

GEMEINDE EICHENZELL, ORTSTEIL BÜCHENBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „AM LOHBERG“
BEGRÜNDUNG

Entwurf, 01.03.2021 Wienröder Stadt Land Regional

INHALT	SEITE
1 Planungserfordernis / Verfahren	1
2 Situation	1
2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	1
2.2 Planungsvorgaben	2
3 Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Erschließung	2
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	2
3.5 Grünordnerische Festsetzungen	2
4 Umweltbericht	3
4.1 Einleitung	3
4.2 Standort	4
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope	4
4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen	4
4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	7
4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	7
4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung	7
4.9 Zusätzliche Angaben	9
4.10 Zusammenfassung	10
4.11 Quellen	10

1 Planungserfordernis / Verfahren

Am 25.06.2020 beschloss die Gemeindevertretung Eichenzell, einen Bebauungsplan Nr. 12, Ortsteil Büchenberg, "Am Lohberg" aufzustellen.

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und dem „Bauen im Bestand“ soll bei leichter Erweiterung eine arrundierte Ortslage planungsrechtlich gesichert werden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung, um weitere bauliche Entwicklungen in den Außenbereich zu vermeiden.

2 Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Büchenberg, im Bereich der Anhöhe „Am Lohberg“. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen und Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Ortslage mit Friedhof und im Süden durch Ortslage mit der Straße "Am Hirtsberg". Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Büchenberg, Flur 2, Flurstücke 69/1teilweise, 70/3, 70/4, 70/5, 70/6, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78/1, 79/1, 80/2, 80/3, Flur 3, Flurstücke 75 teilweise, 76 teilweise, 80/1, 80/2 teilweise, 81/1, 82 teilweise, 86/2, 86/3 und 87.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" überlagert mit einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist Mischbaufläche (Ortslage) dargestellt. Der Lohberg entwickelt sich allerdings zunehmend zum Wohnquartier, so dass allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Auch ein solches kann bauleitplanerisch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst durchweg erschlossene Siedlungsfläche. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die vorhandenen Baulücken und eine im Flächennutzungsplan vorbereitete, leichte Erweiterung der Ortslage unter Beachtung heutiger Anforderungen und allgemein gemeindeweit üblicher Vorgaben planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der Baustruktur handelt es sich bei den Wohngebäuden auch in der Umgebung fast ausschließlich um freistehende Einzelhausbebauung, oft eingeschossig, meist als Einfamilienhaus. Es sind jedoch bereits Bestrebungen zur Nachverdichtung zu beobachten, die durch die Planung unterstützt und erleichtert werden sollen.

Wesentlicher Bestandteil der Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist daher die Grundflächenzahl von GRZ 0,3.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist mit den vorhandenen Straßen gegeben und wird ausgebaut. Ver- und Entsorgungssysteme werden durch die ermöglichte Vergrößerung der Einwohnerzahl kaum mehrbelastet und können unverändert bestehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung mit "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die anschließenden Siedlungsstrukturen der Ortslage auf max. 2-geschossig mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Für die Höhen der Gebäude wird entsprechend den inzwischen im Gemeindebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Vorgaben Folgendes festgesetzt:

	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	6,0m	10,0m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	6,0m	10,0m
Pultdächer	6,0m	7,0m
Flachdächer, flach geneigte Dächer	6,0m	6,0m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	6,0m	8,0m

Klimaschutz und CO₂ – Einsparung werden durch Empfehlungen zu Energiegewinnung / -einsparung an Bauherren / Nutzer unterstützt.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auch die Gestaltungs - Festsetzungen entsprechen den inzwischen im Gemeindebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Festsetzungen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Diese sind ebenfalls vergleichbar mit denen der jüngeren Bebauungsplangebiete. Um

eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie eine hohe Biotopqualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch für die privaten Grundstücksfreiflächen landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten daher die festgesetzten Mindestanforderungen, wobei die festgesetzten Heckenpflanzungen durch die Umsetzung der beiden Eingrünungsfestsetzungen am Bestand erfüllt werden.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und dem „Bauen im Bestand“ soll bei leichter Erweiterung eine arrondierte Ortslage planungsrechtlich gesichert werden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung, um weitere bauliche Entwicklungen in den Außenbereich zu vermeiden.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungsentwicklung, an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche) • Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HAltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen, • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009): Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell: Siedlungsfläche

In Abstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der erforderliche Eingriffsausgleich geklärt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die im vorliegenden Bebauungsplan behandelte Fläche liegt in der Gemeinde Eichenzell in der westlichen Ortslage von Büchenberg in einer Größe von ca. 2,4 Hektar am Hang des Lohbergs in einer Höhe zwischen etwa 414 m und 432 m über NHN.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlandes.

4.2.2 Nutzung, Bestand

Die Fläche ist größtenteils bebaut – durchsetzt mit Baulücken (Intensivwiese, Gartenflächen) und zum Friedhof gehöriger Parkplatz- bzw. Grünfläche. Das Baugebiet findet seine Begrenzung in der gemäß Flächennutzungsplan nordwestlich gelegenen Fläche für Natur und Landschaft mit Verzicht auf Bebauung und Förderung artenreichen Grünlands.

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die im Planungsgebiet vorkommenden Braunerden sind natürlicher Standort für den Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Bodenständige Baumarten sind neben der Buche (*Fagus sylvatica*), die zusammen mit der Traubeneiche (*Quercus petraea*) waldbildend ist, in Waldmänteln und Hecken die Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hängebirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Bodenständige Straucharten in der Feldflur sind Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete u.a.) oder sonstige nach Gesetz geschützte Objekte / Strukturen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

4.4.1 Arten und Biotope

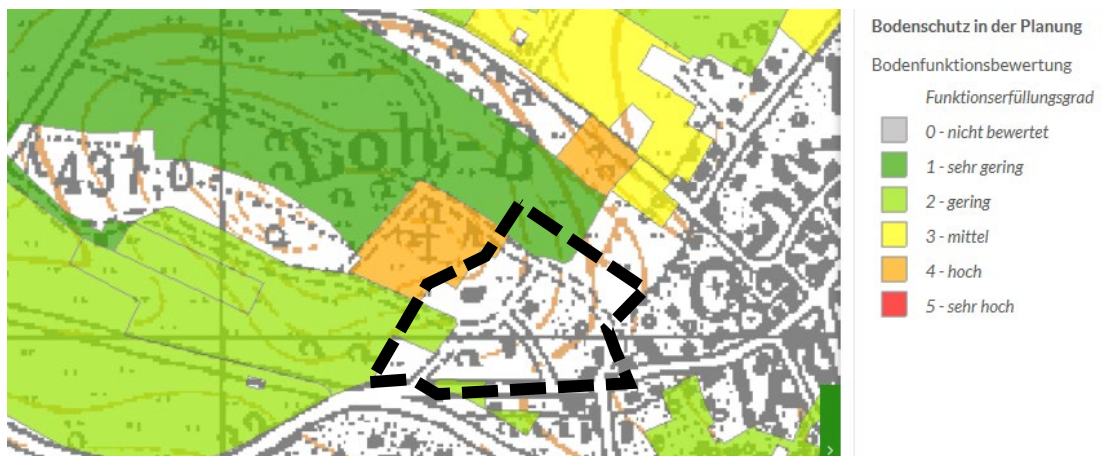
Zustand: Größtenteils besteht Wohngebietsnutzung. Wenige Wohnhausgärten sind z.T. über Jahrzehnte gepflegt und eingewachsen, z.T. aber auch im Zuge jüngerer Neubebauung angelegt und besitzen dementsprechend zunächst geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. Nördlich im an den Friedhof angrenzenden Bereich besteht intensive Wiesennutzung mit einzelnen Obstbäumen, die in ihrer Wertigkeit mit den Baulücken im übrigen Baugebiet vergleichbar ist.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich innerhalb der vorhandenen Bebauung für das Schutzgut keine bis derart geringe Auswirkungen, dass kein Unterschied zu den bisherigen Veränderungen im Planungsgebiet (z.B. durch Bautätigkeit) feststellbar sein wird. Lediglich am Nordosthang wird flächig in Lebensraum eingegriffen, was eines naturschutzfachlichen Ausgleichs bedarf.

4.4.2 Geologie, Böden

Zustand: Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte).

Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen:



Danach bleibt das Planungsgebiet im Bestand als Siedlungsfläche unbewertet. Eine in der Bodenfunktion als geringwertig eingestufte Grundstücksfläche im Westen ist inzwischen als Baulücke zu betrachten und der Nordhang am Friedhof wird mit "sehr gering" bewertet. Dem Schutzgut kommt für den Standort somit eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Die Versiegelung im Bestand wird auf dem Niveau der umgebenden Ortslage liegen und ist damit - in Verbindung mit der einhergehenden Schonung des Außenbereichs - als geringfügig einzustufen. Für den Nordhang ist von mittleren Auswirkungen auf den neu in Anspruch genommenen Landschaftsraum auszugehen.

4.4.3 Wasser

Zustand: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz laut Regionalplan ist von hoher Verschmutzungsempfindlichkeit und hoher Ergiebigkeit des Grundwassers. Es ist daher durch anthropogene Verschmutzungen gefährdet und somit besonders schutzbedürftig.

Auswirkungen: Es entstehen kleinflächig Abgrabungen, Bodenversiegelung, Auftrag / Überdeckung und Verdichtung, was den jeweiligen Wasserhaushalt kleinteilig verändert. So ist mit einer – wenn auch geringfügigen - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu rechnen, die aber diejenige aus bisheriger Bautätigkeit nicht übersteigt. Dem erhöhten Schutzbedürfnis des Grundwassers wird durch reduzierte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten des Geländes Rechnung getragen. Es ergeben sich geringe Auswirkungen.

4.4.4 Klima

Zustand: Das bebaute Planungsgebiet hat im Bestand kaum Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet - lediglich der Nordhang sorgt kleinflächig für geringe Belüftung der Ortslage.

Auswirkungen: Durch die Bebauung sind max. geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Insgesamt kommt der Siedlungsfläche eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Die Wohngärten sind allgemein grün eingewachsen und die vorhandene Bebauung hat die oberste Höhenlage des Lohbergs erreicht, so dass niedriger



gelegene Bebauung eingefügt werden kann, ohne größere Störungen zu verursachen. Die Ansicht von Norden auf das Baugebiet (s. oben im Foto) ist ebenfalls bereits durch die Bebauung am oberen Lohberg geprägt.

Auswirkungen: Die neue Bauleitplanung wird bei Umsetzung max. geringe Auswirkungen auf das Schutzgut haben.

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

Auswirkungen: Zur Sicherheit wird folgender Hinweis aufgenommen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskerns. Durch die Nähe zu Wohngebieten und gut erschlossen, kommt ihm Bedeutung für die innerörtliche Erholung zu. Die Lärmsituation entspricht der Nutzung. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die Gemeinde Eichenzell ist dem Sternpark Rhön beigetreten.

Auswirkungen: Die unveränderten Nutzungsarten bedingen keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch die Aufnahme von Empfehlungen zur Außenbeleuchtung soll eine positive Entwicklung begünstigt werden.

4.4.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten / Biotope, den Boden oder den Wasserhaushalt. Besonders der Wirkungspfad Boden - Wasser ist auf den

unversiegelten Flächen des Planungsgebietes intakt bzw. stabil entwickelt. Durch die geringe Neuversiegelung ergeben sich aber auch hier nicht mehr Beeinträchtigungen als durch die bisherigen Bautätigkeiten in der Ortslage.

4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Abfälle

Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.5.2 Abwasser

Die Abwasserbehandlung bleibt im Planungsgebiet unverändert.

4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechende Hinweise und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan gem. bestehender gemeindlicher Vorgaben aufgenommen.

4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einem Weiterbestand der Wiesenflächen um den Friedhof auszugehen. Der Druck auf den eigentlichen Außenbereich bzgl. Neubaugebieten würde nicht gemindert.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht gegeben, wenn eine sachgerechte Funktionalität gewährleistet werden soll.

4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden die Festsetzungen gem. heutigen Umweltstandards getroffen, Beschränkungen der baulichen Nutzung und für die Privatgrundstücke grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Weiterhin wird durch nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen eine umweltgerechte Entwicklung gefördert:

Außenbeleuchtung: Es soll eine umweltverträgliche Beleuchtung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung eingesetzt werden. Bei der privaten und gewerblichen Außenbeleuchtung sollen die Leuchten gewählt und montiert werden, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus vermieden wird, keine Beleuchtung von Büschen und Bäumen erfolgt, großflächige Anstrahlung vermieden wird, kein Licht am Ziel vorbeigeht, insbesondere nicht an den Himmel geht oder ggf. blendet, die Leuchtdichte sich an der Umgebungshelligkeit orientiert, Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlen Fläche dunkel gehalten werden, sie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten, sie bedarfsorientiert geschaltet sind und in den Nachtstunden reduziert oder ganz abgeschaltet werden, sie geringe Blaulichtanteile haben.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55, Abs. 2 Satz 1 WHG). Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Brauchwassernutzung: Anlagen zur Brauchwassernutzung sind unter Beachtung des einschlägigen technischen Regelwerks (insbesondere des DVGW-Arbeitsblatts W 555) zu planen. Eine Inbetriebnahme von Brauchwasseranlagen ist der OsthessenNetz GmbH und dem Kreisgesundheitsamt anzuzeigen. Sämtliche Entnahmestellen sind mit Hinweisschild "KEIN TRINKWASSER" auszustatten.

Energiegewinnung: Dachflächen bzw. Fassaden sollen zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden.

Energieeinsparung: Die Nutzung solarer Gewinne soll durch Gebäudestellung und -ausführung (z.B. Südorientierung, großflächige Verglasung nach Süden, kleine Fenster nach Norden), Vermeidung von gegenseitiger Verschattung begünstigt werden. Durch Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen (z.B. Kompaktheit, Vermeidung von Dachgauben, Erkern und Vorsprüngen) soll Energie gespart werden.

4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Die beiden westlich festgesetzten Eingrünungstreifen am Bestand entsprechen der Durchgrünung des Wohngebietes und gehen nicht in die Bilanzierung ein. Auch die Eingrünung am Nordhang ersetzt die Heckenfestsetzungen auf den Wohngrundstücken, dient dem Orts-/Landschaftsbild und wird nicht dem Ausgleich für ermöglichte Versiegelung zugerechnet.

Bestand		ca.
Ortslage einschl. Verkehrsflächen		19.050 m ²
Intensivwiese Nordhang		3.950 m ²
Friedhof /-erweiterung		950 m ²
Gesamtsumme		23.950 m²
Planung		ca.
Allgemeines Wohngebiet Ortslage einschl. Verkehrsflächen + Eingrünung		19.050 m ²
Friedhof /-erweiterung		950 m ²
Allgemeines Wohngebiet Nordhang		3.600 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,3 + ½ GRZ = 0,45)	1.620 m ²	
Summe zusätzliche zulässige Versiegelung ca.	1.600 m²	
Eingrünung Nordhang		350 m ²
Gesamtsumme		23.950 m²

Mit der Planung wird nach den Festsetzungen, die Neuinspruchnahme von Grünland beinhalten, eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 1.600 m² zulässig, die in einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden müssen (s. 4.8.3). Der Minderung des Landschaftsbild-Eingriffs und dem Ausgleich für einige wenige, evt. zu entfernende (abgängige) Obstbäume dienen die Grünfestsetzungen auf den Grundstücken.

Für die bestehende Ortslage gilt, dass in der Praxis der zulässige Versiegelungsgrad nicht erreicht wird. Die vorhandenen bebauten Grundstücke liegen größtenteils weit unter den zulässigen Werten. Die Grundfläche aller Gebäude im Geltungsbereich auf 9.930 qm bebauter Grundstücksgröße (ausgenommen FSt 80/2 mit über 6.700 qm) liegt nach Liegenschaftskataster 2020 bei ca. 1.870 qm und damit bei einer Grundflächenzahl unter GRZ 0,2. Die Notwendigkeit einer höheren GRZ ergibt sich nur aus evtl. Einzelvorhaben, bei denen die Grundstücksbebaubarkeit an ihre Grenzen stößt. Ein ähnliche Entwicklung ist bei Betrachtung jüngerer Bebauung auch für die Zukunft im Geltungsbereich zu erwarten. Im Sinne einer positiven Nachverdichtung kann insofern

für den Bestand ein zusätzlicher bzw. externer Eingriffsausgleich entfallen.

4.8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

In Anlehnung an die Wertliste aus der Kompensationsverordnung des Landes Hessen wird im Bestand (Intensivwiese Nordhang) "intensive Wirtschaftswiese" mit 21 Wertpunkten / qm zugrundegelegt, wovon durch die Planung 1.600 qm versiegelbar (3 Wertpunkte / qm) werden. Es ergibt sich eine Wertminderung von 28.800 Punkten, die durch eine Maßnahme „Dauerhafte Nutzungsaufgabe einer Gemeindewaldfläche" (Gemarkung Rothemann, Flur 22, Flurstück 3 teilweise, s. Abb.) kompensiert werden. Die Ökokontomaßnahme hat die flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften zum Ziel und ermöglicht eine Aufwertung um 7 Wertpunkte/qm.



Von den sich aus der Gesamtgröße von 98.000 qm ergebenden 686.000 Wertpunkten der Gesamtmaßnahme wird hier die Abbuchung von 28.800 Wertpunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Eichenzell veranlasst, um den entsprechenden Ausgleich erhalten.

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen.

In der Praxis sind vor allem Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Eichenzell

auf Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Eichenzell vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen hergestellt werden.

4.10 Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und dem „Bauen im Bestand“ werden die Möglichkeiten der Ausnutzung vorhandener Grundstücke festgelegt, um Alternativen zur Flächenausdehnung von Siedlungsgebieten zu bieten und die Umsetzung heutiger Standards zu ermöglichen. Eine Arrondierungsfläche, die neuen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, muss extern ausgeglichen werden.

4.11 Quellen

Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan Gemeinde Eichenzell

Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988

Bohn, Udo: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 – Potentielle Natürliche Vegetation - Blatt CC 5518 Fulda. Schriftenreihe für Vegetationskunde, Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Heft 15. Bonn-Bad Godesberg, 1981

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, 2011

Internet-Quellen:

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017, <http://bodenviewer.hessen.de>

<https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/index.html#kompVO/KompVO>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),

Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7,

<http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017,

<http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, Stand Oktober 2018, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018,

<http://atlas.umwelt.hessen.de>