

Gemeinde Jesberg

**Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 10
„Am Turnplatz“
und zur 8. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Umweltbericht

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Gemeinde Jesberg

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 „Am Turnplatz“ und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht

Auftraggeber
Gemeinde Bad Zwesten

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Architekt und Städtebauarchitekt
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schlueter@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Kassel, Dezember 2021

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Rechtliche und planerische Vorgaben	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.2.1	Regionalplan Nordhessen 2009	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	4
2.2.3	Schutzgebiete	4
2.2.4	Biotop	5
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	5
3.1	Schutzgut Mensch	5
3.1.1	Gegenwärtige Situation	5
3.1.2	Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich	5
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
3.2.1	Gegenwärtige Situation	6
3.2.2	Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich	6
3.3	Schutzgut Boden	7
3.3.1	Gegenwärtige Situation	7
3.3.2	Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich	8
3.4	Schutzgut Wasser	9
3.4.1	Gegenwärtige Situation	9
3.4.2	Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich	9
3.5	Schutzgut Klima / Luft	10
3.5.1	Gegenwärtige Situation	10
3.5.2	Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich	10
3.6	Schutzgut Landschaft	10
3.6.1	Gegenwärtige Situation	10
3.6.2	Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung	11
3.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
4	Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz	11
4.1	Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen	11
4.2	Bilanzierung	12
4.3	Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme	14
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15

2

6	Zusätzliche Angaben	15
7	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)	16
8	Zusammenfassung	16

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	3
2	Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab	7
3	Flächen im Bestand	12
4	Flächen in der Planung	13
5	Externe Ausgleichsfläche, ohne Maßstab	14

Tabellen

1	Bewertung des Bestands	13
2	Bewertung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	14

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jesberg hat in ihrer Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ und die zugehörige 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Hundshausen beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses auf einem Grundstück im südlichen Bereich des Ortsteils Hundshausen geschaffen werden, dass dem Außenbereich zugeordnet ist. Das neu ausgewiesene Baugrundstück soll dazu beitragen, die Eigenentwicklung des Ortsteils Hundshausen zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich in dem südlichen Bereich von Hundshausen ca. 175 m südlich des alten Ortskerns. Die angrenzenden Flächen stellen sich als Gärten und landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Östlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz, südlich grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

■ Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



2 Rechtliche und planerische Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturhaushaltes und des Naturschutzes, des Landschaftsbildes sowie von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in die Abwägung einzubeziehen. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Die südwestlich das Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ eingezeichnet.

2.2.2 Flächennutzungsplan

In dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesberg sind die Flächen des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

2.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebietes Alter Löwensprudel Bad Zwesten.

2.2.4 Biotop

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Biotop des Typs 03.000 „Streuobst“, das in das Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) eingetragen ist. Dabei handelt sich es um das Biotop „Streuobst am südlichen Ortsrand von Hundshausen“ mit der Biotop-Nr. 710. Streuobstbestände fallen unter den gesetzlichen Biotopschutz, eine Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen ist verboten.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet ist in seinem südlichen Bereich mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, dessen Freiflächen als Garten angelegt sind. Der nördliche Bereich wird als Garten genutzt. Die Straße Am Turnplatz und der Wirtschaftsweg in deren Fortsetzung können als Wege genutzt werden, haben aber für die Naherholung kaum Bedeutung.

3.1.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich

Das Flächen des Plangebietes werden privat genutzt, die bestehende Wegeverbindung hat kaum Bedeutung für die Naherholung. Hinsichtlich des Schutzguts Mensch werden mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet, die bestehende Wegeverbindung wird erhalten.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

3.2.1 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, dessen Freiflächen als Garten angelegt sind. In dem nördlichen Bereich befindet sich ein Garten, der sich überwiegend als Rasen mit einzelnen Gehölzen darstellt. Entlang der östlichen Grenze des Gartengrundstücks wächst eine gealterte freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen.

Die Vegetationsstrukturen in dem Plangebiet dienen aufgrund dessen Lage überwiegend Artengruppen der Siedlungsflächen als Lebensraumbestandteil. Dementsprechend ist überwiegend von einem Vorkommen der typischen Stadtlebensgemeinschaft auszugehen. Hinweise auf ein Vorkommen besonders empfindlicher Arten oder im Bestand gefährdeter Brutvögel wurden bei den Ortsbegehungen im Juni 2021 nicht gefunden. Nistmöglichkeiten für Bodenbrüter bestehen aufgrund der regelmäßigen Pflege der Gärten und der Lage des Plangebietes am Ortsrand mit den damit verbundenen Störungen auch durch Hunde und Katzen nicht.

3.2.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich

Die Planung ermöglicht eine Bebauung des Gartengrundstücks, die bestehenden Vegetationsstrukturen können durch bauliche Anlagen und Freiflächen des Siedlungsraumes ersetzt werden. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3, die Vorgaben für die Grundstücksfreiflächen und die zeitlichen Regelungen zum Gehölzschnitt gemindert. Im Fall einer Entfernung von Gehölzen bestehen in der Umgebung vergleichbare Strukturen als Ausweichquartiere.

Hinsichtlich der Avifauna können aufgrund der Lage und geringen Größe des Plangebietes signifikante negative Einflüsse auf lokale Populationen ausgeschlossen werden. Auch ist nicht ersichtlich, dass die bei einer Umsetzung der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden könnten. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar. Bei der Rodung und dem Rückschnitt von Gehölzen ist das dem allgemeinen Artenschutz dienende Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beachten.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Gegenwärtige Situation

Bodenart

Als Bodenart werden im BodenViewer Hessen überwiegend Lehm (L); Lehm auf Sand (L/S); Lehm auf anlehmigen Sand (L/SI); Lehm auf Moor (L/Mo); Lehm, Moor (LMo) angegeben.

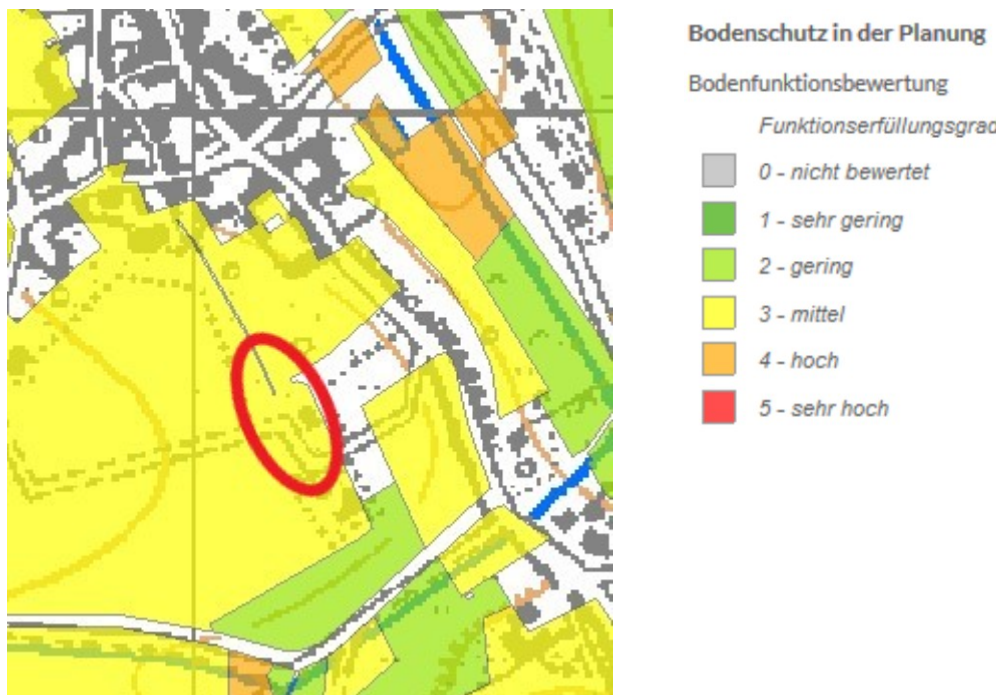
Relief

Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von 276 m ü. NHN und ist nahezu eben.

Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung

Die Gesamtbewertung der Bodeneigenschaften ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Im Plangebiet ist nach dieser Bewertung der Funktionserfüllungsgrad mittel.

■ Abbildung 2: Ausschnitt BodenViewer Hessen, ohne Maßstab¹



Die Böden des Plangebiets haben folgende Eigenschaften:

- Das Ertragspotenzial ist hoch

¹ <http://bodenvviewer.hessen.de>

- Die Wasserspeicherfähigkeit der Böden (Feldkapazität) ist mittel
- Das Nitratrückhaltevermögen der Böden ist mittel
- Im Plangebiet sind keine besonderen Bodentypen bzw. Sonderstandorte im Hinblick auf die Biotopentwicklung vorhanden.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässer-
verunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

Bodennutzungen

Die Böden des Plangebietes sind durch die vorhandenen Nutzungen unterschiedlich stark verändert. In den überbauten und befestigten Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen. In den als Gärten genutzten Bereichen sind die Böden wenig gestört, die Grasnarbe und die Gehölzwurzeln erhöhen die Filterfunktion des Bodens und verhindern gleichzeitig Erosion.

3.3.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich

Mit der Planung werden Eingriffe in das Schutzgut Boden zugelassen, die zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen. Durch die Bebauung und Flächenbefestigung wird der Boden auf Teilflächen des Plangebietes versiegelt, was zu einer langfristigen Zerstörung des Entwicklungspotenzials des Bodens führt.

Den Vorgaben des BauGB, nach denen mit Boden schonend und sparsam umzugehen ist, wird durch die Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprochen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, der Ausgleich wird durch die zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme teilweise erbracht. Auf der Fläche der zugeordneten Ökokontomaßnahme der Waldstillegung (vgl. 4.3) entfallen Beeinträchtigungen des Bodens durch die Waldbewirtschaftung.

Ein Ausgleich durch eine Flächenentsiegelung ist nicht möglich, da in Jesberg keine entsprechende Maßnahme geplant ist, die der Planung zugeordnet werden könnte.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Gegenwärtige Situation

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Oberflächengewässers.

Grundwasser

Die unbebauten und unbefestigten Flächen des Plangebietes tragen durch Versickerung und Filterung von Niederschlägen zur Grundwasserneubildung bei.

Vorbelastungen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

3.4.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Bebauung und Flächenversiegelung in Teilbereichen des Plangebietes ermöglicht. Diese wird sich ungünstig auf den Wasserhaushalt des Plangebietes durch eine reduzierte Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung sowie eine Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses auswirken.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geringen Größe der zulässigen Neuversiegelung und der Lage des Plangebietes im Umfeld großräumiger landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht erheblich. Die Reduzierung der Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung kann durch eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken gemindert werden. Die Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses kann durch eine versickerungsoffene Herstellung befestigter Flächen gemindert werden.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

3.5.1 Gegenwärtige Situation

Die offenen Flächen der umgebenden Kulturlandschaft mit ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen wirken als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen.

Das Plangebiet wirkt aufgrund seiner überwiegenden Gartennutzung ebenfalls als Kalt- und Frischluft produzierende Fläche, ist jedoch aufgrund seiner geringen Größe von untergeordneter Bedeutung.

3.5.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung und zum Ausgleich

Die zulässige Neuversiegelung kann durch den Entfall von Flächen für die Kalt- und Frischluftentstehung, die Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen, die Minderung der Verdunstungsrate und die Veränderung des Oberflächenreliefs ungünstige Auswirkungen auf das Mikroklima haben.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der geringen Größe der zulässigen Neuversiegelung und der Lage des Plangebietes im Umfeld großräumiger landwirtschaftlicher Nutzflächen jedoch unerheblich, es werden keine Beeinträchtigungen des lokalen Klimas durch die Planung erwartet.

3.6 Schutzgut Landschaft

3.6.1 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet befindet sich in dem Übergangsbereich von den Grünflächen und Gärten am Ortsrand und der südwestlich des Plangebietes beginnenden Feldflur. Dementsprechend wird das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes durch verschieden genutzte Grünflächen mit eingestreuter Bebauung geprägt.

3.6.2 Eingriffsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

Mit der Planung wird ein 1.135 m² großes Gartengrundstück als Bauland umgewidmet, auf dem der Bau eines zweigeschossigen Wohnhauses geplant ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Zahl der Vollgeschosse und zur Trauf- und Firsthöhe soll eine Einbindung des neuen Gebäudes in die bestehenden städtebaulichen Strukturen erfolgen.

Das neue Wohnhaus soll in der direkten Nachbarschaft einer Hofstelle und eines Einfamilienhauses errichtet werden, daher wird sich das Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig ändern. Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der kleinen Eingriffsfläche gering.

3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Auswirkungen der Planung sind keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die weitere, darüber hinaus gehende erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben könnten.

4 Geplante Maßnahmen, Kompensationsbilanz

4.1 Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen

In dem Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Minderung von Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3
- Vorgaben für die Grundstücksfreiflächen
- Zeitliche Regelungen zum Gehölzschnitt

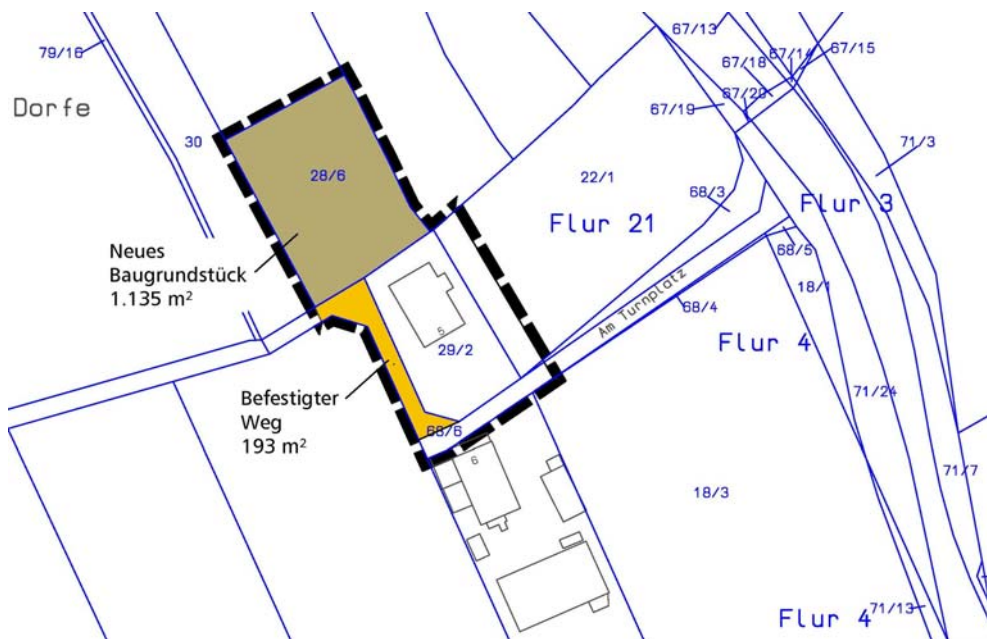
Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden (vgl. 4.2). Das verbleibende Defizit wird durch die zugeordnete Ökokontomaßnahme (vgl. 4.3) ausgeglichen.

■ **Tabelle 1: Bewertung des Bestands**

Bezeichnung	m ²	Nr. der KV	Wert-punkte	Biotop-wert
Grabeland, Gärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke, meist nicht gewerbsmäßig genutzt	980	11.211	19	18.620
Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	155	02.200 (B)	39	6.045
Bewachsene unbefestigte Feldwege	193	10.610 (B)	25	4.825
Gesamt	1.328			29.490

Auf dem neuen Baugrundstück (Flurstück 28/6) dürfen bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% entsprechend § 19 (4) BauNVO 511 m² (Fläche Flurstück 28/6: 1.135 m² x 0,45) überbaut und befestigt werden.

■ **Abbildung 4: Flächen in der Planung**



■ Tabelle 2: Bewertung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bezeichnung	m ²	Nr. der KV	Wertpunkte	Biotopwert
Dachfläche nicht begrünt	511	10.710	3	1.533
Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster		10.520	3	
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	624	11.221	14	8.736
Wege mit Schotterbankett (Asphalt-, Beton-, Pflasterwege)	193	10.640	4	772
Gesamt	1.328			11.041

Die neu zulässigen Nutzungen in dem Plangebiet haben nach der Kompensationsverordnung einen Biotopwert von 11.041 Punkten. Somit verbleibt ein Defizit von 18.449 Biotopwertpunkten, das mit einer externen Maßnahme ausgeglichen werden muss.

4.3 Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich der verbleibenden Biotopwertdifferenz wird dem Bebauungsplan Nr. 10 „Turnplatz“ eine Teilfläche der fertiggestellten Maßnahme der

■ Abbildung 5: Externe Ausgleichsfläche, ohne Maßstab



Waldstillegung in der Gemarkung Densberg, Flur 13, Flurstück 9 Abteilung 221B1 von Hessen Forst zugeordnet. Die Maßnahme der Waldstillegung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 1. November 2018 als Ökokontomaßnahme anerkannt.

Die Zuordnung der Ökokontomaßnahme ist durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Jesberg und der Bauherrenschaft sowie zwischen Hessen Forst und der Bauherrenschaft planungsrechtlich verbindlich gesichert.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten geprüft, da der Änderungsbereich

- in dem Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt ist
- teilweise bereits bebaut ist bzw. an eine bestehende Bebauung anschließt
- nicht landwirtschaftlich genutzt wird
- außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht liegt und nicht mit geschützten Vegetationsstrukturen bewachsen ist
- von der Straße Am Turnplatz bzw. einem Wirtschaftsweg erschlossen ist.

Zudem besteht für das extensiv als Garten genutzte Grundstück eine konkrete Bauabsicht seitens der Grundeigentümer.

6 Zusätzliche Angaben

Für die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Unterlagen verwendet:

- Bodenviewer Hessen, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Naturschutzregister Hessen (Natureg), Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Bei der Erstellung der Angaben zur Beschreibung und Bewertung des Bestands sowie der Prognose bei Durchführung der Planung bestanden keine Probleme.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des geringen Umfangs der Eingriffe wird davon ausgegangen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten, die im Rahmen des Monitorings zu überwachen wären.

8 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Turnplatz“ hat Eingriffe und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge.

Durch die im Kapitel 4 zusammenfassend dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden. Entsprechend der Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung verbleibt innerhalb des Eingriffsbereichs ein Defizit, das außerhalb des Geltungsbereichs durch die Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen wird.