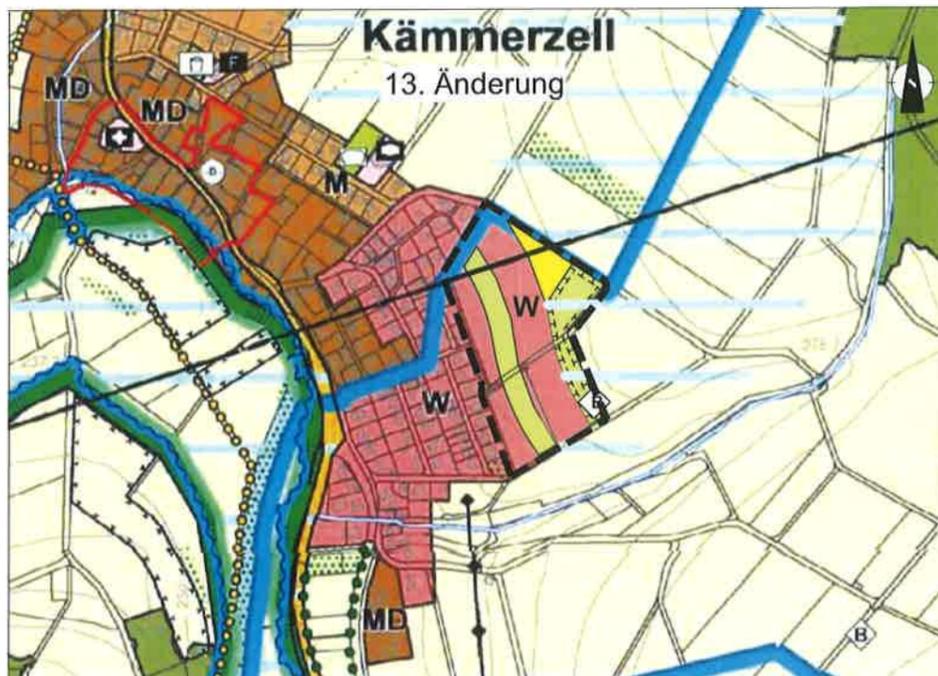


**Legende**

- Geltungsbereich
- Wohnbaufläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Klimafunktionsflächen
- Flächenwirksame archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler)



**Legende**

- Geltungsbereich
- Wohnbaufläche
- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien
- Klimafunktionsflächen
- Flächenwirksame archäologische Fundstellen (Bodendenkmäler)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Beteiligung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.09.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Der Termin zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 05.10.2021 bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 13.10.2021 bis 12.11.2021 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2021 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

**3. Öffentliche Auslegung**

Am 25.09.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Termin der öffentlichen Auslegung wurde am 21.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 23.11.2023 bis 29.12.2023 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2023 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

**4. Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.05.2024 den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Fulda, den 07.05.2024

Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld  
Oberbürgermeister



**5. Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums**

**GENEHMIGT**

mit Verfügung vom...19.06.2024

AZ.: RPKS-21-61a 1209/1-2024/2

Regierungspräsidium Kassel

Im Auftrag:



**6. Rechtskraft**

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung hat die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 (5) BauGB Rechtskraft erlangt.

Fulda, den 30.07.2024

Der Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Heiko Wingenfeld  
Oberbürgermeister



**Stadtplanungsamt**

**Abt. Bauleitplanung**

**FULDA**  
UNSERE STADT

36010 Fulda

Postfach 205

Tel.: 06 61/102

1612

Fax: 06 61/102 2031

e-mail: [stadtplanung@fulda.de](mailto:stadtplanung@fulda.de)

**13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda  
Stadtteil Kämmerzell "Nördliche Pfungstweide"**

Maßstab  
1:10000

Bearbeitet  
Gezeichnet

Zeichen  
MMe  
MB

Datum  
03.04.2024  
03.04.2024

# **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda vom 16.09.2014 für den Bereich „Nördlich Pfungstweide“ in der Gemarkung Kämmerzell**

## **Anlass und Ziel der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Zur Befriedigung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum soll im Stadtteil Kämmerzell und angrenzender Stadtteile, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am östlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet mit bis zu 53 Grundstücken entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zu 80 % als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich aufgrund des aktuellen Neubautwurfs mit einer rund 20 Meter breiten Grünfläche das Baugebiet in Richtung Osten verschiebt, wird diese Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren Kämmerzell Nr.4 notwendig.

## **Gebietsbeschreibung und Planungsvorgaben**

Der Stadtteil Kämmerzell hat 847 Einwohner (Stand 31.12.2017) und liegt landschaftlich reizvoll am nördlichen Stadtrand von Fulda. Kämmerzell liegt am östlichen Uferstrand der Fulda und erstreckt sich dort längs der Landesstraße 3134 (Kämmerzeller Straße). Das geplante Neubaugebiet ‚Nördlich Pfungstweide‘ erweitert das in den 1980er Jahren entstandene Baugebiet ‚Pfungstweide‘. Hier schließt das Neubaugebiet städtebaulich den südöstlichen Ortsrand von Kämmerzell.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte ‚blaue Linie‘, mit der Darstellung ‚Wasserschutzgebiet‘ wurde in der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes herausgenommen, da der dazugehörige ‚Tiefbrunnen Kämmerzell‘ seit dem 30. September 2020 nicht mehr für die Trinkwassergewinnung benötigt wird (Staatsanzeiger Land Hessen, 20.Oktober 2020, Seite 1143).

## **Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 13, Stadtteil Kämmerzell ‚Nördlich Pfungstweide‘ beinhaltet nachfolgend aufgeführte Grundstücke in der Gemarkung Kämmerzell: Alle Flurstücke liegen in der Flur 7, Flurstücke 92 (Gerloser Weg), 93/1, 93/3, 93/4, 94 (Dietershaner Weg), 95, 18/1, 18/2 und in Teilen die Flurstücke 21 und 46 (Veilchenstraße), 66 (Geranienstraße) und 74 (Lilienstraße). Darüber hinaus gehört ein Teil des Flurstückes 27 (Oleanderstraße), Flur 10, Gemarkung Kämmerzell zum Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,3 ha. Der genaue Geltungsbereich ist im Plan für die Flächennutzungsänderung dargestellt.

## **Verfahrensstand**

Für das geplante Neubaugebiet wurde im ersten Verfahrensschritt vom 13.10.2021 bis zum 12.11.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt sowie die Aufstellung beschlossen. Die Offenlegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte vom 23.11.2023 bis zum 29.12.2023.

Die von Seiten der Behörden vorgebrachten Anregungen konnten weitgehend berücksichtigt werden bzw. wurden der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlegung keine Einwendungen vorgebracht.

Es folgte der Feststellungsbeschluss.

## Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfungstweide“

### Inhalt und Ziele des Vorhabens

Die Stadt Fulda beabsichtigt den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Baugebietes östlichen Siedlungsrand von Kämmerzell zu schaffen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 36 bis 46 Bauplätzen, je nachdem, ob eine Baureihe mit Doppelhäusern realisiert wird sowie eine Solarthermieanlage kombiniert mit einer Pelletheizanlage um die Wärmeversorgung in diesem Baugebiet zu sichern. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2014 ist der überwiegende Teil des vorgesehenen Baugebietes als *Siedlungsfläche* dargestellt. Durch die Planung eines Grünzuges im mittleren Teil des Plangebietes verschiebt sich die geplante Bebauung auf Flächen Richtung Osten, welche aktuell als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt werden.

### Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

**Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt**  
(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bestand: Ca. 2,8 ha intensiv bewirtschafteter Acker, ca. 1,6 ha Wirtschaftswiese, ca. 680 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (Verkehrsfläche/Wirtschaftsweg), ca. 320 m<sup>2</sup> unbefestigter Feldweg, 700 m<sup>2</sup> grasbewachsener Schotterweg, ca. 1100 m<sup>2</sup> artenarmer Feldsaum, ca. 1480 m<sup>2</sup> arten- und strukturarme Gräben, ca. 90 m<sup>2</sup> Wiesenbrache, ca. 420 m<sup>2</sup> artenarme Hausgärten, ca. 280 m<sup>2</sup> gärtnerisch gepflegte Anlage, 4 heimische Einzelbäume. Es konnten keine geschützten Pflanzen (Rote Liste Hessen) oder Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Ebenso wurden keine FFH-Lebensraumtypen nachgewiesen.

Für die Tierwelt stellt das Plangebiet keine besondere Bedeutung dar. Aufgrund der Habitatausstattung lag der Schwerpunkt der Untersuchung auf Vögel und Reptilien. Im Plangebiet konnten weder Reptilien noch Brutvögel nachgewiesen werden. Allerdings befand sich östlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung in einem Acker das Revier einer Feldlerche. In den Gärten in der westlich angrenzenden Ortslage befanden sich zwei Reviere des Haussperlings und eines des Feldsperlings. Im Plangebiet selber gibt es kaum schützende Hecken oder Bäume. Auf der Wiese konnte kein besonderer Blütenreichtum festgestellt werden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag weist für das Plangebiet keine besondere Habitateignung für artenschutzrechtlich relevante Arten aus. Für die biologische Vielfalt spielt die Fläche nur eine untergeordnete Rolle, da arten- und strukturarme Habitate dominieren.

Auswirkungen: Aufgrund der geringen Lebensraumfunktionen der Fläche sind keine gravierenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Das angrenzende Brutrevier der Feldlerche wird wahrscheinlich aufgrund der Silhouettenwirkung verlorengehen. Für dieses muss durch eine vorlaufende CEF-Maßnahme ein Ausgleich geschaffen werden. Durch die baulichen Maßnahmen gehen jedoch die Biotopentwicklungspotenziale in einem Umfang von ca. 4,8 ha verloren.

#### **Geologie und Boden**

Bestand: Geologisch ist das Plangebiet aus mächtigen Schichten des Mittleren Buntsandsteins aufgebaut. Im Zuge der Bodenbildung haben sich am Standort Braunerden entwickelt. Der Bodenviewer Hessen weist für den Boden im Plangebiet zum größten Teil eine Acker-/Grünlandzahl von > 30 bis ≤ 35 bzw. in einigen östlichen Teilbereichen von > 35 bis ≤ 40 aus. Die Böden weisen somit nur eine mittlere Qualität für die landwirtschaftliche

## Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfungstweide“

Nutzung auf. Die Böden im Plangebiet werden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrads in der Gesamtbewertung mit „gering“ eingestuft. Dabei werden Standorttypisierung und Ertragspotential als „mittel“ und Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen als „gering“ bewertet. Beim Vorhabenbereich handelt es sich um Landwirtschaftsflächen, die Richtung Nordosten kontinuierlich von rund 268,1 m N.N. auf rund 285,7 m N.N. ansteigen, der tiefste Punkt liegt im Südosten. Die Erosionsgefährdung durch Wasser reicht von keine / gering im östlichen Bereich bis hoch / sehr hoch im nördlichen Bereich des Plangebietes. Im Bodenviewer wurde der nordwestliche Teil des Plangebietes hinsichtlich seiner Erosionsgefährdung nicht bewertet. Der Landschaftsplan der Stadt Fulda (2004) weist der Fläche aufgrund seiner Hangneigung eine erhöhte Erosionsgefährdung zu. Die Böden sind lediglich im Bereich Geranienstraße und Gerloser Weg versiegelt bzw. teilversiegelt.

Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Neubebauung und -versiegelung. Bei Überbauung und Versiegelung ohne weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden sämtliche Regulationsfunktionen der Böden beeinträchtigt bzw. zerstört. Es sind jedoch keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials besonders wertvollen Böden betroffen.

### **Wasser**

Bestand: Im Vorhabenbereich verlaufen temporär wasserführende Gräben, über die das auf den Landwirtschafts- und Wegeflächen anfallende Oberflächenwasser gesammelt abgeleitet wird. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer Vorbelastung des Oberflächenwassers durch Nährstoffeintrag auszugehen. Rund 75 m südlich des Plangebietes verläuft der Bocksbach, welcher nach rund 400 m westlich der Ortslage Kämmerzell in die Fulda mündet.

Als oberflächennah anstehender Grundwasserleiter ist ein Kluft-/Porengrundwasserleiter abgebildet. Er weist im Plangebiet eine mäßige Grundwasserleitfähigkeit auf. Die Verschmutzungsempfindlichkeit wird im Plangebiet als mittel eingestuft. Laut Landschaftsplan wird die Grundwasserergiebigkeit für das Plangebiet als mittel eingestuft.

Auswirkungen: Durch die Bebauung und Versiegelung wird die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

### **Luft, Klima**

Bestand: Die Klimakarte des Landschaftsplan (2004) weist dem Plangebiet eine hohe Bedeutung als Kaltluftbildungsfläche mit direktem Siedlungsbezug zu. Die auf der Fläche gebildete Kaltluft fließt dem Gefälle folgend in westliche Richtung ab und führt im Siedlungsgebiet von Kämmerzell zu einer lokalklimatischen Entlastung. Zusätzlich weist die Klimafunktionskarte der Stadt Fulda (2016) das Gebiet als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet aus. Der Baumbestand des südlich angrenzenden Bocksbachs wirkt als

## Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfungstweide“

Frischlufthproduzent. Von den umgebenden Hanglagen strömt Kaltluft Richtung Kämmerzell. Entlang des Bocksbaches verläuft eine Luftleitbahn Richtung Kämmerzell und Fuldaaue.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Klimafunktionsflächen dar.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung und Wohnbebauung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und geringfügigem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Diese Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf das Kleinklima beschränken. Durch die Erhöhung des Anliegerverkehrs kann es zu einer leichten Erhöhung der Luftverunreinigungen durch Staubentwicklung und Abgase kommen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass sie über ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß hinausgehen. Auswirkungen werden sich auf das unmittelbare Umfeld beschränken. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen in einer Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß, einer Anordnung der Gebäude, die eine hinreichende Durchströmung mit Frisch- und Kaltluft ermöglichen sowie einer Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen. Zudem wird ein neu angelegter Grünzug im Plangebiet klimaregulierend wirken. Im Umfeld des Plangebietes stehen weiterhin genügend Flächen zur Frisch- und Kaltluftbildung zur Verfügung.

### **Ortsbild/Landschaftsbild**

Bestand: Das Landschaftsbild ist geprägt von einer weiten Offenlandfläche am Siedlungsrand von Kämmerzell. Größere Straßen, die das Gelände zerschneiden fehlen. Es gibt lediglich einige Wirtschaftswege, die teilweise asphaltiert oder geschottert sind. Das Gelände steigt in östlicher Richtung kontinuierlich an und wird optisch von den Rändern ausgedehnter Waldgebiete begrenzt. Von den höhergelegenen Geländepunkten des Planbereichs hat man Sichtbeziehungen in Richtung Trätzhof mit dem charakteristischen Nebeneinander von Wäldern und Offenlandflächen. Das geplante Baugebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet an und wird momentan intensiv landwirtschaftlich (Äcker, Wirtschaftswiesen) genutzt.

Auswirkungen: Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht gravierend negativ beeinflusst, da in der Umgebung noch ausreichend landschaftstypische Elemente (Offenland, Hecken, Obstwiese, Wald) vorhanden sind. Bei hinreichender Ein- und Durchgrünung sind für das Orts- und Landschaftsbild voraussichtlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **Fläche**

Bestand: Bei der Beurteilung des Schutzgutes Fläche wird das Augenmerk vor allem auf die Flächeninanspruchnahme und den möglichen Flächenverlust durch Versiegelungen gerichtet. Der Bau von neuen Wohnungen und die damit verbundenen (Teil-)Versiegelungen führen immer auch zu einem Verlust an Fläche und einem Verlust oder Minderung der schutzgutbezogenen Funktionen für Arten und Biotope, den Menschen, Boden, Wasserhaushalt, klimatischen Ausgleich sowie das Landschaftsbild. Der Geltungsbereich umfasst ca. 5,2 ha. Der größte Teil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, nur ein geringer Teil (Wirtschaftsweg) ist versiegelt oder teilversiegelt.

**Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfungstweide“**

	<p><u>Auswirkungen:</u> Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust einer ca. 4,4 ha großen landwirtschaftlichen Nutzfläche mit z.T. wichtigen Funktionen für die vorgenannten Schutzgüter.</p>
<p><b>Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete</b> (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)</p>	<p><u>Bestand und Auswirkungen:</u> Es bestehen keine Überschneidungen mit Schutzgebieten nach §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) oder Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale vorhanden. Das Plangebiet liegt seit September 2020 in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, da der Brunnen Kämmerzell aufgegeben wurde.</p>
<p><b>Bevölkerung, menschliche Gesundheit und Erholungsnutzung</b> (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet umfasst hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen und grenzt im Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung und nach Süden und Osten an weitere landwirtschaftliche Flächen an. Dadurch ist das Plangebiet selber nicht besonders attraktiv für Erholungssuchende. Den besonderen landschaftlichen Reiz machen hier die landschaftliche Vielfalt mit Wald und Offenlandflächen sowie Heckenzügen und einer großen Obstwiese aus. Hinzu kommt ein weitverzweigtes Wegenetz, das zum Spaziergehen einlädt und eine bequeme Verbindung zum Stadtteil Kämmerzell schafft. Insgesamt kommt dem Umfeld eine hohe Bedeutung für die Naherholung zu.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch den Bau von 34 bzw. 44 neuen Wohnhäusern ist mit einem leichten Anstieg des Anliegerverkehrs in den angrenzenden Wohngebieten zu rechnen. Dadurch kann es zu einer leichten Erhöhung der Luftverunreinigungen durch Staubentwicklung und Abgase kommen. Dem wirkt ein Grünzug, der durch das geplante Baugebiet führen soll, entgegen. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass der Anstieg über dem für Allgemeine Wohngebiete üblichen Maß liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Die Erholungsfunktion wird durch die Planung nicht gravierend negativ beeinflusst, da in der Umgebung noch ausreichend landschaftstypische Elemente (Offenland, Hecken, Obstwiese, Wald) vorhanden sind.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b> (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> An der östlichen Grenze des Bebauungsplans am Dietershaner Weg (Flur 7, Flst. 93) befindet sich ein kleines Sandsteindenkmal mit Kreuzaufsatz. Es wurde 1948 in Erinnerung an den am 23.06.1933 vom Blitz erschlagenen Bauern Valtentin Jestädt errichtet und ist von z.T. fremdländischen, gestutzten Koniferen (Thuja, Wachholder) sowie Buchsbaum eingefasst. Das Denkmal soll erhalten bleiben.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Bei geändertem Straßenverlauf kann es, in Rücksprache mit der Denkmalpflege, versetzt werden.</p>
<p><b>Emissionen, Abfall und Abwasser</b> (§ 1 (6) Nr.7e BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Nennenswerte Emissionsquellen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Leitungsnetze für Abwasserkanal, Wasser, Strom, Gas, Fernmelde- und Datenleitungen sind bisher nicht vorhanden.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einer lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Ziel- und Quellverkehr), die allerdings als geringfügig zu bewerten ist und in keinem Fall zu Grenzwertüberschreitungen führen wird. Das Neubaugebiet wird an das Leitungsnetz für Ver- und Entsorgung sowie an das Abfall- und Wertstoffsammelsystem der Stadt Fulda angeschlossen.</p>

**Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfingstweide“**

<p><b>Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie</b> (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und es findet keine Energieerzeugung und keine Energienutzung statt. <u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen der GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 1.11.2020) gewährleistet.</p>
<p><b>Darstellungen des Landschaftsplans und sonstiger Pläne</b> (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)</p>	<p><b>Regionalplan Nordhessen (2009):</b> Darstellung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. <b>Landschaftsplan:</b> Darstellung als Fläche mit besonderer Bedeutung für das Klima mit hoher Bedeutung als Kaltluftbildungsfläche mit direktem Siedlungsbezug und ausreichender Neigung ohne örtliche Vorbelastung. Regionale Flurwinde verlaufen hangabwärts Richtung Ortslage. Östlich angrenzend liegt eine flächenhafte archäologische Fundstelle (Bodendenkmal). <b>Landschaftsplan, Maßnahmenplan 24 a:</b> Anlage einer Baumreihe /Allee, Offenhaltung von Kaltluftentstehungsflächen, Kaltluftabflussbarrieren vermeiden, Entwicklung für die naturbezogene Naherholung, Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets im östlichen Teilbereich. <b>Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP):</b> Gemäß der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung der Stadt Fulda (2004) haben die Landwirtschaftsflächen im Plangebiet eine mittlere Nutzungseignung für den Ackerbau.</p>
<p><b>Erhaltung der Luftqualität</b> (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Als Kaltluftentstehungsgebiet leistet das Areal einen positiven Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität. <u>Auswirkungen:</u> Die Neubebauung kann zu einer Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftversorgung im Planbereich führen. Da im Umfeld ausreichend Flächen zur Kaltluftbildung verbleiben, beschränken sich spürbare Beeinträchtigungen auf das Plangebiet selbst. Außerdem werden großzügige Grünflächen eine Durchlüftung fördern und sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Bei entsprechend durchlässiger Baustruktur und hinreichender Durchgrünung können Negativwirkungen weitgehend abgemildert werden.</p>
<p><b>Wechselbeziehungen</b> (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)</p>	<p><u>Bestand:</u> Im Plangebiet sind aufgrund der Hanglage insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Relief, Boden, Vegetation/Bodennutzung und Lokalklima (tagsüber Erwärmung, nachts Kaltluftbildung und -abfluss) sowie zwischen Boden/Relief und Grundwasser (Oberflächenabfluss, Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) von Bedeutung. <u>Auswirkungen:</u> Überbauung und Versiegelung führen zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen. Es kann zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und einem stark erhöhten Oberflächenabfluss bei Regenfällen kommen. Außerdem führen Versiegelungen und Bebauungen zu einer Erhöhung der Temperatur, Verminderung des Luftaustauschs und der Luftzirkulation. Durch die Überbauung und Versiegelung werden diese an die Grundfläche gebundenen Wechselwirkungen beeinträchtigt oder verhindert. Für die Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen jedoch mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.</p>
<p><b>Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes</b></p>	
<p>Der Änderungsbereich ist als Kaltluftbildungsfläche von hoher, als Ackerstandort von mittlerer Bedeutung. Hinsichtlich der Biotoptypen im Änderungsbereich handelt es sich</p>	

## **Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfingstweide“**

hauptsächlich um Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit, die Tieren und Pflanzen nur in geringem Maße einen Lebensraum bieten können.

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen erhalten.

### **Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

- Erhalt der Durchlüftung des Gebiets durch lockere und durchlässige Gebäudestellung;
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Minimum,
- Wiederverwertung des abgetragenen Oberbodens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen;
- Innere Durchgrünung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen;
- Eingrünung der Grundstücke zur offenen Landschaft hin.
- Anlage einer Streuobstwiese / Gehölzstreifens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.
- Anlage eines Blühstreifens (CEF-Maßnahme Feldlerche) im gleichen Naturraum

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die Entwicklung einer externen Kompensationsfläche erforderlich, mit der nicht vermeidbare Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen werden. Das restliche Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Stadt Fulda ausgeglichen.

### **Gesamtbeurteilung der Auswirkungen**

unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist mit dem Verlust von ca. 5,2 ha Fläche mit geringer bis mäßiger Bedeutung für die biologische Vielfalt, die Naherholung und das lokale Klima (Kaltluftbildungsfläche) verbunden. Ferner führt das Bauvorhaben zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Bodenverdichtungen und Erdbewegungen zur Geländegestaltung und –ausbau. Allerdings sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bereits rund 2,9 ha als Siedlungsfläche ausgewiesen. Es verbleibt also ein Verlust von rund 1,9 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen mit mittlerer Ackereignung.

Durch umfangreiche Durch- und Eingrünungsmaßnahmen ist eine landschaftsgerechte Einbindung möglich. Eine ausreichende Begrünung fördert zudem die Frischluftbildung und wirkt positiv auf das Kleinklima.

### **Alternativenprüfung**

Etwas mehr die Hälfte des Plangebietes ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Ausdehnung nach Osten wird durch die zentrale Einbindung eines Grünzuges im Wohnbaugebiet nötig. Die östlichen Bereiche sollen nicht nur der Wohnbebauung dienen, sondern viel mehr als interne Ausgleichsmaßnahmen genutzt und dementsprechend begrünt werden. Kämmerzell verfügt nur über eine geringe Anzahl an innerörtlichen Baulücken, die den Bedarf an neuem Wohnraum nicht decken.

### **Prüfung kumulativer Wirkungen**

Nennenswerte Bauvorhaben sind im Umfeld nicht vorgesehen, so dass keine sich summierenden Negativauswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltschäden (§§ 44, 19 BNatSchG)**

Seitens des Artenschutzes sind keine Konflikte zu erwarten. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestehen keine geeigneten Lebensraumbedingungen für seltene und geschützte Arten. Eine Ausnahme bildet allerdings die Feldlerche. Hier fand sich 60 m östlich des Plangebietes ein Revier. Dieses wird wahrscheinlich aufgrund der Stör- und Silhouettenwirkung aufgegeben werden. Damit die in § 44 BNatSchG benannten Schädigungs- und Störungsverbote nicht erfüllt werden, ist als vorlaufende Kompensationsmaßnahme die Anlage eines Blühstreifens rund 300 m nördlich des Plangebietes vorgesehen.

**Umweltprüfung zur Änderung Nr. 13 des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda, „Kämmerzell-Nördlich der Pfingstweide“**

**Besondere Monitoringmaßnahmen**

Nach Umsetzung der Planung müssen die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sowie die Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche überprüft werden.

**Zusammenfassung der Umweltprüfung**

**Die Erweiterung des Wohnbaugebietes im Stadtteil Kämmerzell ist für die Weiterentwicklung des Ortsteils und zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes von Bedeutung. Die baulichen Maßnahmen sind aus Sicht der betroffenen Schutzgüter vertretbar, wenn o.g. Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich sowie das kontinuierliche Monitoring erfüllt werden.**

**Technische Verfahren und Quellenverzeichnis**

Die Abschätzung der Umweltfolgen der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte durch eine Ortsbegehung sowie die Auswertung folgender Unterlagen:  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – HLNUG (2015): Bodenviewer Hessen, <http://bodenviewer.hessen.de>  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – HLNUG (2015): Gruschuvier Hessen, <http://gruschu.hessen.de>  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – HLNUG (2015): Naturegviewer, <http://natureg.hessen.de>  
PLANUNGSGRUPPE NATUR UND UMWELT – PGNU (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen  
Stadt Fulda (2004): Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung der Stadt Fulda  
Stadt Fulda (2004): Landschaftsplan der Stadt Fulda  
Stadt Fulda (2013): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Fulda  
Stadt Fulda (2016): Klimaanalyse Stadtregion Fulda

Fulda, 07.05.2024

Der Magistrat der Stadt Fulda

gez. Dr. Heiko Wingefeld  
Oberbürgermeister

(Siegel)

# **Zusammenfassende Erklärung**

## **gem. § 6a Abs. 1 BauGB**

### **zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Fulda,**

### **Stadtteil Kämmerzell ‚Nördlich Pfingstweide‘**

---

#### **1. Vorbemerkung**

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda ‚Nördlich Pfingstweide‘ soll Baurecht für ein neues Baugebiet geschaffen werden. Auf 53 Grundstücken können 14 Einzelhäuser, 19 Doppelhäuser und 1 Mehrfamilienhaus realisiert werden. Neben der Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit multifunktionaler Nutzung (Parkanlage, Spielplatz, Regenrückhaltung, Ruhebereiche mit öffentlicher Durchwegung), ist der Bau einer 1950 m<sup>2</sup> großen Solarthermieanlage, einschließlich eines Pellets-Heizkraftwerkes und eines Pufferspeichers geplant.

Das Änderungsgebiet liegt im nordwestlich der Kernstadt befindlichen Stadtteil Kämmerzell und umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha mit nachfolgend aufgeführten Grundstücken in der Gemarkung Kämmerzell: Alle Flurstücke liegen in der Flur 7, Flurstücke 92 (Gerloser Weg), 93/1, 93/3, 93/4, 94 (Dietershaner Weg), 95, 18/1, 18/2 und in Teilen die Flurstücke 21 und 46 (Veilchenstraße), 66 (Geranienstraße) und 74 (Lilienstraße). Darüber hinaus gehört ein Teil des Flurstückes 27 (Oleanderstraße), Flur 10, Gemarkung Kämmerzell, zum Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fulda hat in ihrer Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fulda beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde vom 13.10.2021 bis zum 12.11.2021 durchgeführt. Die Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte vom 23.11.2023 bis zum 29.12.2023.

Am 06.05.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Mit Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel gemäß § 6 Abs. 1 BauGB wurde die Flächennutzungsplanänderung am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Rechtskraft erlangt.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die 13. Flächennutzungsplanänderung wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt, die Teil der Begründung wurde. Dabei wurden potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter beurteilt sowie Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen benannt. Grundlage für die Beurteilung und Bewertung waren Geländebegehungen und die Auswertung insbesondere folgender Gutachten und Unterlagen:

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – HLNUG (2015): Bodenviewer Hessen, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – HLNUG (2015): Gruschuvier Hessen, <http://gruschu.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – HLNUG (2015): Naturegviewer, <http://natureg.hessen.de>

PLANUNGSGRUPPE NATUR UND UMWELT – PGNU (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

---

Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen  
Stadt Fulda (2004): Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung der Stadt Fulda  
Stadt Fulda (2004): Landschaftsplan der Stadt Fulda  
Stadt Fulda (2013): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Fulda  
Stadt Fulda (2016): Klimaanalyse Stadtregion Fulda

Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines FFH-Gebietes oder Vogelschutzgebietes noch eines Schutzgebietes nationaler Bedeutung. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG sind ebenfalls nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Bei der Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes ist der Änderungsbereich als Kaltluftbildungsfläche von hoher, als Ackerstandort von mittlerer Bedeutung. Hinsichtlich der Biotoptypen im Änderungsbereich handelt es sich hauptsächlich um Biotoptypen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit, die Tieren und Pflanzen nur in geringem Maße einen Lebensraum bieten können.

Plangebietsspezifische Möglichkeiten zur Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz werden erreicht durch:

- Erhalt der Durchlüftung des Gebiets durch lockere und durchlässige Gebäudestellung;
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Minimum,
- Wiederverwertung des abgetragenen Oberbodens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für PKW- Stellplätze, (private) Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und funktionsbedingte Nebenflächen;
- Innere Durchgrünung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen;
- Eingrünung der Grundstücke zur offenen Landschaft hin.
- Anlage einer Streuobstwiese / Gehölzstreifens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.
- Anlage eines Blühstreifens (CEF-Maßnahme Feldlerche) im gleichen Naturraum.

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist mit dem Verlust einer ca. 5,2 ha Fläche mit geringer Bedeutung für die biologische Vielfalt, die Naherholung und das lokale Klima (Kaltluftbildungsfläche) verbunden. Ferner führt das Bauvorhaben zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelungen, Bodenverdichtungen und Erdbewegungen zur Geländegestaltung und –ausbau. Allerdings sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bereits rund 2,9 ha als Siedlungsfläche ausgewiesen. Es verbleibt also ein Verlust von rund 1,9 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen mit mittlerer Ackereignung.

Durch umfangreiche Durch- und Eingrünungsmaßnahmen ist eine landschaftsgerechte Einbindung möglich. Eine ausreichende Begrünung fördert zudem die Frischluftbildung und wirkt positiv auf das Kleinklima.

Die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (Straßenbäume, Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken und einer öffentlichen Grünfläche, Anlage eines Blühstreifens, Entwicklung einer extensiven Wiese mit Gehölzen) sowie auf vier externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Fulda.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen eingereicht. Dabei wurde auf verkehrliche Probleme auf den Erschließungsstraßen, auf weitere Zufahrten zum Baugebiet sowie auf Wegeregelungen während der Bauphase hingewiesen. Diese vom Ortsbeirat von Kämmerzell vorgebrachten Punkte wurden unter der Abwägung näher erläutert und falls nötig ein Beschluss gefasst.

Von Seiten der Behörden wurden Stellungnahmen von der LNG Fulda – Lokale Nahverkehrsgesellschaft Fulda und den Abteilungen beim Regierungspräsidium Kassel – Grundwasser- und Bodenschutz und Kommunale Abwasser abgegeben. Die Anregungen konnten in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, wobei es um die Anbindung des Nahverkehrs und um die Energie- und Wasserversorgung ging.

Umweltrelevante Stellungnahmen betrafen öffentliche Grünanlagen, Regenrückhaltebecken und Starkregenereignisse, die im Bebauungsplan bzw. bei den weiteren grün- und abwassertechnischen Planungen berücksichtigt wurden. Formulierungen zu den Themen ‚Nachsorgender Bodenschutz‘ und ‚Vorsorgender Bodenschutz‘ wurden im Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen der Offenlegung wurden Hinweise vom Abwasserverband zur Ableitung des Niederschlagswassers in den Bocksbach mitgeteilt. Eine weitere Stellungnahme stammte von der Abteilung Umweltschutz beim RP Kassel, die eine Empfehlung zur Durchführung weiterer bodenschutzfachlicher Ausgleichmaßnahmen abgab. Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt, da bereits ausreichende Festsetzungen zum verantwortungsvollen Umgang mit dem Boden festgeschrieben wurden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlegung keine Einwendungen vorgebracht.

Am 06.05.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung den Feststellungsbeschluss gefasst. Im Anschluss an die Genehmigung durch den RP Kassel wurde die 13. Flächennutzungsplanänderung am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung hat die Änderung Rechtskraft erlangt.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Etwas mehr als die Hälfte des Plangebietes ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Ausdehnung nach Osten wird durch die zentrale Einbindung eines Grünzuges im Wohnbaugebiet nötig. Die östlichen Bereiche sollen nicht nur der Wohnbebauung dienen, sondern vielmehr als interne Ausgleichsmaßnahmen genutzt und dementsprechend begrünt werden. Kämmerzell verfügt nur über eine geringe Anzahl an innerörtlichen Baulücken, die den Bedarf an neuem Wohnraum nicht decken.

Aufgestellt: Juli 2024  
Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
gez. Markus Menke