baufahrzeuge und -maschinen örtlich und zeitlich begrenzt auftreten. Schallemissionen durch die zukünftige Wohnbaunutzung sind zu vernachlässigen.

Daher sind keine dauerhaften wesentlichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die B-Planaufstellung zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerte Kulturdenkmäler bekannt, damit sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **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 bisher festgesetzte Ausgleichsfläche müsste nach wie vor noch umgesetzt und als Streuobstwiese genutzt werden.





#### 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
<b>Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beanspruchung einer bisher als Ausgleichsfläche festgesetzten Streuobstwiese, die bisher jedoch nicht umgesetzt wurde: 1.650 m<sup>2</sup></li> <li><input type="checkbox"/> Versiegelung einer Wiesenfläche von max. 640 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Verlagerung der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (1.650 m<sup>2</sup> Streuobstwiese) in einen externen Teilgeltungsbereich B</li> <li><input type="checkbox"/> Zusätzliche Ausweisung von weiteren 850 m<sup>2</sup> Neuanlage Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beibehaltung der Ausgleichsverpflichtung des Ursprungsplanes in Art und Umfang</li> <li><input type="checkbox"/> Neuschaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt</li> <li><input type="checkbox"/> Arrondierung der vorhandenen Bebauung und damit Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering</li> </ul>

##### 4.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
<b>Fläche / Boden</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Verlust der vielfältigen Funktionen des Bodenhaushaltes durch Versiegelung</li> <li><input type="checkbox"/> Versiegelung einer Wiesenfläche von max. 640 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Begrenzung der überbaubaren Grundflächen im WA- und MD-Gebiet durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 bzw. 0,30.</li> <li><input type="checkbox"/> Schutz des Oberbodens während der Anlagephase</li> <li><input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Ausweisung von weiteren 850 m<sup>2</sup> Neuanlage Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li><input type="checkbox"/> Erhalt von Böden als Pflanzenstandort</li> <li><input type="checkbox"/> Arrondierung der vorhandenen Bebauung und damit Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering - mittel</li> </ul>



### 4.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
<b>Wasser</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Verlust von Funktionen des Wasserhaushaltes durch Versiegelung</li> <li><input type="checkbox"/> Versiegelung einer Wiesenfläche von max. 640 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Begrenzung der überbaubaren Grundflächen im WA- und MD-Gebiet durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 bzw. 0,30.</li> <li><input type="checkbox"/> Schutz des Grundwassers durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen während der Durchführung von Baumaßnahmen</li> <li><input type="checkbox"/> Festsetzung zur Regenrückhaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Sicherung der Grundwasserqualität und -quantität</li> <li><input type="checkbox"/> Minimierung zusätzlicher Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li><input type="checkbox"/> Arrondierung der vorhandenen Bebauung und damit Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering - mittel</li> </ul>

### 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
<b>Klima / Luft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Versiegelung einer Wiesenfläche von max. 640 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Begrenzung der überbaubaren Grundflächen im WA- und MD-Gebiet durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 bzw. 0,30.</li> <li><input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Sicherung eines hohen Grünanteils von 67,5% im WA- und von 55% im MD-Gebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Minimierung zusätzlicher Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li><input type="checkbox"/> Erhalt der Lebensraumfunktion für Pflanzen auf Teilflächen</li> <li><input type="checkbox"/> positive Auswirkungen auf das Kleinklima durch Pflanzbindungen</li> <li><input type="checkbox"/> Arrondierung der vorhandenen Bebauung und damit Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering</li> </ul>



#### 4.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Eingriffsumfang; betroffene Funktionen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Eingriffen	Ausgleichende Funktionen; Grad der Neubelastung
<b>Landschaftsbild</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beanspruchung einer bisher als Ausgleichsfläche festgesetzten Streuobstwiese, die bisher jedoch nicht umgesetzt wurde: 1.650 m<sup>2</sup></li> <li><input type="checkbox"/> Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes des Landschaftsraumes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Festlegung von Mindestpflanzgeboten zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Verlagerung der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (1.650 m<sup>2</sup> Streuobstwiese) in einen externen Teilgeltungsbereich B</li> <li><input type="checkbox"/> Zusätzliche Ausweisung von weiteren 850 m<sup>2</sup> Neuanlage Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung</li> <li><input type="checkbox"/> Sicherung eines hohen Grünanteils von 67,5% im WA- und von 55% im MD-Gebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Beibehaltung der Ausgleichsverpflichtung des Ursprungsplanes in Art und Umfang</li> <li><input type="checkbox"/> Anreicherung der Landschaft durch Neupflanzungen</li> <li><input type="checkbox"/> Arrondierung der vorhandenen Bebauung und damit Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen</li> <li><input type="checkbox"/> Grad der Neubelastung: gering</li> </ul>

#### 4.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Gebietsgrenzen von ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten. Damit ergeben sich keine Beeinträchtigungen oder auch Beanspruchungen von Vogelschutz- bzw. FFH-Gebieten.

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

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im OT Niedergude soll die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Nutzung als Wohnbaugebiet für Allgemeines Wohnen (WA) und als Dorfgebiet (MD) geschaffen werden. Die Bebauungsplan-Änderung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und der gebotenen Verbesserung der Wohnversorgung. Risiken für die menschliche Gesundheit oder Störfallrisiken für die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen werden in diesem Zusammenhang zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesehen.



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

Nach den Vorgaben des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Das Kapitel 3.1 enthält eine Beschreibung des Umweltzustandes vor Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes einschließlich einer Bewertung. Im anschließenden Kapitel werden die voraussichtlich Umweltauswirkungen, die durch die Bauleitplanänderung ausgelöst werden können, aufgezeigt.

Hierauf aufbauend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes festgelegt worden.

### **5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, sind folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erarbeitet worden, die sich auf die verschiedenartigen Schutzgüter auswirken:

- Schutz und Sicherung des Oberbodens,
- Festlegung von witterungsabhängigen Ausführungszeiten zum Bodenschutz,
- Schutz und Erhalt der am nördlichen Rand bestehenden Gehölzstrukturen und damit Vermeidung von Eingriffen in diese Strukturen,
- Begrenzung der GRZ innerhalb des WA- und MD-Gebietes sowie Einschränkung der Überschreitungen für Nebenanlagen nach BauNVO.

### **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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „In der Steinfurche“ im OT Niedergude berücksichtigt worden.

Eingriffe in besonders schützenswerte Biotope und Biotoptypen nach Naturschutzrecht sind innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Die bisher bestehende Ausgleichsmaßnahme zur Neuanlage einer Streuobstwiese wird auf eine externe Ausgleichsfläche in einem neu festgesetzten Teilgeltungsbereich B verlagert.



Die zusätzlichen 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 insbesondere auf die Schutzgüter des Boden- und Wasserhaushaltes werden durch die Erweiterung der Ausgleichsverpflichtung zur Neuanlage einer Streuobstwiese kompensiert.

Für die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführte textlichen Festsetzungen und landschaftspflegerischen Maßnahmen festgelegt:

- Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb der WA- bzw. MD-Gebiete auf eine GRZ von 0,25 bzw. 0,30 zuzüglich einer 30 bzw. 50%igen Überschreitungen nach BauNVO,
- Festlegung von Mindest-Pflanzgeboten für die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen.
- Neuanlage einer Streuobstwiese mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen auf einer Fläche von 2.500 m<sup>2</sup>, je angefangene 100 m<sup>2</sup> ist ein Obst-Hochstamm anzupflanzen.

Durch die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen können die zukünftigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, kompensiert werden.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Zuge der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu dem vorliegenden Bauleitplanverfahren erfolgte durch das Planungsbüro BANU des Dipl.-Biologen T. Cloos aus Spangenberg 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. 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 Quartierangebote keine Bedeutung. Da nicht in die am nördlichen Rand des Plangebietes bestehende Obstbaumreihe 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 den Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes 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 Änderungsbereiches ausgeschlossen werden.

## **6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 zur Ausweisung von ergänzenden WA- und MD-Flächen wurden keine vertiefenden Planungsvarianten geprüft. Die überplanten Fläche sollen im Rahmen der Eigenentwicklung des Dorfes als Bauland zur Verfügung gestellt werden.

## **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 der Gemeinde Alheim
- Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 30 „In der Steinfurche“, OT Niedergude
- Bodenvierer Hessen (HLNUG)
- NATUREG-Viewer (HMKLV)
- Artenschutz-Fachbeitrag Dipl.-Biologe Torsten Cloos, Stand: 26.02.2024

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 bisher noch kein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Relevante Informationen, die sich aus den Phasen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen ergeben, werden im weiteren Verfahren bei der Überarbeitung des Umweltberichtes 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes eintreten können, werden Monitoringmaßnahmen genutzt, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen (Neuanlage einer Streuobstwiese) sind Grundvoraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden können. Aus diesem Grund wird die planaufstellende Kommune 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Funktionsfähigkeit der festgesetzten Gehölzpflanzungen überprüfen.

## **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.