

# BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE HELSA



## AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31 OT HELSA „HINTER DEM STUBBERG“

### UMWELTBERICHT

Vorentwurf Januar 2024

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Helsa  
Berliner Straße 20  
34298 Helsa

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning  
Friedrich-Ebert-Straße 76  
34119 Kassel

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG / ZIELE UND INHALTE DES BAULEITPLANS</b>	<b>3</b>
1.1	LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRELEVANTE UMWELTZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLÄNEN</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>UMWELTZUSTAND VOR UND NACH REALISIERUNG DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
3.1.1	Schutzgut Mensch	7
3.1.2	Schutzgut Tier- und Pflanzenarten	8
3.1.3	Schutzgut Boden	10
3.1.4	Schutzgut Wasser	11
3.1.5	Schutzgut Luft und Klima	11
3.1.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	12
3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3.1.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	13
<b>3.2</b>	<b>PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH VON EINGRIFFEN</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN UND KOMPENSATION</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>16</b>

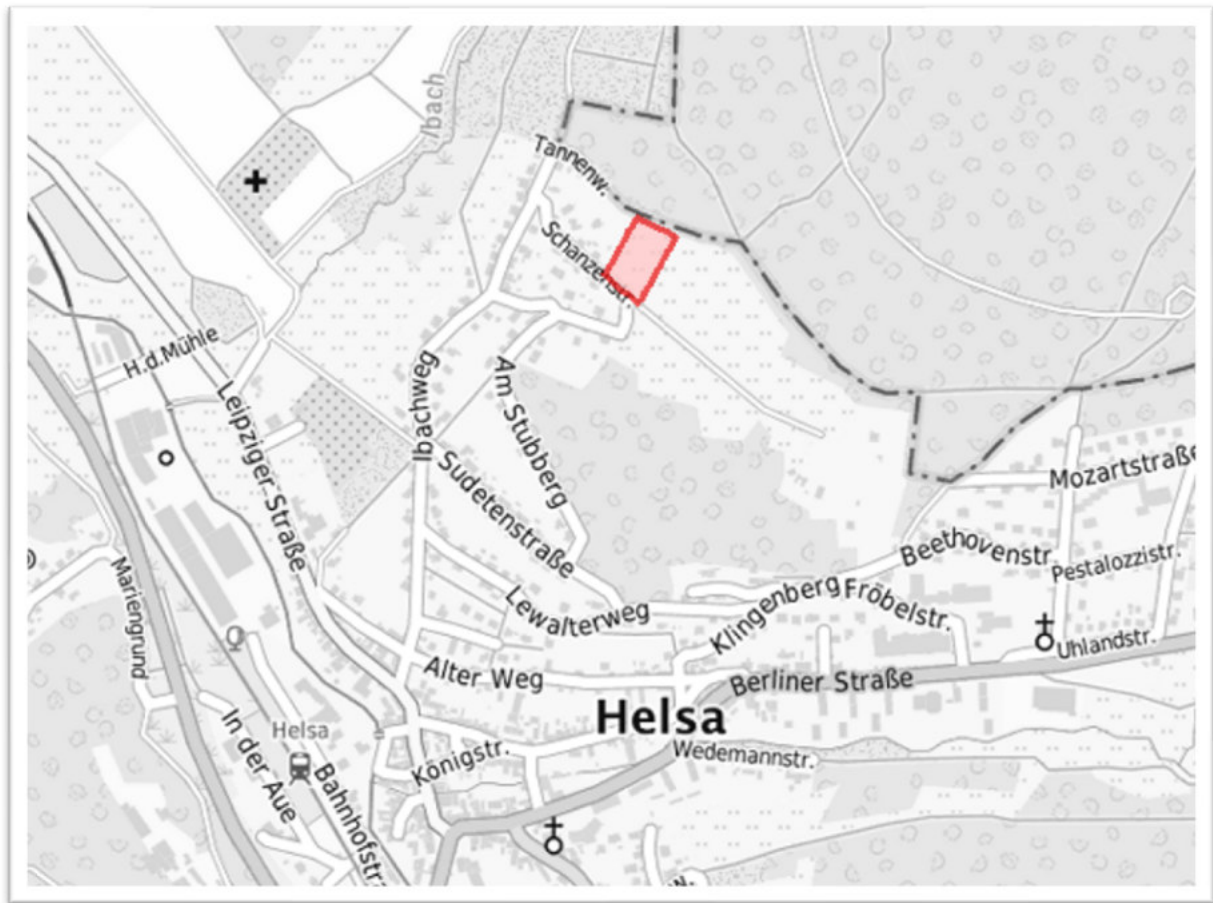
**Verzeichnis der Karten und Anlagen:**

Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs	Seite 3
Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs	Seite 4
Auszug Regionalplan Nordhessen (RPN 2009)	Seite 5
Ausschnitt FNP mit Lage des Geltungsbereichs	Seite 6
Auszug Hess. Naturschutzinformationssystem NATUREG	Seite 9
Auszug Bodenviewer Hessen	Seite 10
Karte „Nutzung“ (+Schutzgebiete)	im Anhang

## 1 Einführung / Ziele und Inhalte des Bauleitplans

Die Gemeinde Helsa hat in den letzten Jahren erhebliche, erfolgreiche Bemühungen getätigt, vor allem im Innenbereich der Kerngemeinde und im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms freie Grundstücke zu vermarkten, dort die Errichtung von Wohngebäuden zu fördern und so den Außenbereich vor weiterer Bebauung zu entlasten. Das genannte Förderprogramm wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, der zuletzt in 2019 entwickelte Bebauungsplan auf dem ehemaligen Sportplatz im Süden der Kerngemeinde ist vollständig bebaut, so dass aktuell weiterer Bedarf an einer überschaubaren Anzahl von Wohnbaugrundstücken besteht. In dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2014 hatte die Gemeinde bereits eine kleine Fläche am nördlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet als Wohnbaufläche W dargestellt, so dass hier diese Weiterentwicklung in Form von 6 Wohnbaugrundstücken mit einer Größe von jeweils ca. 500 – 700 qm erfolgen soll.

Der Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs hat eine Größe von ca. 5.275 qm. Dabei entfallen ca. 1.250 qm auf die Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft“, ca. 290 qm auf „Straßenverkehrsflächen“, ca. 3.240 qm auf „Wohnbauflächen WA“ (davon ca. 1.770 qm überbaubar) sowie ca. 500 qm auf „Private Grünflächen“.

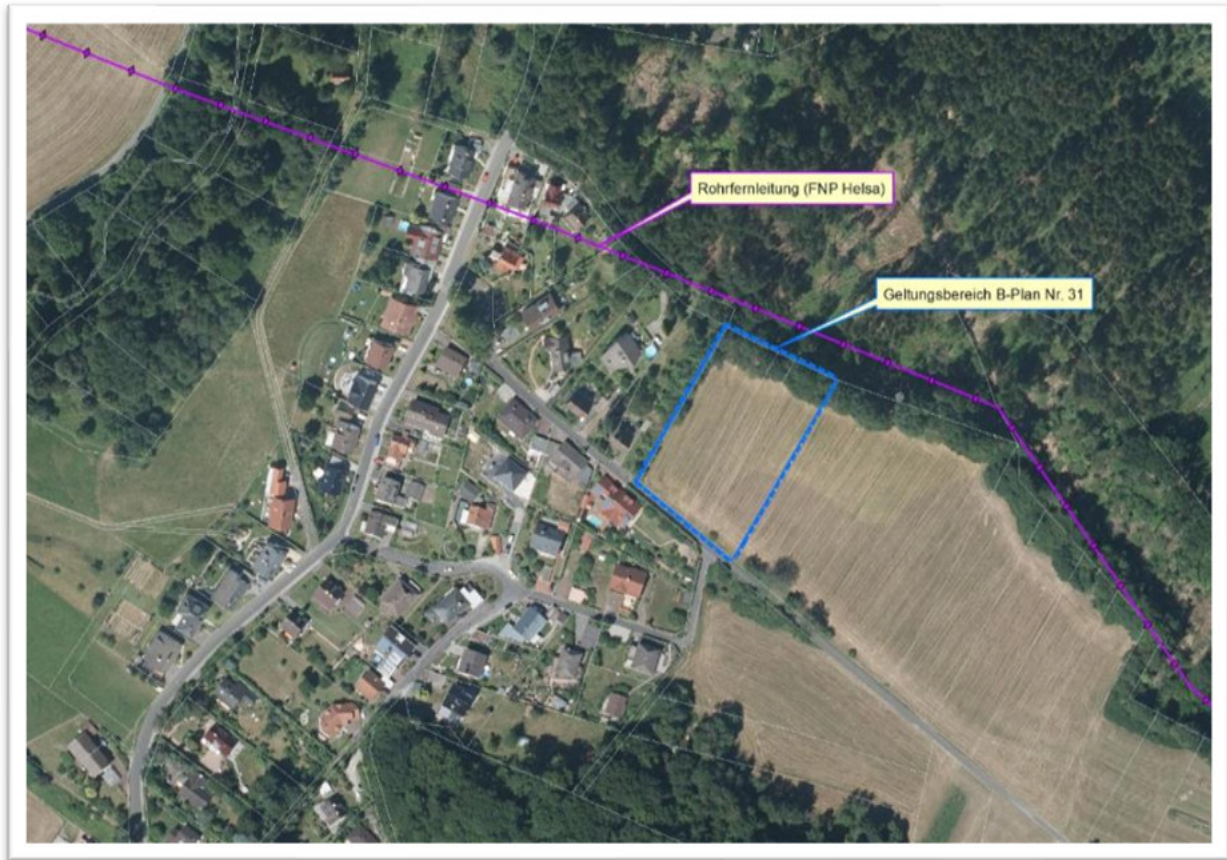


Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 (ohne Maßstab)

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes WA“ an dieser Stelle ein „klassisches“, zweistufiges Bauleitplanverfahren mit Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 + 2 und 4 Abs. 1 + 2 BauGB mit Umweltprüfung und Zusammenfassender Erklärung durchzuführen. Die Aufstellung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der daher nicht anzupassen bzw. zu ändern ist.

Für die Planung wird hiermit ein Umweltbericht mit Text und Karten gemäß Vorschriften von § 2a BauGB sowie der Inhalte / Gliederung gemäß Anlage 1 BauGB aufgestellt, der die Auswirkungen auf die Schutzgüter behandelt.

## 1.1 Lage und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs



*Luftbild der Lage und Abgrenzung des B-Plans "Hinter dem Stubberg" (ohne Maßstab)*

Der künftige Geltungsbereich des B-Plans Helsa Nr. 31 "Hinter dem Stubberg" liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kerngemeinde unmittelbar nördlich an den südlichen Waldrand des Kaufunger Waldes mit seinem „Stubberg“ angrenzend. Östlich grenzt intensiv genutztes Grünland, südlich und westlich Wohnbebauung aus an. Ein Bebauungsplan für dieses ältere Siedlungsgebiet existiert nicht.

Das Plangebiet selbst wird intensiv als Grünland / Wiese genutzt ist von Nordosten nach Südwesten leichte geneigt, nördlich und westlich grenzt ein mehr oder weniger dichter Laubholzbestand unter anderem aus starken Einzelbäumen an. Weitere Aussagen hierzu befinden sich in den folgenden Kapiteln.

Die Bebauung, bestehend aus sechs Wohnbaugrundstücken mit eingeschossigen Gebäuden, soll im unteren Bereich stattfinden, der obere Bereich soll mit einer Tiefe von ca. 20 – 30 m der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dienen. Auf diese Weise wird auch ein angemessener Abstand zum nördlichen Baumbestand eingehalten.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch die angrenzende und ausreichend ausgebaute „Schützenstraße“, von der eine Sackgasse in den Geltungsbereich geplant ist. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten, von denen sie in den Geltungsbereich zu führen sind.

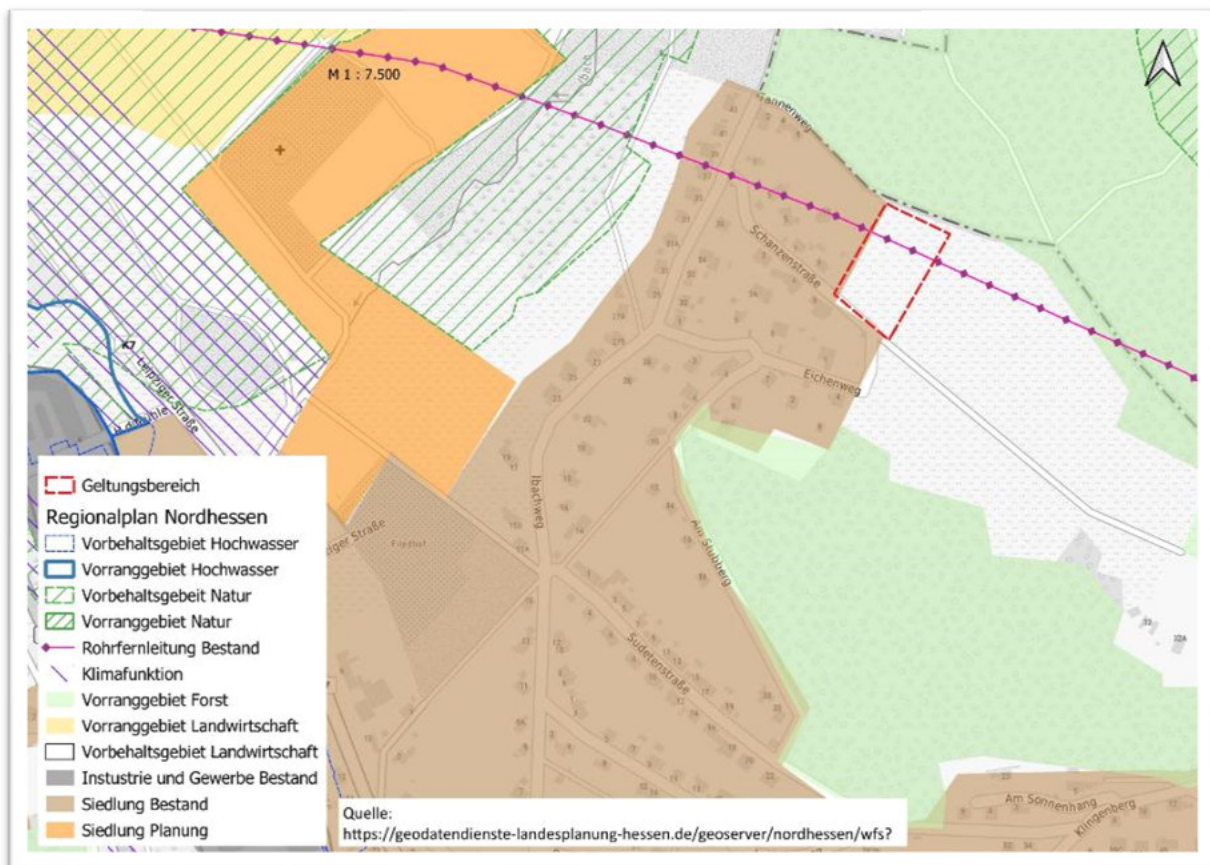
Der Geltungsbereich besteht in der Gemarkung Helsa, Flur 12 aus den Flurstücken 5 und 6 sowie Teilen des Flurstücks 7 mit einer Größe von ca. 5.275 qm, davon entfallen auf die Kompensationsfläche ca. 1.250 qm. Die betroffenen Grundstücke stehen zum Teil in privatem Eigentum, zum Teil im Eigentum der Gemeinde Helsa. Über die Durchführung hat Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, so dass eine Realisierung gesichert ist.

## 2 Planungsrelevante Umweltziele aus Fachgesetzen und -plänen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 stellt den Geltungsbereich des künftigen B-Plans als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Südlich und westlich grenzen „Vorrangflächen Siedlung Bestand“ und nördlich „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ an.

Durch den Geltungsbereich verläuft die Signatur „Rohrfernleitung Bestand“. Hierbei dürfte es sich um eine unterirdische Gas-Fernleitung handeln, die im Lossetal von Kaufungen über Helsa nach Wickenrode und von dort weiter nach Rommerode verläuft. Diese wurde auch im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs in 2014 und unter Beteiligung der Fachbehörden erhoben. Nach unserer Kenntnis muss entlang der Trasse ein 9 m breiter Schutzstreifen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar bzw. begehbar bleiben. In diesem Bereich gelten spezielle Nutzungsaufgaben. Allerdings gehen wir davon aus, dass die Lage der Leitung im RPN nicht parzellenscharf bzw. korrekt dargestellt wurde. Die aus unserer Sicht korrekte Lage ist dem Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP zu entnehmen, so dass eine Beeinträchtigung der Planung durch die Trasse nicht gegeben erscheint.

Im TEILREGIONALPLAN ENERGIE (2017) ist in einem Abstand von 1.000 m kein „Vorranggebiet für Windenergienutzung“ dargestellt. Das nächst gelegene dürfte das Gebiet „ESW 14 Wälder zwischen Helsa und Nieste“ im „Gutsbezirk Kaufungen Wald“ in einem Abstand von ca. 2.200 m nordöstlich des Geltungsbereichs sein.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) mit Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

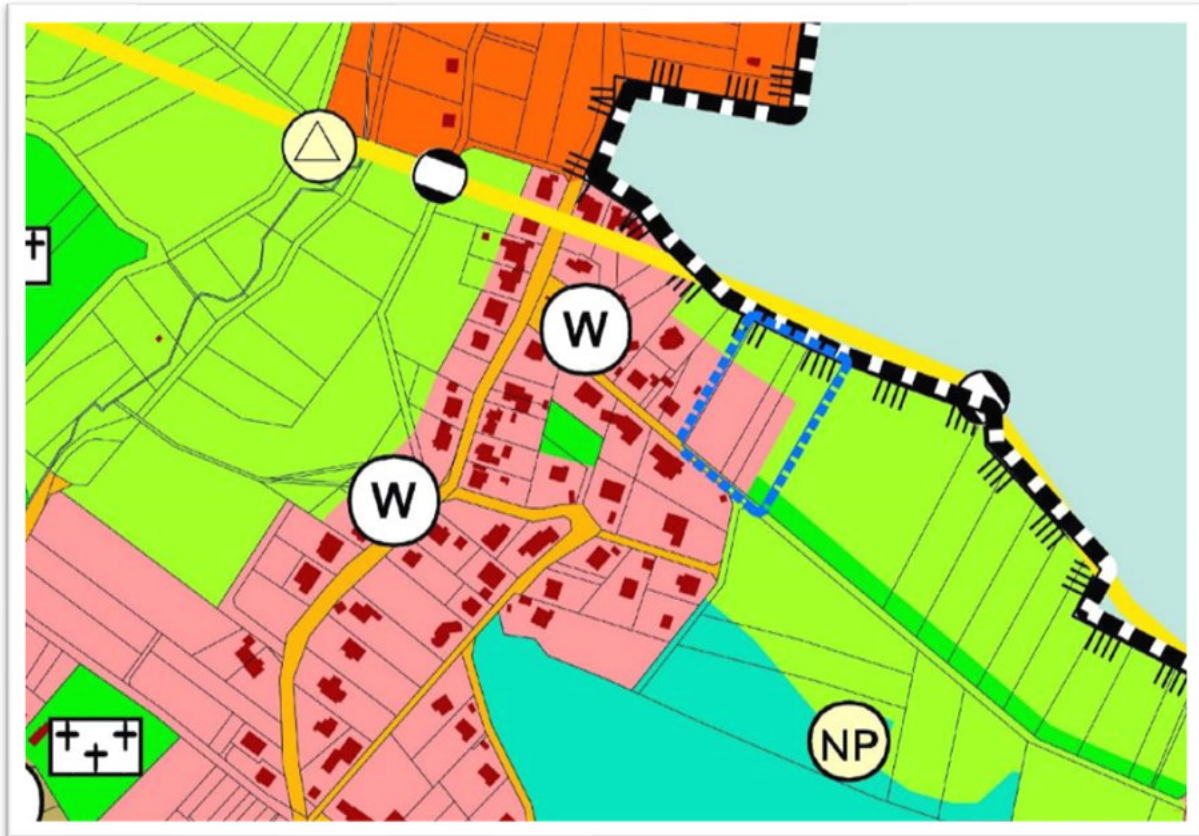
Im LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 „Bestandskarte“ wird das Plangebiet als unbewaldeter Raumtyp mit mittlerer Strukturvielfalt bezeichnet. Südlich und nördlich grenzen ein bewaldeter Raumtyp mit gleicher Strukturvielfalt, östlich und westlich Siedlungsgebiet an.

In der „Entwicklungskarte“ wird das Plangebiet, wie auch der weitere großflächige Bereich als „Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ bezeichnet und ansonsten nicht bewertet.

Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HELSA (2014) wird der größte Teil des Geltungsbereichs als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellt. Lediglich der nördliche Teil, in dem „Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bzw. „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Privatgärten“ und im Osten, in dem „Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gehölzsaum“ bzw. „nicht überbaubare Fläche“ festgesetzt werden sollen, stellt der FNP „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung dar. Da der FNP im Grundsatz keine parzellenscharfe Darstellung in Anspruch nimmt, wird davon ausgegangen, dass der künftige B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft eine „Gasfernleitung (siehe auch Oben RPN), deren Bestand aber nicht von der Planung betroffen ist.



*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Helsa (2014) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)*

Ferner liegt der Geltungsbereich im „GEO-NATURPARK FRAU-HOLLE-LAND“, was jedoch aus hiesiger Sicht aufgrund fehlender konkreter Schutzbestimmungen für das Vorhaben nicht von Relevanz ist. Sonstige Schutzgebiete, wie z.B. HEILQUELLEN- ODER WASSERSCHUTZGEBIETE, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE etc. sind von der Planung nicht betroffen.

### 3 Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Helsa Nr. 31 werden durch die geplanten Zulassungen Auswirkungen auf die Umwelt, im Einzelnen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft mit möglichen Wechselwirkungen zwischen diesen Gütern einhergehen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über mögliche Beeinträchtigungen der bzw. Eingriffe in die Schutzgüter möglichst abschließend zu entscheiden. Wichtigste Grundsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen, entsprechend ihrer Rangfolge sind:

- eine weitgehende Eingriffsvermeidung bei der Planung (z. B. durch die Auswahl eines konfliktarmen Standortes),
- eine Eingriffsminimierung (z. B. geringer Flächenverbrauch, verschiedene Schutzmaßnahmen, Minimierung der Flächenversiegelung),
- Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes (z. B. grünordnerische Maßnahmen) sowie
- Ersatzmaßnahmen bei unvollständiger Kompensation im Plangebiet.

In den folgenden Kapiteln werden, nach einzelnen Schutzgütern geordnet, zunächst der Umweltzustand ermittelt, im nächsten Schritt die möglichen Veränderungen aufgezeigt und sodann eine abschließende Bewertung des Zustandes vor und nach Durchführung der Planung aufgezeigt.

## 3.1 Umweltzustand vor und nach Realisierung der Planung

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch steht die umweltbezogene Auswirkung auf eine langfristige Sicherung und Nutzbarkeit der natürlichen Lebensgrundlagen, die Gesundheitsvorsorge und der Schutz der Bevölkerung vor Umweltbelastungen im Vordergrund.

Der geplante Standort des neuen Wohngebiets grenzt an zwei Seiten unmittelbar an Wohngebiete an und ist daher durch Ver- und Entsorgungsanlagen sowie das örtliche Straßennetz gut angebunden. Nachdem die Gemeinde in den letzten Jahren zahlreiche und erfolgreiche Bemühungen unternommen hat, Leerstände und innerörtliche Freiflächen für Wohnbebauung zu vermarkten, entspricht die nun geplante Ausweisung eines Wohngebietes für ca. 6 Wohnhäuser dem Wunsch und Bedarf nach entsprechenden Grundstücken, vor allem für junge Familien. Damit erfüllt die Gemeinde ihre gesellschaftliche Aufgabe, angemessenen Wohnraum für ihre Bürger und Bürgerinnen bereit zu stellen.

Helsa hat aufgrund seiner Größe und Lage eine recht gut ausgebaute Infrastruktur (Lebensmittelmärkte, Banken, Ärzte, Gaststätten, Autobahn- und NVV-Anschluss etc.), die durch Ansiedlung weiterer Menschen gesichert, gestärkt und ggf. erweitert werden wird.



*Blick von der „Schanzenstraße“ im Süden in das Plangebiet (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*

Die geplante Fläche bzw. ihr Umfeld stellt zwar für die Naherholung aufgrund ihrer Lage am Waldrand für die Bürger und Bürgerinnen durchaus eine Erholungsfunktion im Rahmen von Wanderungen, Spaziergängen etc. dar, allerdings ist dieser Umstand durch die geringe Größe des Plangebiets und die im Norden geplante Kompensationsfläche nur geringfügig beeinträchtigt. Durch eine großzügige Anlage von Ausgleichsflächen, vor allem in Form von extensiv genutztem Grünland mit Obstbaumreihen, wird künftig ein landschaftsbildlich und naturschutzfachlich optimaler Übergang vom Wald zum Siedlungsbereich entstehen. Die geplante Grünfläche im Osten wird zudem einen angemessenen Ortsrand darstellen.

Durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Wohnbebauung, Kompensationsflächen und Gärten wird künftig die Produktion von Nahrungsmitteln unterbleiben. Auch stellt die Versiegelung nicht unbedeutender Teile der Grundstücke auch für andere Schutzgüter, die direkt oder indirekt auf die Lebensbedingungen der Menschen wirken, eine Beeinträchtigung dar. Dies wird in den folgenden Kapiteln näher betrachtet.

Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Mensch vorrangig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes dar. Dies wird jedoch durch die Herstellung eines breiten Grüngürtels im Norden und den neuen Ortsrand im Osten in weiten Teilen kompensiert bzw. günstiger gestaltet. Ferner stellt eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Besiedlung in weiten anderen Bereichen eine Beeinträchtigung dar, die sich auf die Lebensgrundlage der Menschen negativ auswirken kann. Demgegenüber ist es gesellschaftliche Aufgabe der Gemeinde Wohnraum zur Verfügung zu stellen und die Infrastruktur auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sichern bzw. auszubauen. Damit erscheint aus hiesiger Sicht mit der Planung ein ausgewogener Zustand bzw. eine leichte Verbesserung für das Schutzgut zu erwarten sein.

### 3.1.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenarten

Gemäß einschlägiger Gesetzgebung sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, um die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern.

Der künftige Geltungsbereich wird im Norden vom Rand des Kaufungen Walds begrenzt. Dieser besteht hier zum Teil aus starken Einzelbäumen (meist Eichen) mit Unterholz aus heimischen Straucharten. Der Waldrand endet mit den hochgewachsenen Laubbäumen, ein gestufter Waldrand existiert nicht. Unmittelbar nördlich an die Baumreihe angrenzend verläuft der „Tannenweg“, ein Wald- und Spazierweg.

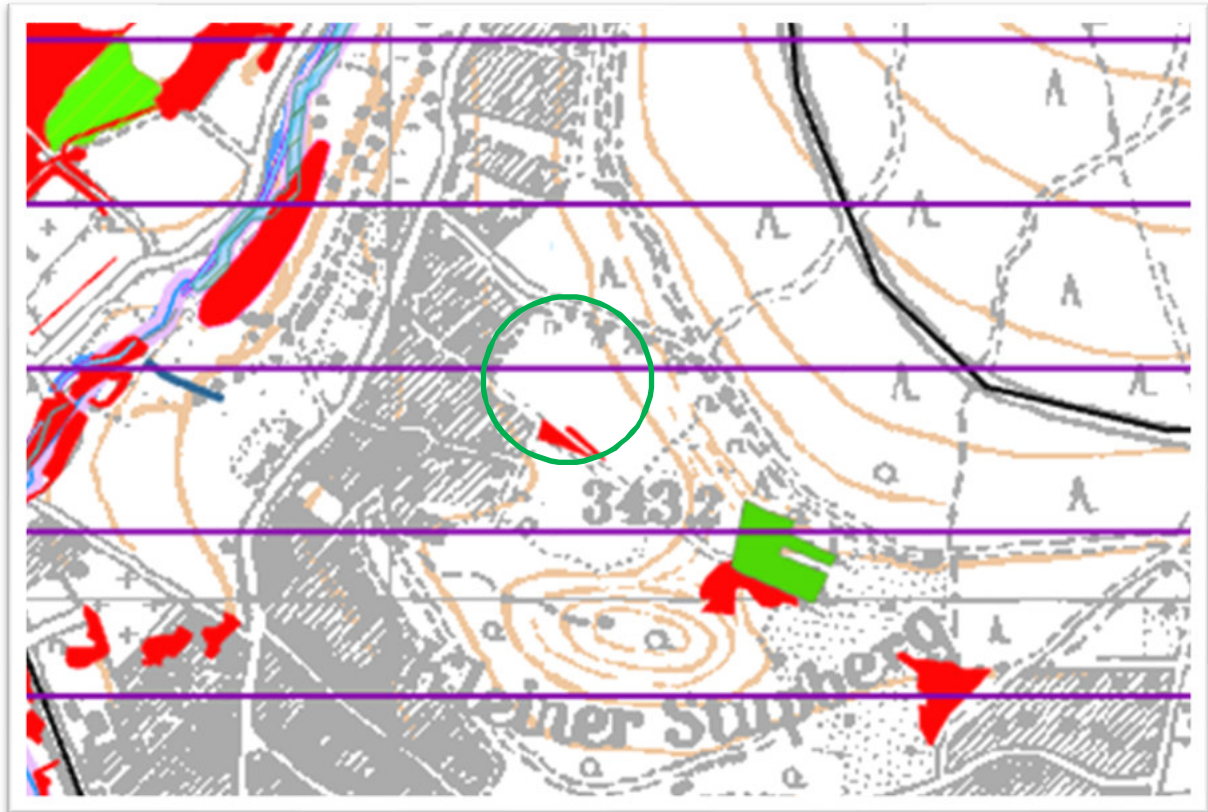


*Blick von Westen auf den mit starken Eichen bestockten Waldrand im Norden (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*



Der Waldrand, auch wenn er nicht gut ausgebildet ist, hat für verschiedene Tier- und Pflanzenarten aufgrund der anzutreffenden unterschiedlichen Standortverhältnisse durchaus eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Allerdings wird nicht in diesen Bereich eingegriffen, er wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen aufgewertet und optimiert. Der eigentliche Baustandort besteht allerdings aus Grünland, das einen Bewirtschaftungsgrad von mittlerer Intensität aufweist. Daher hat dieser Bereich, zusammen mit dem Waldrand und geringer Saumvegetation einen naturschutzfachlich ebenfalls nicht unbedeutenden Wert. Er stellt damit für die Tier- und Pflanzenwelt des Ortsrandes einen günstigen Standort dar.

Der NATUREG-Viewer zeigt lediglich an der südöstlichen Grenze, außerhalb des geplanten Geltungsbereichs zwei Signaturen „Gehölze“ aus einer Luftbildinterpretation „Streuobst und Gehölze“ aus dem Jahr 2010. Ferner liegt der Planbereich vollständig im „Naturpark Reinhardswald“ (lila Schraffur).



*NATUREG-Viewer mit Aktivierung aller Layer und Kennzeichnung des Planbereichs*

Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Tier- und Pflanzenarten eine Beeinträchtigung der bislang unbebauten Wiese dar. Diese soll überbaut werden, wodurch die Nahrungsaufnahme vor allem für Greifvögel erschwert werden dürfte, auch für Bodenbrüter, die aufgrund der Ortsnähe und der Nutzungsintensität aber eher nicht zu erwarten sind, entfällt der Standort.

Im Gegenzug wird neben verschiedenen Eingriffsminimierungen auf einer Fläche von ca. 1.250 qm eine umfangreiche Kompensationsmaßnahme in Form einer extensiv genutzten Obstbaumwiese vorgesehen, die auf das Schutzgut Tier- und Pflanzenarten abzielt. Ferner wird durch Gehölzpflanzungen im Osten ein begrünter Ortsrand geschaffen.

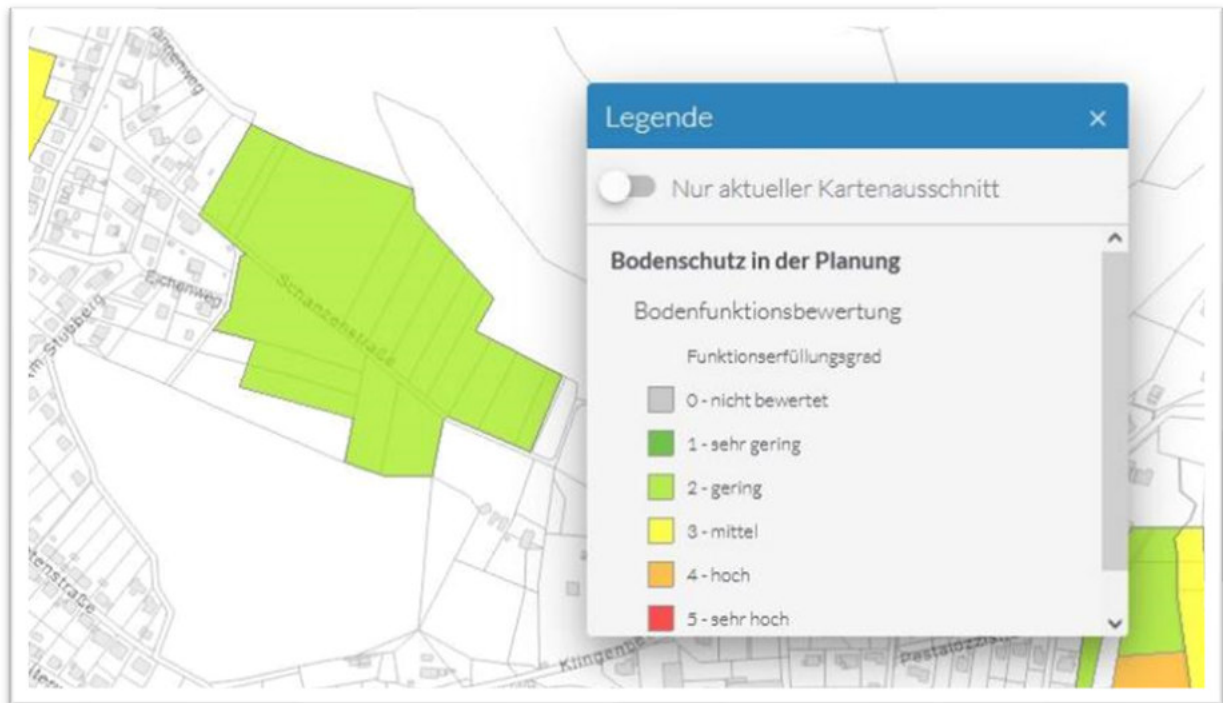
Daher ist aus hiesiger Sicht für das Schutzgut Tier- und Pflanzenarten zunächst mit einem nicht unerheblichen Eingriff zu rechnen, der jedoch nach Realisierung der umfangreichen Kompensationsmaßnahmen angemessen kompensiert wird.

### 3.1.3 Schutzgut Boden

Boden, definiert als die obere belebte Schicht der Erdkruste mit Kontakt zur Atmosphäre, ist wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes, seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe prägen andere Schutzgüter. Er dient gem. Bundesbodenschutzgesetz als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, reguliert den Naturhaushalt und wird u.a. für Siedlung, Erholung und Landwirtschaft genutzt.

Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ gibt vor, dass die Bodenfunktionsbewertung einen zentralen Baustein im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Boden bildet. Weiter heißt es: „die bisherigen bodenkundlichen, geomorphologischen oder sich auf einzelne Funktionsaspekte beziehenden Ausführungen zum Schutzgut Boden in den Umweltberichten sind bei der Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes durch die Betrachtung insbesondere der natürlichen Bodenfunktionen zu ergänzen“.

Für eine fachlich fundierte Bewertung der Bodenfunktionen stehen in Hessen die Bodenflächendaten 1:5.000 für die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung. Der Bewertung der Flächen liegt eine 5-stufige Einschätzung zu Grunde. Bei der höchsten Gesamtbewertung (Klasse sehr hoch, Stufe 5, rot dargestellte Flächen) sind z.B. mindestens 2 der nachfolgend genannten 4 Kriterien mit der Stufe 4 oder 5 bewertet.



Auszug aus dem Bodenviewer Hessen mit Lage des künftigen Geltungsbereichs  
(Quelle: Bodenviewer Hessen, 2023)

Kriterien sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Standorttypisierung für die Bodenentwicklung“
- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Ertragspotential des Bodens“
- Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt – Kriterium „Feldkapazität des Bodens“
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium – Kriterium „Nitratrückhaltevermögen des Bodens“

Aus dem oben abgebildeten Kartenausschnitt aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) ist ersichtlich, dass die Bodenfunktionen im künftigen Geltungsbereich des B-Plans als gering erfüllt angesehen werden. Daraus ist zu schließen, dass auch die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch eine teilweise Bebauung der Fläche entsprechend zu bewerten ist.

Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Boden, obwohl die Bodenfunktionen offenbar nur unzureichend erfüllt werden, durchaus eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung dar. So wird durch die Realisierung der Planung ein großer Teil der Fläche mehr oder weniger stark versiegelt (Wohnhäuser, Straße, Zuwegungen, Nebenanlagen), auch Bodenbewegungen in den nicht überbauten Teilen werden nicht auszuschließen sein. Allerdings wird das Bodenleben in den zu erwartenden Hausgärten erfahrungsgemäß angereichert und der Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Daneben kann ein weiterer Ausgleich durch die Herausnahme größerer Teile des Geltungsbereichs aus der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Herstellung extensiv genutzten Grünlands und Obstbaumwiesen erzielt werden.

Im Planraum sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Flächen mit Altlasten bzw. umweltrelevanten Stoffen bekannt.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendige (Nahrungs-)Grundlage, ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Daher steht ein Schutz des Grundwassers und offener Wasserflächen sowie deren Verflechtung mit den anderen Schutzgütern im Vordergrund. Daneben ist der Schutz des Menschen vor Hochwasser bzw. der Schutz von Retentionsräumen zur Vermeidung von Überflutungen der Siedlungsräume von wesentlicher Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich nur an der Südgrenze des Geltungsbereichs, parallel zur Straße eine Betonschale, die das Oberflächenwasser aus dem Gebiet nach Nordwesten und dort wahrscheinlich in einen Kanal entwässert. Aufgrund der Bewirtschaftung als Wiese und der geringen Aufnahmekapazität der Betonschale ist davon auszugehen, dass am Standort nicht viel Oberflächenwasser anfallen dürfte. Zum Besichtigungszeitpunkt waren sie trockengefallen, bei Starkregenfällen ist jedoch mit einer gewissen / geringen Wasserführung zu rechnen. Die Säume sind sehr schmal und damit völlig unzureichend ausgebildet, die Bewirtschaftung erfolgt bis unmittelbar an die Grabenböschung. Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die geplante Bebauung eines Teils des Geltungsbereichs wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen unterbunden, was zunächst eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes darstellt.

Zusammenfassend betrachtet stellt die Planung für das Schutzgut Wasser aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zunächst eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Allerdings wird durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen und die Kompensationsfläche im Norden aus unserer Sicht ein angemessener Ausgleich erzielt.

### 3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Für das Schutzgut Klima sind insbesondere die Sicherung der Gebiete von Frisch- und Kaltluftentstehung sowie der Luftaustausch von Bedeutung. Ferner sind die Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Erhöhung der Lufttemperatur bzw. Versiegelung von offenen Böden zu vermeiden und die Emission von Luftschadstoffen durch eine Realisierung der Planung zu bewerten.

Der Geltungsbereich liegt im nach Norden ansteigenden Lossetal, das durch eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit und häufige Nebelbildung gekennzeichnet sein dürfte. Durch die Bebauung der aktuell unbebauten Bereiche wird es zu einer verminderten Verdunstung und erhöhten Lufttemperatur durch Abstrahlung der geplanten Bebauung kommen. Mit erheblichen Emissionen durch die geplanten Nutzungen ist jedoch nicht zu rechnen. Aufgrund der geplanten relativ lockeren Bebauung, der großen Freiflächen im weiteren Umfeld und des angrenzenden Walds wird es für dieses Schutzgut nach aller Voraussicht zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Durch die Festsetzung einer Firstrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie wird die Nutzung regenerativer Energien angeregt und das Verbrennen fossiler Stoffe mit entsprechenden Lufteinträgen reduziert.



*Blick von Süden auf die Entwässerungsrinne an der Grenze des Geltungsbereichs (Foto: Ing.-Büro Wenning, 2022)*

### 3.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaft oder auch konkreter „Landschaftsbild“ bezeichnet die visuellen, vom Menschen wahrnehmbaren Aspekte von Natur und Landschaft, die vorrangig aus der Topographie, Biotopen und Nutzungen, einzelnen Landschaftsbestandteilen, wie Gebäude, Bäume, Gewässer etc., dem Ortsbild usw. zusammensetzen. Die „Landschaftsästhetik“ in Form von Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft unterliegt zumindest in Teilen jedoch gesellschaftlichen Auffassungen, eine Beeinträchtigung erfolgt durch die sogenannte „Verschandelung“.

Wie bereits unter „Schutzgut Mensch“ erläutert, bedeutet die Herstellung des kleinen Wohngebietes am Ortsrand von Helsa einen Eingriff in das Landschaftsbild. Aufgrund des im Süden vorgelagerten Waldstücks und der Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschosshöhe wird die Siedlungserweiterung nicht aus dem Ortskern oder anderen Siedlungsbereichen wesentlich in Erscheinung treten, allerdings am Ortsrand selbst durchaus. Dieser ist bislang durch Grünland, den nördlich gelegenen Wald und verschiedene Säume geprägt, die für die Naherholung auch optisch eine nicht unwesentliche Bedeutung haben.

Zusammenfassend stellt die Siedlungserweiterung durchaus einen Eingriff in das Landschaftsbild am mäßig strukturierten Ortsrand dar, vor allem aufgrund des Wegfalls des Grünlands. Eine Kompensation erfolgt allerdings in erheblichem Maße durch die Anlage von Grünflächen im Norden und entlang des neuen Siedlungsrandes im Osten sowie den zu erwartenden Hausgärten im Inneren des Geltungsbereichs.

### 3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Umweltprüfung werden unter Kultur- und Sachgütern in der Regel Bau- und Bodendenkmale, archäologische Fundstellen und bestimmte Böden verstanden, deren Beseitigung einen unwiederbringlichen Verlust darstellen. Aus hiesiger Sicht sind jedoch auch andere Sachgüter, die einen besonderen

wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Wert darstellen, wie z.B. belebte Innenstädte, Sportstätten, Arbeitsplätze etc. diesem Schutzgut hinzuzurechnen.

Derzeit sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld keine Kulturgüter bekannt, die einen besonderen Schutz genießen, von einer Beeinträchtigung kann daher nicht ausgegangen werden. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodenfunde auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu integrieren. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Als Sachwerte, auf die die Planung Einfluss haben könnte, wären ggfls. die Sicherung der im Ort vorhandenen Nahversorgung mit Geschäften und Betrieben zu sehen. Zusammenfassend ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

### 3.1.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern stellt die Gegenüberstellung der positiven und negativen Einflüsse der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und eine abschließende Beurteilung ihrer ineinandergreifenden gegenseitigen Einflüsse dar. „*Wechselwirkungen beschreiben damit als Rechtsbegriff, dass die einzelnen Umweltgüter nicht isoliert und zusammenhanglos nebeneinander bestehen, sondern es vielmehr Interdependenzen zwischen ihnen gibt und die Umwelt nicht nur als Summe einzelner Umweltmedien oder Schutzgüter zu verstehen ist, sondern als Ganzes eine eigene Größe mit besonderem Wert darstellt*“ (aus: <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wechselwirkungen/8910>).

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit in mittlerer Nutzungsintensität landwirtschaftlich genutzt. Dadurch konnte am Ortsrand Grünland mit verschiedenen Säumen entstehen bzw. in der Kulturlandschaft „überleben“, was sich zusammen mit dem im Norden anschließenden Wald bzw. Waldrand positiv vor allem auf die Schutzgüter Mensch (Naherholung), Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auswirkt. Durch die Planung wird in dieses Gefüge eingegriffen, indem die aktuelle Nutzung in Teilen entfällt und Landschaftsbestandteile verändert werden. Andere Schutzgüter wie der Wasserhaushalt, das Klima, der Boden und Kulturgüter werden weniger betroffen sein.

Durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen soll das Gefüge der genannten vorrangig beeinträchtigten Schutzgüter erhalten bzw. stabilisiert werden, so dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben.

## 3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Bei Durchführung der Planung werden insbesondere die Erholungsfunktion, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Positiv wird sich die Realisierung der Planung auf den Menschen durch Herstellung von Wohnraum und Sicherung der Infrastruktur auswirken.

Die Wirkfaktoren potentieller Beeinträchtigungen lassen sich im Grundsatz sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch den Bau von Gebäuden, Stellflächen etc. mit entsprechender Bautätigkeit (vorübergehend, negativ)
- anlagebedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen (dauerhaft, negativ)
- betriebsbedingte Wirkungen durch Lärm und sonstige Emissionen (dauerhaft, negativ)

Mögliche baubedingte Wirkungen hängen im Wesentlichen von den eingesetzten Baumitteln und Bauverfahren ab und können zu Beeinträchtigungen führen, die zeitlich und räumlich über die Bauphase und das Plangebiet hinausreichen:

- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, Tieren und Pflanzen durch den Abbau, die Lagerung, die Verdichtung und den Transport von Oberboden

- Beeinträchtigung von Boden und Biotopen durch das Lagern von Baumaterial und die Baustelleneinrichtung
- Verfrachtung von Schadstoffen und Staub während des Baubetriebes
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge

Baubedingte Wirkungen lassen sich durch einen umweltfreundlichen Baustellenbetrieb unter Beachtung der gängigen Umweltschutzaufgaben minimieren.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen werden vor allem durch die Neuversiegelung von Oberflächen verursacht, die z.B. bislang als geschotterte Lager, Wiesen / Weiden / Rasen genutzt wurden oder Standorte verschiedener Biotope waren. Dies kann folgende Auswirkungen haben:

- Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten
- Veränderung des Mikroklimas
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Verlust von Bodenfunktionen
- Erhöhter Oberflächenabfluss

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen stellen die von den Betriebs- bzw. Nutzungsabläufen in den Änderungsgebieten ausgehenden Beeinträchtigungen dar. Typische von Siedlungsgebieten ausgehende Beeinträchtigungen sind:

- Lärmemissionen mit Auswirkungen auf die Wohnfunktion der benachbarten Wohngebiete
- Stoffliche Emissionen
- Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird eingeschätzt, ob erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht behandelt werden müssen, oder ob keine bis höchstens geringe, abwägungsunerhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 soll am Ortsrand von Helsa eine Siedlungsfläche für ca. 6 Wohnhäuser geschaffen werden. Die Bereitstellung von Wohnraum durch die Gemeinde stellt eine wesentliche gesellschaftliche Aufgabe dar. In der Vergangenheit lag der diesbezügliche Schwerpunkt in einer erfolgreichen Verdichtung des Innenbereichs und der Beseitigung von Leerständen, diese Mittel sind zwischenzeitlich ausgeschöpft.

Bei Durchführung der Planung wird dringend benötigter Wohnraum vor allem für junge Familien geschaffen, aber voraussichtlich auch die Erholungsfunktion, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Als Standort der Siedlungserweiterung wird dabei der Bereich gewählt, in dem früher dies bereits erfolgt ist und somit wichtige Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Straßen vorhanden sind. Dadurch können wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter vermieden werden.

Um die genannten Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter zu kompensieren, werden vor allem im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs umfangreiche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die sich vor allem auf die Wirkungsgefüge der beeinträchtigten Schutzgüter auswirken werden und dort aus hiesiger Sicht einen vollständigen Ausgleich gewährleisten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt, allerdings würden damit auch die vorhandenen Grünstrukturen verbleiben. Der dringend erforderliche Wohnraum müsste an anderer Stelle bereitgestellt werden, an dem nach aller Voraussicht aufgrund fehlender Ver- und Entsorgungseinrichtungen schwerwiegendere Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten wären.

## 5 Planungsalternativen

Mit der vorliegenden Aufstellung eines B-Plans soll unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung ein neues Wohngebiet aus ca. 6 Baugrundstücken entstehen, um den dringenden Bedarf zu decken. In der Vergangenheit hatte die Gemeinde erhebliche Anstrengungen zur Verdichtung des Innenbereichs und Beseitigung von Leerständen betrieben, so dass es diesbezüglich keine ausreichenden Potentiale mehr gibt.

Als Standort wird ein Bereich gewählt, der bereits 2014 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für eine geringfügige Siedlungserweiterung vorgesehen wurde und bei dem aufgrund der vorhandenen Bebauung die hier vorhandenen Straßen und Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen genutzt werden können. Damit stellt das Gebiet mehr oder weniger eine Arrondierung des Siedlungsgebiets dar, ein Vordringen in den weiteren Außenbereich ist vermeidbar. Damit hat sich der nun beplante Bereich sowohl stadtplanerisch, wirtschaftlich und kommunalpolitisch als auch unter Gesichtspunkten des Umwelt- und Naturschutzes als günstig herausgestellt.

## 6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

Wenn nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden.

Die Planung soll im Sinne des § 1a (2) BauGB möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umgehen. So sollen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere durch Versiegelung) auf ein Mindestmaß minimiert werden. Planungsziel ist die Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich. Gestalterische Festsetzungen, wie die Ausweisung auch von Nebenanlagen nicht bebaubaren Grünflächen in den Randbereichen, die Entwicklung einer ca. 1.250 qm großen, extensiv genutzten Obstbaumwiese und die Pflanzung von Gehölzen im Innenbereich etc. sollen die Eingriffsintensität reduzieren bzw. kompensieren.

Durch die künftige Bebauung eines wesentlichen Teils des Geltungsbereichs werden nach aller Voraussicht das Landschaftsbild, und damit der Erholungswert für die Anwohner, der Wasserhaushalt und die Tier- und Pflanzenwelt am nördlichen Ortsrand von Helsa beeinträchtigt werden. Allerdings besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde und diese hat auch zahlreiche erfolgreiche Bemühungen zur Verdichtung des Innenbereichs unternommen. Daher sind die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter nur bedingt vermeidbar.

Ein wesentliches Planungsziel war es, den Eingriff in den Naturhaushalt auf ein Mindestmaß zu minimieren und einen möglichst konfliktarmen Standort zu wählen. So grenzt das Plangebiet an zwei Seiten an den „Innenbereich“ an, hier kann die gesamte Infrastruktur des angrenzenden Wohngebietes genutzt werden. Durch Begrenzung der Bautätigkeit auf die festgesetzten Baufenster wird der Flächenverbrauch minimiert, in der verbleibenden, nicht bebaubaren Grundstücksfläche werden Gärten und Grünflächen angelegt und unterhalten.

Weiterhin setzt der B-Plan zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe fest, die sich positiv auf zahlreiche Schutzgüter auswirken:

- Im Norden sind „Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Hier ist die mehrreihige Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und extensiv genutztes Grünland auf einer Fläche von ca. 1.250 qm vorgesehen. Dadurch wird eine strukturreiche Eingrünung des Ortsrandes, eine Optimierung des Waldrandes und ein naturschutzfachlich wertvoller Bereich geschaffen.
- Im Norden und Osten werden zwei insgesamt ca. 500 qm große „private Grünflächen“ festgesetzt, die im Norden als „Privatgärten“ ohne baulich Anlagen zu nutzen und im Osten dicht mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, Oberflächenbefestigungen sind weitgehend versickerungsfähig zu gestalten, Oberflächenwasser

ist, sofern wasserrechtlich zulässig, dem Grundwasserkörper zuzuführen, nicht dem Kanal. Daneben werden weitere Festsetzungen zur Eingriffsminimierung im B-Plan getroffen

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen und Kompensation

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Helsa sowie die zuständigen Zulassungsbehörden sichergestellt. Nach Realisierung der Planung werden diese Stellen durch zyklische Kontrollen die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans überwachen und die Umsetzung der auferlegten Maßnahmen gewährleisten.

## 8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Helsa möchte mit der der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Hinter dem Stubberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Wohngebietes bestehend aus ca. 6 Wohnbaugrundstücken schaffen. Als Standort wurde dabei der nördliche Ortsrand gewählt, an dem bereits an 2 Seiten des neuen Gebietes Siedlungsflächen bestehen und der FNP bereits „Wohnbauflächen W“ darstellt. Die Planung stellt dabei weitgehend eine Arrondierung des Siedlungsbereichs dar.

Im vorgelegten Umweltbericht werden die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei ist davon auszugehen, dass einige Schutzgüter nicht beeinträchtigt werden bzw. deren Zustand gleichbleibend oder besser einzuschätzen ist. Vor allem für die Schutzgüter Landschaftsbild, und damit der Erholungswert für die Anwohner, den Wasserhaushalt sowie die Tier- und Pflanzenwelt werden allerdings Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Die Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen werden durch verschiedene Festsetzungen erreicht, verbleibende Schäden am Naturhaushalt durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen vor allem im Norden durch eine große Obstbaumwiese und im Osten durch einen Gehölzstreifen als Ortsrandeingrünung ausgeglichen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Helsa durch:

INGENIEURBÜRO WENNING  
FRIEDRICH – EBERT – STRASSE 76

34119 KASSEL

Im Januar 2024



### Anhang

- Karte „Nutzung“ (+Schutzgebiete)



Der gesamte Kartenausschnitt liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land


### Legende

-  Geltungsbereich
-  Rohrfernleitung FNP

### Nutzung

-  Grünland
-  Feldrain
-  Feldgehölz
-  Baumbestand
-  Obstbaum



<b>Auftraggeber:</b>	<b>Gemeinde Helsa</b>	
<b>Planinhalt:</b>	<b>Bauleitplanung OT Helsa</b> "B-Plan Nr.31 "Hinter dem Stubberg" - Nutzung -	
<b>Planersteller:</b>	 <b>Ingenieurbüro Wenning</b> LANDSCHAFTSARCHITEKTUR Tel.: 0561-711630   Fax: 0561-711639 Mail: kontakt@ib-wenning.de	
<b>Bearbeiter:</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Datum</b>
Wetzel	1 : 750	05.06.2023