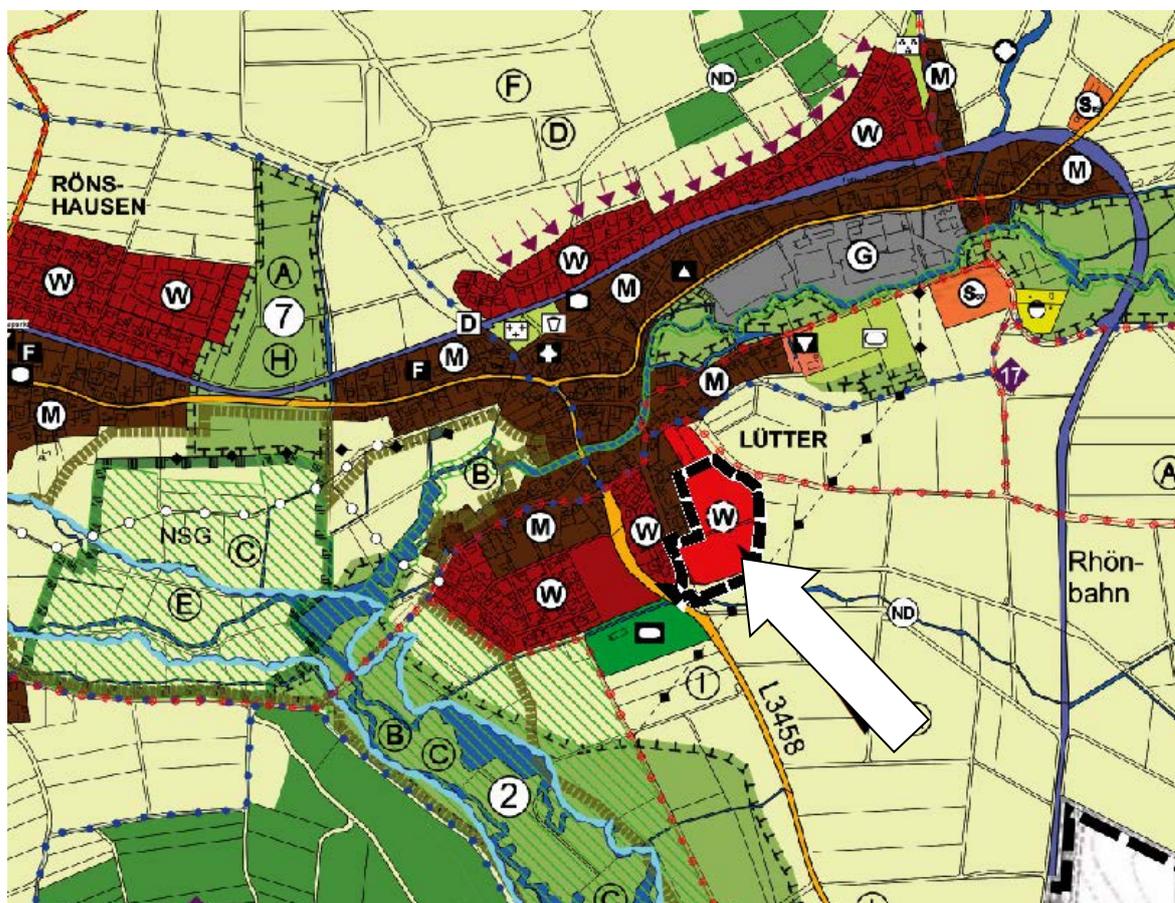


GEMEINDE EICHENZELL



BEBAUUNGSPLAN NR. 19, GEMARKUNG LÜTTER, FLURLAGE „SEEMICH“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Entwurf)



Übersichtsplan – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (ohne Maßstab, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Planaufsteller: Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell
Tel.: 06659 / 979-0
Fax.: 06659 / 979-39
E-Mail: Gemeinde@Eichenzell.de
URL: <https://www.eichenzell.de/>

Eichenzell, im Januar 2022

.....
gez. J. Rothmund (Bürgermeister)

Bearbeitung: Planungsbüro Hofmann
Dipl. Geogr. Roger Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043/9840180
Fax.: 06043/9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Hungen, 18.01.2022

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	14.05.2020
Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 (1)	25.02.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	01.06.2021 – 02.07.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	29.05.2021
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	20.01.2022 – 21.02.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	18.01.2021
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Begründung

1	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	6
2	Geltungsbereich	7
3	Planverfahren	8
4	Übergeordnete Planungen	8
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)	8
4.2	Kommunale Bauleitplanung	9
4.2.1	Flächennutzungsplan	9
4.2.2	Bebauungsplan	9
4.2.3	Landschaftsplan	9
4.2.4	Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte	10
5	Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschließung	11
5.1	Nutzungsumfeld	11
5.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	12
5.3	Ver- und Entsorgung	14
5.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	14
5.3.2	Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung	15
5.3.3	Elektrotechnische Erschließung	15
5.3.4	Telekommunikation	16
6	Städtebauliche Planung und planerische Gesamtkonzeption	16
6.1	Alternativenprüfung	17
6.1.1	Innenbereichspotential und Standortalternativen	17
6.2	Städtebauliche Ziele	18
6.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
6.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen	21
6.3.4	Sonstige Festsetzungen	21
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
7	Immissionsschutz	22
8	Planverwirklichende Maßnahmen	22
9	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	22
10	Einleitung	23
10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	23
10.1.1	Ziele des Bauleitplans	23
10.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	23
10.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	23
10.1.4	Bedarf an Grund und Boden	23
10.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	25
11	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung	25
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	25
11.1.1	Naturräumliche Einheit	25
11.1.2	Geologie und Boden	26
11.1.3	Wasserhaushalt	30
11.1.4	Klima und Lufthygiene	31
11.1.5	Potentielle natürliche Vegetation	32
11.1.6	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	32
11.1.7	Vegetations- und Biotopausstattung	33
11.1.8	Landschaft	38
11.1.9	Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	38

11.1.10	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	38
11.1.11	Kultur- und sonstige Sachgüter	38
11.1.12	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	38
11.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	39
11.2.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten	39
11.2.2	Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	39
11.2.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	39
11.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	39
11.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	40
11.2.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	40
11.2.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	40
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	40
11.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	43
11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.	43
11.4	In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	44
11.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	44
12	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	44
13	Zusätzliche Angaben	46
13.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt	46
13.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	49
14	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, Gemarkung Lütter, Flurlage „Seemich“	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet)	9
Abbildung 3:	Luftbild (Quelle: Geoportal Hessen).....	11
Abbildung 4:	Dorfstraße aus südlicher Blickrichtung – in Richtung „Ortslage Lütter“	14
Abbildung 5:	Empfehlung zur Anordnung von Standorten für Hydranten	15
Abbildung 6:	Städtebaulicher Entwurf des Baugebietes „Seemich“ im Ortsteil Lütter	17
Abbildung 7:	Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen.....	26
Abbildung 8:	Auszug aus der Klimafunktionskarte Stadtregion Fulda mit Auszug der Legende	31
Abbildung 9:	Ackerfläche des Plangebietes aus nördlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 08.03.2021).....	33
Abbildung 10:	Grünland – aus südlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 02.09.2020).....	34
Abbildung 11:	Beidseitiger Gehölzsaum entlang des Wirtschaftsweges am Südrand des Geltungsbereiches (Aufnahmedatum 02.09.2020)	35
Abbildung 12:	Übersichtslageplan der Ausgleichsfläche.....	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Landschaftsplan Kartendarstellung	10
Tabelle 2:	Realnutzung - Bestand	24
Tabelle 3:	Nutzung - Planung	24
Tabelle 4:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens	29
Tabelle 5:	Potenziell im Plangebiet vorkommende betrachtungsrelevante Vogelarten	36
Tabelle 6:	Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes.....	42
Tabelle 7:	Maßnahmen des Monitorings	48

1 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19, Gemarkung Lütter, Flurlage „Seemich“, soll im Ortsteil Lütter eine neue Wohnbaufläche mit einer Bruttogesamtfläche von 3,17 ha und etwa 34 Bauplätzen ausgewiesen werden. Der zusätzliche dringende Bedarf auf Baugrundstücke für Wohnzwecke resultiert insbesondere aus der anhaltend günstigen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Eichenzell.

In Bezug auf den zusätzlichen Siedlungsflächenbedarf für Wohnbauzwecke, wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Eichenzell und hier insbesondere in dem nur ca. 2 km entfernten Industriepark Rhön, zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen wurden und auch zukünftig geschaffen werden, außerdem beschäftigt die im Ortsteil Lütter ansässige Firma Förstina Sprudel rd. 400 Mitarbeiter. Aufgrund dieser außerordentlich positiven gewerblichen Entwicklung ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von arbeitsplatznahem Bauland Hand in Hand gehen muss. Nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch attraktiver und insbesondere bezahlbarer Wohnraum sind eine wichtige Zielsetzung der Gemeinde Eichenzell.

Trotz der Ausweisung jüngerer Wohnbaugebiete verzeichnet die Gemeinde Eichenzell derzeit ca. 600 Anfragen von Bauwilligen für Wohnbaugrundstücke, davon entfallen ca. 200 Bewerber mit besonderem Interesse auf Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Lütter. Insbesondere die günstige räumliche Lage mit der nahegelegenen Stadt Fulda sowie der außerordentlich gute Anschluss an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz (BAB A7, A 66) sind hier als besondere Standortvoraussetzungen zu nennen. Darüber hinaus wird auf die sehr gute Breitband-Versorgung, die gute Nahversorgung und die gute soziale Infrastruktur im Ortsteil Lütter verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Ortslage Lütter keine Brachflächen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale bestehen und die Gemeinde aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft, keinen Zugriff auf die wenigen, für eine bauliche Nutzung geeigneten, privaten Baulücken hat. Außerdem ist vorbehaltlich der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäudeleerstand zu verzeichnen.

Aus genannten Gründen wird die Auffassung vertreten, dass die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen aufgrund des immensen Siedlungsdruckes angemessen und erforderlich ist.

Ausschlaggebend für die Realisierung des Baugebietes im Bereich der Flurlage „Seemich“ ist die Tatsache, dass die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine wichtige Baulandreserve darstellt. Außerdem sind die Flächen komplett verfügbar, wodurch eine kurzfristige Erschließung und Bebauung des Gebietes, sichergestellt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, Flurlage „Seemich“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung eines Baugebietes im Anschluss an bestehende Wohngebiete.
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Schaffung eines Wohngebietes, das vorrangig der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung dient.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 14.04.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, Flurlage „Seemich“ im Ortsteil Lütter gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss umfasste zunächst nur den südlichen Teilbereich des nachfolgend beschriebenen Plangebietes. Aufgrund der enormen Nachfrage auf Wohnbaugrundstücke hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell in der Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, das Baugebiet durch Hinzunahme der nördlich angrenzenden Fläche zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, befindet sich im Südosten der Ortslage Lütter. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die Ortslagenbebauung von Lütter. Die südliche Begrenzung bildet der Wirtschaftsweg Flst. Nr. 58, im Osten grenzt Offenland an das Plangebiet an.

Von der Planung betroffen werden folgende Flurstücke:

- Flur 7, Flurstück 48, 49, 50, 58 teilweise,
- Flur 9, Flurstück 62 und
- Flur 20, Flurstück 27/3 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha, er ist in der Abbildung 1 dargestellt.

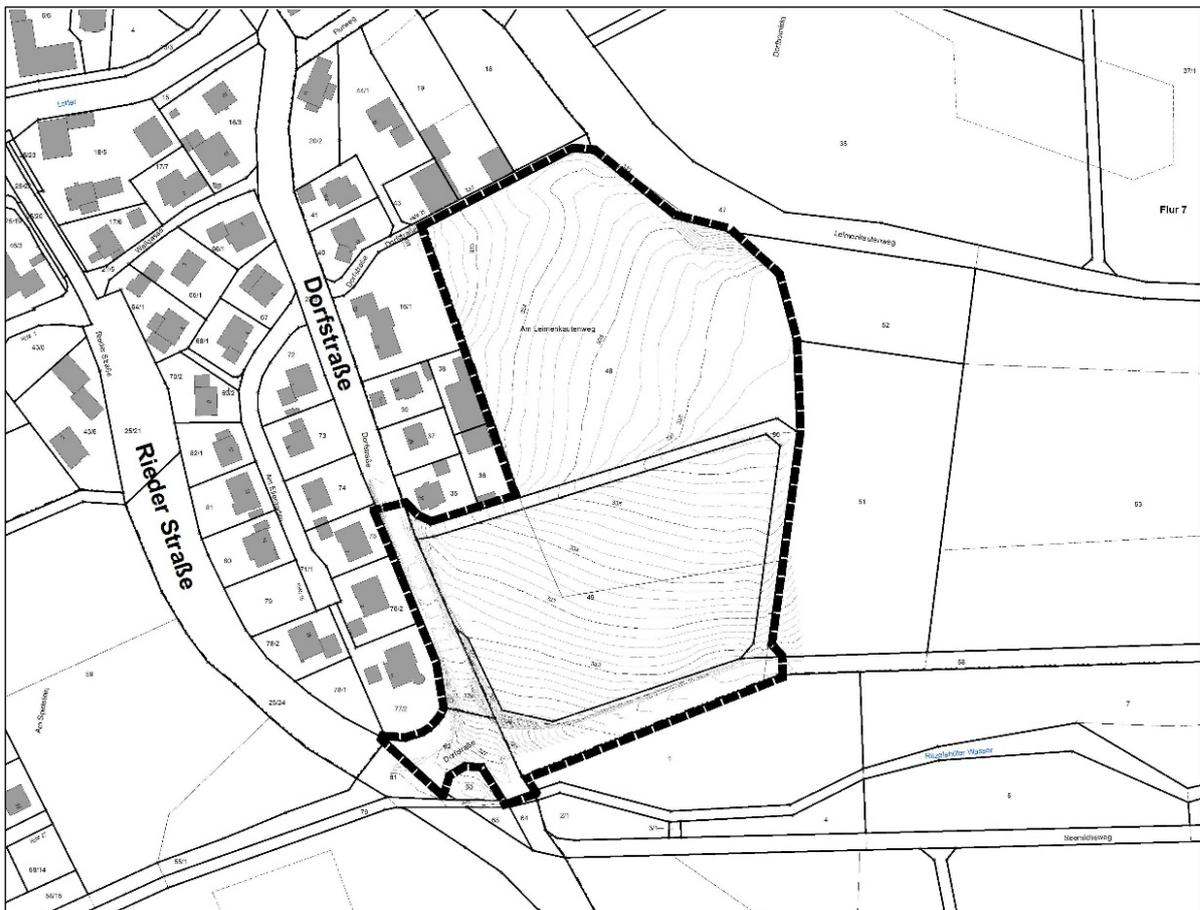


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, Gemarkung Lütter, Flurlage „Seemich“

3 Planverfahren

Das Plangebiet ist derzeit dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. 1 Nr. 1 bis 8 (u.a. land- und forstwirtschaftliche Betriebe) oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört. Das geplante Baugebiet erfüllt diese Voraussetzungen nicht, aus diesem Grund wird zur Herstellung des Baurechts, die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit der Gemeinde Eichenzell erfolgt die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 20.01.2022 bis einschl. 21.02.2022, dies entspricht einer Auslegungsfrist von 33 Tagen. Nach bereits erfolgter Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird dieser Zeitraum als angemessen erachtet, der Gemeinde Eichenzell sind keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 „Strukturräume“ - Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern. In der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile: Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers.

Das Plangebiet ist im RPN 2009 komplett als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft“ dargestellt (s. Abbildung 2). Diese Vorbehaltsgebiete sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten, eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig.

Hinsichtlich des beanspruchten Ackerlandes wird darauf hingewiesen, dass gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2016), die Acker-/Grünlandzahl im nördlichen Teilbereich mit 51-60 Bodenpunkten und im südlichen Teilbereich mit 41–50 Bodenpunkten angegeben werden, damit liegt der Planbereich etwa im Gemarkungsdurchschnitt, der für die Gemarkung Lütter mit 49 Bodenpunkten angegeben wird. Besonders hochwertige Böden werden durch die Planung nicht beansprucht, sodass die Flächenbeanspruchung nach Auffassung der Gemeinde vertretbar ist.

Außerdem wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2019) bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist und daher keine grundsätzlichen Ziele des Regionalplans Nordhessen entgegenstehen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (ohne Maßstab, genordet)

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2019) ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ nach § 1 Abs.1 BauNVO ausgewiesen (s. Titelblatt). Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelt.

4.2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seemich“ grenzt im Nordosten an die wirksame Außenbereichssatzung „Am Leimenkauterweg“ von 2013 und im Südwesten an den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Hundsküppel“ von 1968 an. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung, da die „Dorfstraße“ durch beide Bebauungspläne erfasst wird.

4.2.3 Landschaftsplan

In den Karten des Landschaftsplanes der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2015) ist das Plangebiet wie folgt ausgewiesen:

Tabelle 1: Landschaftsplan Kartendarstellung

Themenkarte	Darstellung
Potentiell natürliche Vegetation	Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald
Schutzgebiete und Kompensationsflächen	Betroffenheit: keine
Biotoptypenkartierung	überwiegend Acker, im NO auch Frischwiese
Biotopbewertung	überwiegend „mäßig“, im NO „mittel“
Boden	Im Süden „Auenböden mit tieferem Grundwasser, Bruchböden mit höherem Grundwasser (Gleyböden). Im Norden „Mittel- bis tiefgründige lehmige Böden auf Sandsteinen und Flußablagerungen, Braunerden geringe Sättigungen, z.T. podsolig“
Acker- und Grünlandzahl	Im Norden 51–60 und im Süden 51-60 Die durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl der Gemarkung Lütter 49.
Wasser	Grundwasser: Ergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit am Westrand des Gebietes „hoch“.
Naturerlebnis und Erholung	Landschaftsbildbewertung „mittel“
Leitbild	Feldflur südöstlich Lütter – Zielarten: Rotmilan, Feldlerche, Feldhase, Rebhuhn, Kiebitz
Entwicklung	Maßnahmen: Keine

4.2.4 Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des v. g. Plans umfasst in der Gemarkung Lütter in der Flur 7 die Flurstücke 48, 49, 50 und 58 tlw., in der Flur 9 das Flurstück 62 und das Flurstück 27/3 tlw. in der Flur 20 und liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG erfolgt im Bebauungsplan.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Dezernat: Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 21.06.2021) hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Aufgrund der bekannten Sachlage wurde durch die RECONDIS GmbH bereits eine Flächenson-
dierung durchgeführt. In der Beurteilung wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

*Am 25.03.2021 wurde die Baufläche vollflächig mit einer geomagnetischen Untersuchung (5 Kanal-
System, GPS-gestützt) sondiert, es wurden 27.587 m² überprüft.*

*Die Auswertung der Messdaten ergab 14 Stück kampfmittelrelevante Anomalien. Diese wurden am
02.06.2021 mittels Aufgrabung überprüft und abgeborgen. Es handelte sich ausschließlich um Zivil-
schrott und Basaltsteine. Kampfmittel wurde keine angetroffen.*

*Die Untersuchungsfläche ist bis zur Tiefe von 4,0 m für die weitere Bearbeitung freigegeben. Die Frei-
gabe gilt nicht für Bohr- und Rammarbeiten.*

5 Bestandsbeschreibung, städtebauliche Situation und Erschlie- ßung

5.1 Nutzungsumfeld

Das Plangebiet grenzt süd- und östlich an die überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Orts-
lage von Lütter an. Die angrenzenden Baugebiete sind durch eine lockere Bebauung in ein- bis
zweigeschossige Bauweise geprägt.

Im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich bestehen wegebegleitende Feldgehölze und
im Osten intensiv ackerbaulich genutzte Flächen (s. Abbildung 3). Im Süden grenzen ebenfalls
Feldgehölze an, darüber hinaus verläuft das „Ritzelshöfer Wasser“.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: Geoportal Hessen)

5.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Äußere verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstraße, die im Bereich des Baugebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert ist. Die Dorfstraße bindet in der nördlich angrenzenden Ortslage und im Südwesten des Baugebietes an die „Rieder Straße“ (L 3458) an. Der nächste Autobahnzubringer zur A 66 bzw. A 7 befindet sich südlich von Eichenzell und ist nur ca. 5 km vom Plangebiet entfernt.

Der B-Plan sieht es u. a. vor das Plangebiet über die gemeindliche Straße „Dorfstraße“ mit Anbindung an die Landestraße L 3458 zu erschließen. Der vorhandene Knotenpunkt L 3458 / Dorfstraße bekommt damit eine geänderte Verkehrsbedeutung, welche mit den Fachbehörden im Rahmen eines Ortstermins am 20.07.2021 gemäß dem nachfolgend aufgeführten Protokoll von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement (Schreiben vom 22.07.2021), einvernehmlich abgestimmt wurde.

Abstimmung:

Gemäß der Örtlichkeit ist festzustellen, dass die Anfahrtsicht aus der „Dorfstraße“ in Richtung Ried bei einer erlaubten Verkehrsgeschwindigkeit auf der L 3458 von 70 km/h ausreichend gegeben ist. Die L 3458 und die Kreuzung sind ausgebaut. Die Anfahrtsicht in Richtung Lütter ist aufgrund des Straßenbewuchses eingeschränkt, wäre jedoch bei entsprechendem Rückschnitt des Straßenbegleitgrüns ebenfalls hinreichend gegeben. Herr Schleicher (Bauamt der Gemeinde Eichenzell) erläutert, dass das neue Wohngebiet nach Ansicht der Gemeinde keine wesentliche Verkehrserhöhung im zu betrachtenden Anbindungsbereich erwarten lässt, zumal das neue Wohngebiet auch über das innerörtliche Straßennetz erschlossen ist. Darüber hinaus darf davon ausgegangen werden, dass sich die meisten Verkehre aus dem Wohngebiet kommend in Richtung Fulda orientieren werden.

Die Verkehre im Knotenpunkt Dorfstraße / L 3258 können aufgrund der guten Sichtverhältnisse und des Ausbauszustands gefahrenlos in die L 3458 einfahren. Westlich der Landesstraße lässt der Flächennutzungsplan ebenfalls neue Wohngebiete zu. Nach Erläuterung von Herr Schleicher ist es nicht beabsichtigt diese künftigen Gebietsflächen über den in Gegenlage zur „Dorfstraße“ befindlichen Wirtschaftsweg, sondern über vorhandene innerörtliche Gemeindestraßen zu erschließen.

Da sich die Einrichtungen des öffentlichen Lebens (Bahnhof, Kirche, Spielplatz) ausschließlich innerörtlich bzw. im nördlichen Teil von Lütter befinden, werden darüber hinaus auch wenige alltägliche fußläufige Verkehre erwartet, die die Landesstraße queren. Freizeitverkehre durch Fußgänger und Radfahrer zum nahegelegenen Radfernweg sind vorhanden. Die Querung wird jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht kritisch gesehen.

Ergebnis - Bauliche Maßnahmen:

Nach Erörterung der Situation kommen alle Beteiligte zum jetzigen Zeitpunkt einvernehmlich zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden gering ansteigenden Verkehre sowie in Betracht der Verkehrssicherheit es keiner Um- oder Ausbaumaßnahmen an der Kreuzung L 3458 / Dorfstraße bedarf.

Ergebnis - Verkehrliche Maßnahmen:

Der Einmündungstrichter zur „Dorfstraße“ erstreckt sich über eine Länge von rund 25 m und ist durchgängig mit einer Blockmarkierung versehen. Um den Ein- und Ausfahrbereich ersichtlich für den Verkehrsteilnehmer voneinander abzugrenzen wird entschieden den Einmündungstrichter durch eine Sperrlinie (Durchgehender Schmalstrich) mit einer Länge von rund 10 m zu gliedern. Die Umsetzung der Markierung erfolgt durch die Gemeinde Eichenzell in Abstimmung mit Hessen Mobil.

Ergebnis - Sofortmaßnahmen:

Die Freimachung des Sichtfeldes zur Gewährleistung der ungehinderten Anfahrtsicht in Blickrichtung Lütter erfolgt durch Hessen Mobil. Hierzu soll der bestehende Bewuchs zurückgeschnitten und Bankette und Böschung gemäht werden. Das Sichtfeld soll regelmäßig durch die zuständige Straßenmeisterei freigehalten werden. Die Straßenmeisterei Gersfeld wird hierrüber in Kenntnis gesetzt.

Innere verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der Dorfstraße am Westrand des Baugebietes erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes in Form einer ca. 450 m langen Ringerschließung. Die Gesamtverkehrsflächenbreite wird überwiegend mit 8,0 m festgesetzt. Auf einem ca. 35 m langen Teilabschnitt, zwischen der Anbindung an die Dorfstraße und der Ausbildung der Ringerschließung erfolgt ein beidseitiger Ausbau eines Gehweges und daher die Festsetzung einer Verkehrsflächenbreite von 9,50 m.

Die Verkehrsflächenbreite von überwiegend 8,0 m hat sich im Rahmen der Erschließung jüngerer Wohngebiete als zweckmäßig erwiesen, da neben der Anlage eines separaten Gehweges, auch Flächen für den ruhenden Verkehr und Baumstandorte vorgesehen werden können.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Gliederung und Ausgestaltung der neu herzustellen Straßen und der sonstigen Verkehrsflächen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und daher der nachfolgenden konkreten Straßenentwurfsplanung vorbehalten bleibt. Ungeachtet dessen wird seitens des Landkreises Fulda, Fachdienst 3300 Straßenverkehr/Verkehrsbehörde, zum Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer empfohlen, die Gehwege durch einen Hochbord von der Fahrbahn zu trennen.

Zum Anschluss der östlich angrenzenden Ackerflächen bleibt der am Südrand des Geltungsbereiches verlaufende Wirtschaftsweg erhalten. Der ehemalige Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 50) ist nicht mehr erforderlich und wird daher komplett in das Bauungskonzept einbezogen. Außerdem erfolgt am Westrand des Gebietes die Ausweisung eines Wirtschaftsweges (Stichweg), welcher der Erschließung des Flurstückes Nr. 36 (außerhalb des Geltungsbereiches) dient.

Zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden und Süden des Plangebietes die Ausweisung von 2,5 m breiten Fußwegen, die das Plangebiet mit der Ortslage bzw. dem süd- und östlich gelegenen Offenland verbinden.



Abbildung 4: Dorfstraße aus südlicher Blickrichtung – in Richtung „Ortslage Lütter“

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes kann nach einer entsprechenden Erweiterung des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes im Bereich „Dorfstraße“ sowie im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden.

Entgegen dem Vorentwurf der Planung wird die max. Geschosßflächenzahl von 0,75 auf 0,7 reduziert. Aufgrund der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet, der zu erwartenden geringen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung und der maximalen Geschosßflächenzahl von 0,7, wird eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für zwei Stunden in Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 als den örtlichen Verhältnissen angemessenen erachtet. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Eine Empfehlung für die ungefähren Standorte von Hydranten können dem beigefügten Plan vom Landkreis Fulda, Fachdienst: 6200 – Kreisbrandinspektor (Schreiben vom 20,06.2021) entnommen werden. Die genauen Standorte können nach technischen Erfordernissen festgelegt werden.



Abbildung 5: Empfehlung zur Anordnung von Standorten für Hydranten

5.3.2 Niederschlagswasserbehandlung und Abwasserentsorgung

Hinsichtlich des Niederschlagswasser gilt, dass dieses ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Außerdem soll das Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Die Entwässerung des Baugebietes wurde bereits geplant. Das Oberflächenwasser darf nach Abstimmung mit den betroffenen Behörden in den südlich des Plangebiets befindlichen Tümpel und anschließend in das „Ritzelhöfer Wasser“ geleitet werden. Der Abwasserverband Oberes Fuldata hat eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Fulda beantragt. Die Genehmigung steht noch aus.

5.3.3 Elektrotechnische Erschließung

Die Stromversorgung des ausgewiesenen Baugebiets und der Anschluss der Kunden wird mittels Erdkabel durchgeführt. Die Erdkabel sowie die Trinkwasserversorgungsleitungen können eingebracht werden, sofern die Voraussetzungen im Straßenbau für eine nach den technischen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmende Verlegung geschaffen sind.

Gemäß der Stellungnahme von der OsthessenNetz GmbH (Schreiben vom 21.06.2021) soll das geplante Baugebiet nach entsprechenden Kabelverlegungen, unter anderem auch außerhalb des Geltungsbereichs, aus einer neu zu errichtenden allgemeinen Trafostation im Bereich „Dorfstraße“ mit elektrischer Energie versorgt werden.

5.3.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Versorger so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden (vgl. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 14.07.2021).

6 Städtebauliche Planung und planerische Gesamtkonzeption

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Ortsrandlage von Lütter, es schließt direkt an die nord- und westlich angrenzende Ortslage an. Im Osten und Süden grenzt Offenland an das Plangebiet an.

Mit Ausnahme der Dorfstraße und des südlich gelegenen asphaltierten Wirtschaftsweges, inkl der Straßenränder und Böschungflächen sowie dem unbefestigten Wirtschaftsweg innerhalb des Baugebietes, werden die Flächen im Plangebiet überwiegend als Ackerflächen und z. T. als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden unterschiedliche Erschließungs- bzw. Bebauungsvarianten ausgearbeitet und mit der Bauverwaltung diskutiert, die nachfolgende Variante (s. Abbildung 6) hat sich dabei als vorzugswürdig erwiesen und soll als Grundlage für den Bebauungsplan und somit die nachfolgende Erschließung und Bebauung dienen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen ca. 36 neue Bauplätze bei Einzelhausbebauung entstehen.

Der durch das Baugebiet führende Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 50) verläuft auf einem mäßig ausgeprägten Geländerücken, dessen höchster Punkt etwa am Ostrand des Geltungsbereiches liegt. Von diesem Punkt (ca. 336,5 m ü. NN) fällt das Gelände in nordwestliche Richtung um ca. 4,0 m und in südwestliche Richtung um ca. 6 m ab, was einer nur mäßigen Geländeneigung von ca. 2,3 % (NW) bzw. 3,5 % (SW) entspricht.

Aufgrund der geringen Geländeneigung ist eine optimale Südwestausrichtung der Gebäude grundsätzlich möglich. Die Vorgaben gemäß § 1 Abs.5 BauGB (Berücksichtigung allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Förderung kostensparendes Bauen, Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, Berücksichtigung und Vorgaben für erneuerbare Energien etc.) und § 1 a Abs.1 BauGB (Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen) sind somit bei der Planaufstellung zugrunde gelegt.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf des Baugebietes „Seemich“ im Ortsteil Lütter

6.1 Alternativenprüfung

6.1.1 Innenbereichspotential und Standortalternativen

Mit dem Bebauungsplan soll im Ortsteil Lütter eine neue Wohnbaufläche für etwa 36 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Der zusätzliche dringende Bedarf auf Baugrundstücke für Wohnzwecke resultiert aus der positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Eichenzell. Hinsichtlich der weiterhin hohen Nachfrage auf Baugrundstückes für Wohnbebauung wird auf Kapitel 1 verwiesen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Ortslage Lütter keine Brachflächen oder sonstige Nachverdichtungspotenziale in erschlossenen Baugebieten bestehen und die Gemeinde keinen

Zugriff auf die für eine bauliche Nutzung zwar geeigneten, aber nur wenigen Innenbereichspotentiale hat. Außerdem ist anzumerken, dass in Lütter vorbehaltlich der üblichen Fluktuationsreserve, kein nennenswerter Gebäudeleerstand zu verzeichnen ist. Aus genannten Gründen wird die Auffassung vertreten, dass die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen aufgrund der sehr hohen Nachfrage erforderlich und angemessen ist.

Ausschlaggebend für die Realisierung des Baugebietes „Seemich“ ist insbesondere die Tatsache, dass die Flächen des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 2019 als Wohnbauflächen dargestellt werden und somit einer Vorprüfung unterzogen wurden und darüber hinaus im Rahmen der Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht beanstandet wurden. Weiterhin wird festgestellt, dass die Flächen komplett verfügbar sind, wodurch eine zügige Erschließung und Bebauung des Gebietes, gewährleistet werden kann.

6.2 Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet wird entsprechend dem nördlich und westlich angrenzenden Nutzungsumfeld als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Nach den Vorstellungen der Gemeinde Eichenzell soll im Baugebiet eine maximal zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen. Gemäß dem unverbindlichen Bebauungskonzept ergeben sich bei einer Einzelhausbebauung ca. 36 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 640 m².

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, Flurlage „Seemich“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung von Baugrundstücken im Anschluss an bestehende Wohngebiete,
- Entwicklung eines neuen Wohngebietes unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung,
- Schaffung eines Wohngebietes, das der Nachfrage aller Bevölkerungsschichten nach erschwinglichem attraktivem Bauland dient,
- Unterschiedliche Größen der Baugrundstücke für eine sozialgerechte Wohnnutzung,
- Ausrichtung der Grundstücke nach Süd- und Südwest, um sonnenoptimiertes Bauen (Niedrig- und Passivhaus) zu ermöglichen,
- ökologische Gesichtspunkte zur Sicherung der Freiraum- und Wohnqualität im Plangebiet selbst (Ein- und Durchgrünung),
- Gestalterische Vorgaben für das geplante Baugebiet, um einen harmonischen Übergang zur Ortslage Lütter bzw. zum Offenland zu sichern,
- Eingrünung des neuen Ortsrandes am Ostrand des Baugebietes.

6.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für den festgesetzten Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung, die Grünordnung und die Bebauung des Gebietes.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden die in nachfolgenden Kapiteln aufgeführten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne wurden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen erfolgen in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete und berücksichtigen zudem Erkenntnisse die sich im Rahmen jüngerer Baugebiete im Gemeindegebiet Eichenzell ergeben haben und sich im Rahmen ihrer Umsetzung als praktikabel erwiesen haben.

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind u.a.:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Diese Art der baulichen Nutzung entspricht dem angrenzenden Nutzungsumfeld und der Nachfrage auf Baugrundstücke innerhalb der Gemeinde Eichenzell.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in

der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,4 GRZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, soll eine optimale bauliche Ausnutzung - auch auf kleinen Grundstücken ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,7 GFZ festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse - Gebäudehöhen

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

In Anlehnung an benachbarte Baugebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von II-Vollgeschossen begrenzt. Im Rahmen der Bebauung dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Unmaßgebliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können im begründeten Fall zugelassen werden.

In Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen sind im Bebauungsplan unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der nördlich angrenzenden Baugebieten mit ebenfalls überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden so ausgelegt, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird.

Grundsätzlich ist die Errichtung von II-Vollgeschossen im gesamten Baugebiet vorgesehen. Je nach Topographie und Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße und können die Gebäude optisch auch größer wirken. Extreme Ausreißer bzgl. des Eindruckes einer mehr als II-Geschossigkeit, können aber auf Grund der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhe vermieden werden. Je nach Höhenunterschied auf den einzelnen Grundstücken können bei Teilausbau des Kellergeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition gemäß HBO erfüllt, Souterrainwohnungen eingerichtet werden. Auch der Ausbau des Dachgeschosses ist ebenfalls unter Berücksichtigung der Vollgeschossdefinition und der festgesetzten Gebäudehöhen möglich.

Hinweis des Landkreises Fulda – Fachdienst: 6200 – Kreisbrandinspektor (Schreiben vom 28.06.2021): Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.

6.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Baugebietes und der Bebauung des angrenzenden Nutzungsumfeldes.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Hauptbaukörpern i.d.R. nicht überschritten werden dürfen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einzel- (E) sowie Doppelhäuser (D) zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem aktuellen Bedarf in Lütter Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage nicht gerecht und nicht gewünscht wird.

6.3.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Weiterhin werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der östlich angrenzenden offenen Feldflur sowie eines Grundstückes (außerhalb des Geltungsbereiches) festgesetzt. Die z. T. sehr breiten Straßenränder mit Entwässerungsgräben und Böschungen mit Gehölzbewuchs werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Im Bebauungsplan erfolgen zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zur Durchgrünung des Baugebietes muss mindestens ein heimischer Laubbaum je Baugrundstück angepflanzt werden, weiterhin erfolgt die Festsetzung von 10 Straßenbäumen. Die äußere Eingrünung wird durch die Anpflanzung eines Gehölzstreifens am Ostrand des Baugebietes sichergestellt.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Dachform:

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Mansard-, Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Art der Dacheindeckung bei geneigten Dächern erfolgt in Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit. Flachdächer sind zu mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen.

Sonstige gestalterische Festsetzungen:

Die weiteren gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, Zulässigkeit von Solaranlagen, Einfriedungen und Geländeänderungen etc. dienen wie zuvor erwähnt, der qualitätsvollen Eingliederung in das bestehende Wohnquartier.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) grundsätzlich entsprochen werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten gehen von dem Baugebiet keine maßgeblichen Lärm- oder Geruchsmissionen aus.

Im Nutzungsumfeld des Baugebietes bestehen die üblichen Lärmquellen in Form von Wohnbebauung und Anliegerstraßen, Lärmquellen die maßgeblich auf das Plangebiet einwirken sind nicht vorhanden.

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich. Der Gemeinde Eichenzell stehen zur Realisierung der Bauleitplanung verschiedene planverwirklichende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch zur Verfügung.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die abschließende Eingriffsermittlung und die ggf. erforderliche Ausgleichsregelung erfolgt nach weiterer Konkretisierung der Planung nach Durchführung der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die abschließende Eingriffsermittlung und die erforderliche Ausgleichsregelung erfolgt im Umweltbericht, welcher nachfolgend als separater Teil der Begründung beigefügt ist.

TEIL B: Umweltbericht mit landschaftsplanerischen Beitrag

10 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seemich“ möchte die Gemeinde Eichenzell im Ortsteil Lütter Bauplanungsrecht für die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes schaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum Baugesetzbuch zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

10.1.1 Ziele des Bauleitplans

Mit dem Bebauungsplan sollen Bauflächen ausgewiesen werden, um somit den Bedarf auf Grundstücke für Wohnbauzwecke decken zu können. Hinsichtlich der wichtigsten Ziele des Bauleitplans wird auf Kapitel 1 der Begründung verwiesen.

10.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Nutzungszweck:	überwiegend Wohnbebauung
Sonstige Nutzungen:	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wasserflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzung von Einzelbäumen.
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4 / GFZ 0,7
Höhe der baulichen Anlagen:	Die Festsetzung der Höhe der baulichen erfolgt in Abhängigkeit der zukünftigen Dachform.
Bauweise:	offene Bauweise

10.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt an der südöstlichen Ortsrandlage von Lütter.

10.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,17 ha, er wird überwiegend seit langer Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die konkrete Beanspruchung von Grund und Boden ergibt sich aus den nachstehenden Flächenbilanzierungen im Bestand und gemäß der Planung.

Tabelle 2: Realnutzung - Bestand

Nutzung	Bestand
Feldgehölze und Baumhecken	1.460 m ²
Grünland, intensiv genutzt	6.278 m ²
Straßenränder mit Entwässerungsmulde	1.670 m ²
Vollversiegelte Flächen, asphaltierte Fahrbahn	1.217 m ²
Schotterflächen	110 m ²
Wirtschaftsweg, unbefestigt	1.156 m ²
Acker, intensiv genutzt	19.823 m ²
Gesamtfläche	31.714 m²

Tabelle 3: Nutzung - Planung

Nutzung	Planung	
Verkehrsflächen (Dorfstraße, Erschließungsstraße, Entwässerungsgraben etc.)	5.303 m ²	
Gehölzerhaltung am Ostrand des Baugebietes	115 m ²	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Stichweg	222 m ²
	Wirtschaftsweg (Süd)	1.083 m ²
	Fußwege	186 m ²
	Verkehrsgrünflächen, mit Gehölzflächen	1.491 m ²
Allgemeines Wohngebiet 23.314 m ² Gesamtfläche	anteilig Baufläche gemäß GRZ 0,4 (GRZ I)	9.325 m ²
	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ II)	4.664 m ²
	Freiflächen anteilig aus GRZ 0,4 i.V.m. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	8.475 m ²
	Gehölzanzpflanzung zur äußeren Eingrünung	850 m ²
Gesamtfläche	31.714 m²	

Der durch die Planung betroffene Teilbereich der Dorfstraße und die an die Dorfstraße angebundenen Wirtschaftswegen im Süden des Plangebietes, werden durch die Planung nur in geringem Umfang betroffen. Als Eingriffe sind hier lediglich die Zufahrt zum Baugebiet sowie der Ausbau der Dorfstraße auf eine Breite von 8,50 m zu nennen. Hierfür werden im Wesentlichen bisherige Straßenränder beansprucht.

Die maßgeblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen mit der Neuanlage der Erschließungsstraße auf einer Fläche von 3.665 m² und der Ausweisung von Wohnbauflächen mit einer maximalen Überbauung von ca. 9.325 m² (gemäß GRZ I), daraus resultiert eine maximal zu erwartende Versiegelung bzw. Bebauung von ca. 12.990 m². Weiterhin können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Überschreitung der GRZ (sog. GRZ II), weitere 4.664 m² für Zufahrten und Zuwegungen zumindest teilversiegelt werden.

Zusammenfassend kann eine Überbauung, Versiegelung oder zumindest Teilversiegelung auf 17.654 m² erfolgen.

10.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Der Umweltbericht kann jedoch erst dann formuliert werden, wenn die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ihre Stellungnahmen vorgetragen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ihrer Informationspflicht nachgekommen sind. Aus diesem Grund wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Auf der Grundlage der aus diesen Beteiligungen gewonnenen Erkenntnisse wurde der Detaillierungsgrad in Abstimmung mit der Gemeinde Eichenzell festgelegt und der Umweltbericht überarbeitet.

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Untersuchungskriterien (Nutzungs- und Biotopkartierung) und Prüfmethode, die für ein derartiges städtebauliches Vorhaben verlangt werden können. Als Grundlagen dienten im Wesentlichen der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, die ergänzende avifaunistische Bewertung des Büro Planwerk, die Bestandsaufnahmen des Planungsbüro Hofmann sowie die Erkenntnisse aus der benachbarten Bebauung.

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich des Artenschutzes (§ 44 ff BNatSchG, Art. 12-16 FFH-RL sowie Art. 5-7 & 9 VSRL) geben vor, dass Planungen auf ihr Gefährdungspotenzial für besonders oder streng geschützte Arten zu prüfen sind. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren. Art und Umfang dieser Maßnahmen wurden ermittelt und beschrieben.

Um Überschneidungen zu vermeiden und somit eine Vereinfachung des Verfahrens zu gewährleisten, wird die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und die hierfür notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen wie Regionalplanung und Flächennutzungsplan wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

11 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

11.1.1 Naturräumliche Einheit

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Osthessischen Berglandes (35)“, welches als relativ geschlossene Bruchscholle im Osten des Hessischen Hochschollentafellandes emporgehoben wurde (KLAUSING, 1988).

Im Rahmen der weiteren Untergliederung wird das Plangebiet wie folgt zugeordnet:

- 353 Hauteinheit „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“
- 353.1 Teileinheit „Westliches Rhönvorland“

11.1.2 **Geologie und Boden**

Nach dem Geologie Viewer Hessen (HLNUG-4, 2020) ist das Plangebiet dem geologischen Strukturraum „Mesozoisches Gebirge“ (1. Ordnung), „Mesozoische Schollen (2. Ordnung), „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ (3. Ordnung) zuzuordnen. Den geologischen Sockel des Plangebietes bilden Sandsteinformationen.

Gemäß dem Bodenvierer von Hessen (HLNUG-2, 2021) ist das Plangebiet wie folgt beschrieben:

Hauptgruppe:	Böden aus äolischen Sedimenten
Gruppe:	Böden aus Löss
Untergruppe:	Böden aus mächtigem Löss
Bodeneinheit	Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden
Substrat:	aus Löss (Pleistozän)
Morphologie:	vorwiegend ostexponierte, schwach geneigte (Unter-)Hänge in den Randzonen der Lösslandschaften

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenvierer Hessen (HLNUG-2, 2021), wird das Plangebiet der Stufe 3-mittel zugerechnet (s. Abbildung 7), im Einzelnen erfolgt die Bewertung wie folgt:

- Standorttypisierung: 3 – mittel
- Ertragspotential: 4 – hoch
- Feldkapazität: 3 – mittel
- Nitratrückhaltevermögen: 3 – mittel

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2016), liegen die Acker-/Grünlandzahl im nördlichen Teilbereich bei 51-60 Bodenpunkten und im südlichen Teilbereich bei 41 – 50 Bodenpunkten, damit liegt der Planbereich etwa im Gemarkungsdurchschnitt, der für die Gemarkung Lütter mit 49 Bodenpunkten angegeben wird.

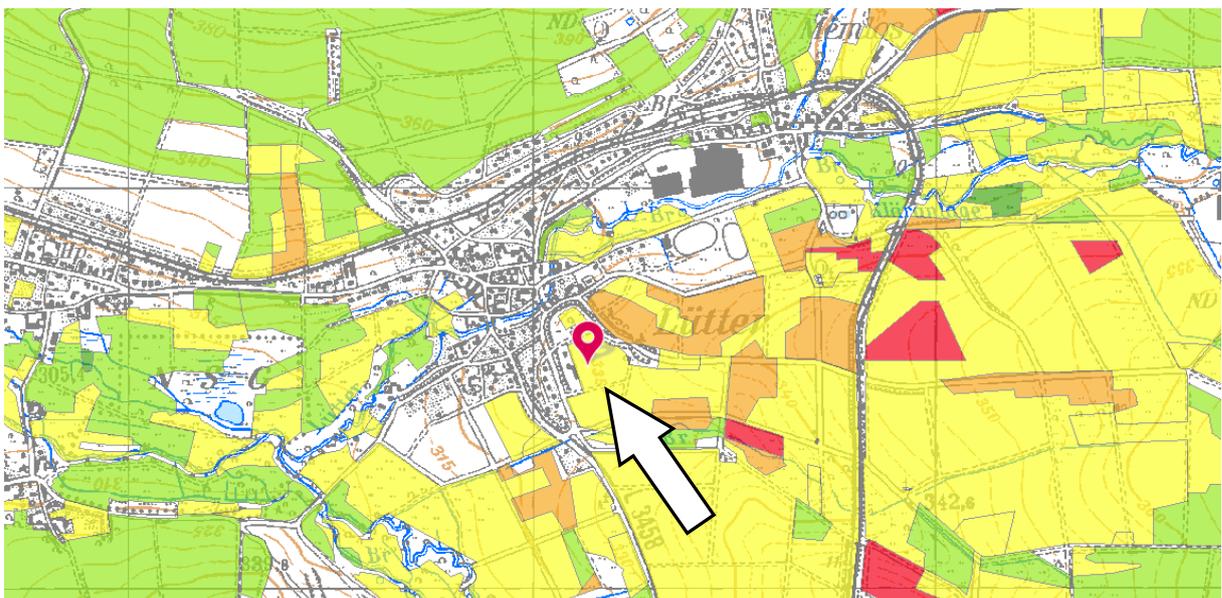


Abbildung 7: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

- a. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
- b. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- c. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
- d. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- e. Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion).

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspende bei. Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung hat das Gebiet eine „mittlere“ Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen ein „geringes“ Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine Angaben vor. Neben diffusen Einträgen aus der Luft trägt die derzeitige ackerbauliche Nutzung zu einer Nährstoffbelastung des Bodens bei.

Altablagerungen bzw. Altstandorten sind nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht bekannt.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Die intensiv genutzten Ackerflächen haben eine „mittlere“ Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore), sind nicht betroffen.

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential)

Hinsichtlich des Ertragspotentials werden die angrenzenden Flächen in der bodenfunktionalen Bewertung mit „hoch“ bewertet.

In Anbetracht der dringend erforderlichen Wohnbauflächen, wird die Flächenbeanspruchung seitens der Gemeinde Eichenzell als vertretbar erachtet.

Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden im Bereich des geplanten Baugebietes mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Maßgebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahl wurde auf das Planvorhaben abgestimmt und mit einer GRZ 0,4 festgesetzt, hierdurch wird gewährleistet, dass auch kleine Baugrundstücke optimal baulich ausgenutzt werden können.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Rahmen der Bebauung und sonstigen Versiegelung eine zusätzliche maximale Versiegelung von 17.654 m² erreicht werden (vgl. Kapitel 10.1.4). Diese Neuversiegelung wird jedoch nur bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten GRZ erreicht. Gemäß der Nachfrage wird sich im Plangebiet eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit geringerem Versiegelungsgrad entwickeln.

Im Bereich der zukünftig versiegelten bzw. überbauten Flächen wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen werden für die Anlage von Rasen-, Garten und Gehölzflächen beansprucht.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Anlagebedingte Wirkungen:

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation). Durch vorhabenbedingte Versiegelungen und Befestigungen wird maximal eine Fläche von ca. 17.654 m² (vgl. Ausführungen zuvor) beeinträchtigt.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der Flächenbeanspruchung an der Ortsrandlage als vertretbar zu bewerten. Die Baugrundverhältnisse im Allgemeinen sind aufgrund der Erkenntnisse durch die angrenzende Bebauung als „normal“ zu bezeichnen.

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	Standortalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Die Gründe für die zwingend erforderliche Ausweisung eines Wohngebietes werden in Kapitel 1 näher aufgeführt. Hinsichtlich vorhandener Innenbereichspotentiale und Standortalternativen wird auf Kapitel 6.1.1 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Aufgrund der ortstypischen Bebauung wird daher eine Ein- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt. Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
	Erschließung und Baufenster	Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zunächst über bestehende Straßen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird eine zusätzliche Anliegerstraße erforderlich.
Bodenbeachtung	Bodenfunktionen	Die im übergeordneten Sinn nachfolgend aufgeführten allgemeinen Bodenfunktionen, sind wenn auch stark eingeschränkt zu sichern bzw. zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensraum- und Standortfunktionen ▪ Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt ▪ Produktions- und Nutzungsfunktionen für die Versorgung der Gesellschaft ▪ Träger- und Lagerstättenfunktionen ▪ Informations- und Kulturfunktionen
	Archivfunktion	Die betroffenen Böden haben nach bisherigen Erkenntnissen keine Archivfunktion.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Das Plangebiet hat aufgrund der ackerbaulichen Nutzung auf mäßiger Geländeneigung eine „sehr geringe“ Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	Vorbelastungen bestehen infolge der versiegelten Zufahrtsstraßen sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.
Nutzungshistorie	Das Plangebiet wird im Wesentlichen seit Jahrzehnten intensiv als Ackerland genutzt.	
Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z. B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen • Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung, um Bodenverdichtungen zu vermeiden • Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden - siehe Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ des HMUKLV.

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
		<ul style="list-style-type: none"> • ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter) • Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen • wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau
	Lagerung	<ul style="list-style-type: none"> • sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) • Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
	(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung	<ul style="list-style-type: none"> • fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen) • Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien • Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Die bodenfunktionale Gesamtbetrachtung erfolgt auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLfNUG, 2018). Bei der Betrachtung wurde sich auf den Teilbereich des neuen Baugebietes mit einer Gesamtfläche von 2,72 ha beschränkt. Die Dorfstraße im Westen und der Wirtschaftsweg im Süden des Baugebietes wurden nicht berücksichtigt, da hier keine maßgeblichen Veränderungen zu erwarten sind. Gemäß der Berechnung (s. Anlage 4) wurde für das „Schutzgut Boden“ ein Ausgleichsbedarf von 16,34 Punkten ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt in Verbindung mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, welcher in Kapitel 12 ausführlich erläutert wird. Mit der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme sind grundsätzlich auch positive Auswirkungen auf den Boden- und Bodenwasserhaushalt (u.a. bessere Filter- und Pufferfunktion gegen Nährstoffausträge, Erosionsschutz, Kohlenstoffspeicherung) zu erwarten, aus diesem Grund wird auf einen zusätzlichen bodenfunktionalen Ausgleich verzichtet.

11.1.3 Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich des v. g. Plans umfasst in der Gemarkung Lütter in der Flur 7 die Flurstücke 48, 49, 50 und 58 tlw., in der Flur 9 das Flurstück 62 und das Flurstück 27/3 tlw. in der Flur 20 und liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Im Rahmen der Bebauung des Gebietes werden Böden versiegelt, womit grundsätzlich auch der Verlust von Versickerungsfläche verbunden ist. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten, stellt dies einen zu vernachlässigenden Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt dar.

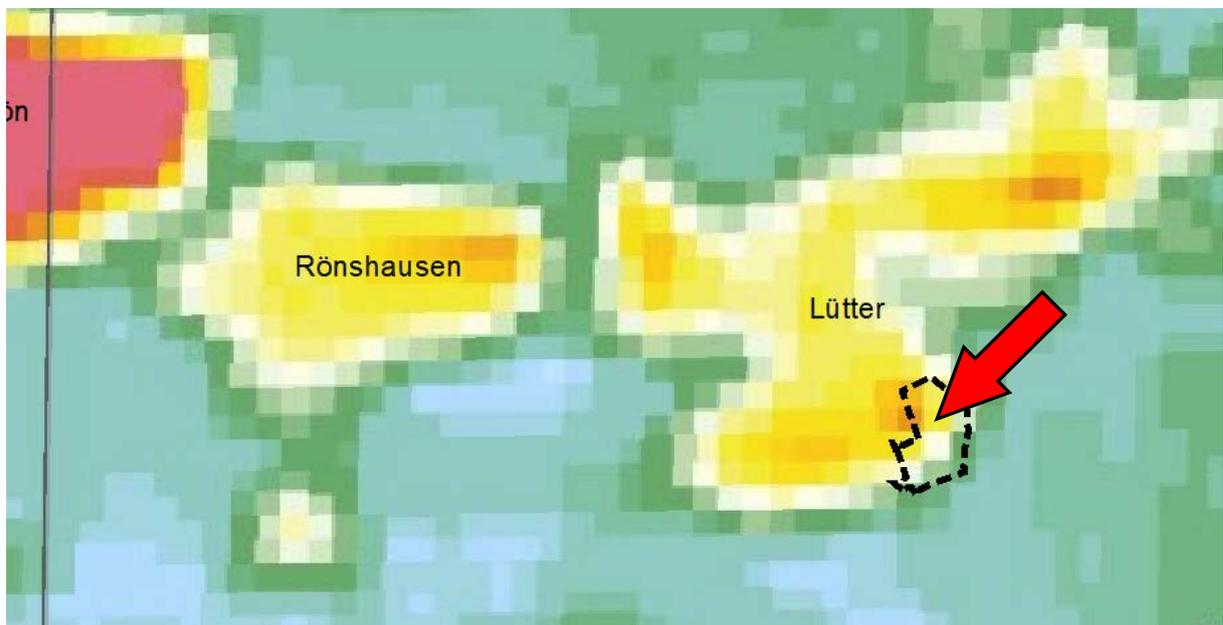
Natürliche Oberflächengewässer werden durch die Ausweisung des Plangebietes nicht berührt.

11.1.4 Klima und Lufthygiene

Für den Planungsraum werden gemäß dem Landschaftsplan, folgende durchschnittliche Klimawerte angegeben:

- Jahresmittel der Temperatur 8,0°C
- Jahressumme der Niederschläge 600 – 750 mm.

Für die Stadtregion Fulda¹ wurde in 2016 durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte eine Klimaanalyse erstellt (INKEK, 2016). Gemäß der Klimafunktionskarte dieser Untersuchung wird das Plangebiet den „Misch- und Übergangsklimat“² zugerechnet. Für den Planbereich werden keine besonderen Klimafunktionen wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen, Durchlüftungsbahnen oder Einzugsgebiete für Luftleitbahnen beschrieben (s. Abbildung 8). Besondere klimawirksame Vorbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.



	Luftleitbahn funktionsfähig	Sie ermöglichen den Luftmassenaustausch zwischen Umland und Stadt. Die Wirksamkeit hängt von der Windverteilung ab. Ferner können Luftleitbahnen vor allem bei Schwachwindlagen von großer Bedeutung für die klimatische Entlastung sein.
	Kaltluftbahn/ Kaltluftabflussrichtung	Thermisches, während der Nacht induziertes Windsystem (Hangabwind). Dabei fließt die am Hang bodennah erzeugte Kaltluft ab. Das Pfeilsymbol entspricht der Abflussrichtung.
	Durchlüftung/ Durchlüftungsbahn	Neben Luftleitbahnen auch Gleisanlagen, breite Straßen, Flussläufe etc. die als zusätzliche Bahnen belüftend wirken. Kanalisierung von Luftströmungen.
	Einzugsgebiet Luftleitbahn	Durch Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Breite bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftmassentransport.

Abbildung 8: Auszug aus der Klimafunktionskarte Stadtregion Fulda mit Auszug der Legende

¹ Stadt Fulda, Gemeinden Eichenzell, Künzell, Petersberg und Großenlöder (Gewerbegebiet)

² Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: Klima innerstädtischer Grünflächen; Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.

Klimaschutz – Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 00.08.2020, BGBl. IS. 1728) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

11.1.5 Potentielle natürliche Vegetation

Für die Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen und die Beschreibung der Standortverhältnisse ist es erforderlich, die Vegetation zu kennen, die im Planungsgebiet nach Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Eingriffe aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, des Klimas und der bislang erfolgten anthropogenen Standortveränderungen vorkäme. Man bezeichnet diese als „Potenzielle natürliche Vegetation“ (PNV).

Nach Bohn (BOHN, 1996) würde sich im Planungsraum ein „Flattergras-Haimsimsen-Buchenwald“ ausbilden. Folgende Gehölze wären bestandsbildend bzw. zumindest locker beigemischt:

Bäume: Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Waldrebe (*Clematis vitalba*).

Geeignete Gehölzarten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden in der Anlage 1 aufgeführt.

11.1.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

11.1.7 Vegetations- und Biotopausstattung

Das Plangebiet grenzt süd- und östlich an die Ortslagenbebauung von Lütter an. Die Bestandsbeschreibung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage von mehreren spontanen zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführten Begehungen. Die grundlegende Bestandsaufnahme erfolgte am 02.09.2020, die zu diesem Zeitpunkt aufgenommene Nutzung ist in dem Bestandsplan (s. Anlage 2) dargestellt.

Grundsätzlich stellen Kartierungen nur eine Momentaufnahme und aktuelle Abschätzung der Situation von Fauna und Flora im Plangebiet dar. Aus diesem Grund kann eine Kartierung den „wahren“ Bestand nie vollständig abbilden, deshalb sind Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen eine wichtige zusätzliche Erkenntnisquelle, die verbleibende Unsicherheiten, Erkenntnislücken oder ein Manko im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort ausgleichen können. Zu diesem Zweck wurden insbesondere auch der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell ausgewertet und die Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung aufgefordert sich zu möglicherweise betroffenen Belangen zu äußern.

Das Plangebiet wird auf einer Fläche von 19.823 m² langjährig intensiv als Ackerland genutzt, dies entspricht einem Flächenanteil von 62,5 %, 7.434 m² (ca. 23,4 %) entfallen auf intensiv genutztes Grünland bzw. Graswege.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf folgende Nutzungen:

- Feldgehölze und Baumhecken	1.460 m ²	4,6 %
- Straßenränder mit Entwässerungsmulde	1.670 m ²	5,3 %
- Vollversiegelte Flächen, asphaltierte Fahrbahn	1.217 m ²	3,9 %
- Schotterflächen	110 m ²	0,3 %

Ackerland

Die vorgesehene Baugebietsausweisung beansprucht im Wesentlichen die Ackerfläche der Flurstücke 48 und 49. Die derzeitige intensive Nutzung als Agrarfläche bietet für geschützte Tierarten kein geeignetes Habitat als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätte oder als Nahrungsgebiet.



Abbildung 9: Ackerfläche des Plangebietes aus nördlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 08.03.2021)

Grünland

Das Vorhabensgebiet umfasst im nordöstlichen Teilbereich eine Wiesenfläche. Das Grünland wird derzeit als mehrschürige und jahreszeitlich früh genutzte Wiese beansprucht. Der Bestand ist demzufolge typisch obergrasreich mit Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*). Es handelt sich um eine an Arten degradierte Fettwiesen-Gesellschaft, die von produktiven Arten der Wirtschaftswiesen geprägt ist (Abbildung 10). Auch diese Fläche ist naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung.



Abbildung 10: Grünland – aus südlicher Blickrichtung (Aufnahmedatum 02.09.2020)

Gehölzstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches beschränken sich Gehölzstrukturen auf die straßen- und wegebegleitenden linearen Baum- und Heckensäume. Eingriffe in diese Gehölzstrukturen erfolgen lediglich im Bereich der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes an die Dorfstraße.

Darüber hinaus grenzt im Nordosten des Plangebietes ein Feldgehölz an das Plangebiet an. Der hier kleinflächig betroffene Bestand, wird im Bebauungsplan als zu erhaltendes Gehölz festgesetzt.



Abbildung 11: Beidseitiger Gehölzsaum entlang des Wirtschaftsweges am Südrand des Geltungsbereiches (Aufnahmedatum 02.09.2020)

Verkehrsflächen / Straßenränder / Straßengraben / Schotterflächen

Infolge des Ausbaus der Dorfstraße wird in geringem Umfang in randliche Saumstrukturen eingegriffen, besonders wertvolle Strukturen werden nicht beansprucht.

Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Biotopstrukturen der angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung mit Gärten sowie großflächiges Ackerland) lassen sichere Rückschlüsse auf eine sehr geringe faunistische Ausstattung zu, durch vertiefende Untersuchungen sind keine weiteren maßgeblichen Erkenntnisse zu erwarten, aus diesem Grund wird auf vertiefende Untersuchungen verzichtet.

Fauna – Beobachtungen und Bewertung:

Avifauna:

Aufgrund der Lage am Randbereich eines „Avifaunistischen wertvollen Bereiches“, erfolgte durch das Büro PlanWerk – Büro für ökologische Fachplanungen, eine ergänzende avifaunistische Bewertung welche nachfolgend aufgeführt ist.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000¹ liegt das Plangebiet am Rande des Avifaunistischen Schwerpunkts „Ackerflächen zwischen Ried und Lütter“, welcher als regional bedeutsames Brutgebiet und lokal bedeutsames Rastgebiet angegeben wird. Dieser erstreckt sich weiter über die südlich und östlich angrenzenden Acker-, Wiesen- und Streuobstflächen.

Eine Abfrage der NATIS-Daten beim HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) von November 2021 ergab keine Vorkommen geschützter Vogelarten im Plangebiet sowie in einem 50 m Umkreis um dieses.

Während sporadischer Begehungen durch das Planungsbüro Hofmann zwischen September 2020 und August 2021, zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden im Umfeld des Plangebietes

¹ Der Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 als Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege wurde im Jahr 2018 durch das Landschaftsprogramm zum Landesentwicklungsplan Hessen abgelöst.

lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten wie z. B. Haussperling (*Passer domesticus*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Elster (*Pica pica*) beobachtet bzw. vernommen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, die überwiegend aus Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland bestehen, ist das Habitatpotenzial für die Avifauna als „gering“ einzuschätzen. Für das Vorkommen typischer Arten der Acker- und Offenlandschaft wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist der Bereich eher ungeeignet aufgrund der geringen Größe, seine Lage zwischen den Vertikalstrukturen des Ortsrands und umgebender Gehölze und der vorhandenen Störungsintensität durch Spaziergänger, Hundeführer und streunende Hauskatzen, welche für Bodenbrüter eine große Beeinträchtigung darstellen. Aus denselben Gründen ist auch nicht mit dem Vorkommen von Rastvögeln zu rechnen. Hier liegt die Vermutung nahe, dass sich die Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan eher auf die angrenzenden weitläufigeren Offenlandbereiche die im Osten an das Plangebiet anschließen beziehen.

Auch für allgemein häufige und ungefährdete Brutvogelarten stellt der Bereich der Äcker und Wiese kein Bruthabitat dar. Die Acker- und insbesondere Wiesenflächen werden aber als Nahrungshabitat von in angrenzenden Bereichen brütenden Individuen genutzt. Allerdings ist die Qualität des Nahrungshabitats als mäßig im Fall der intensiv genutzten Wiese und schlecht im Fall der Ackerflächen einzustufen. Vergleichbare und bessere Nahrungshabitats kommen in der näheren Umgebung reichlich vor.

Mittleres bis gutes Potenzial als Brutplatz für verschiedene Vogelarten haben die das Planungsgebiet umgebenden naturnahen Gehölz- und Heckenstrukturen. Aufgrund der bestehenden Situation am Ortsrand mit zahlreichen anthropogen bedingten Störungen eignen sich die Gehölze, welche alle linear entlang von Wegen verlaufen, nur für störungsunsensible Arten. Dies sind typische Arten der Ortsränder wie die bereits genannten während der Begehungen festgestellten Arten. Neben allgemein häufigen ungefährdeten Arten befinden sich unter diesen aber auch gefährdete Arten und/ oder Arten mit unzureichendem Erhaltungszustand oder strengem Schutz nach BNatSchG. Nach Potenzialabschätzung ist ein Vorkommen von sechs solcher näher zu betrachtender Arten möglich (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 5: *Potenziell im Plangebiet vorkommende betrachtungsrelevante Vogelarten*

Art		Schutz BNatSchG	Brutbestand Hessen	RL He	RL D	EHZ He
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	§	10000-20000	3	3	ungünstig-schlecht
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	§	150000-200000	V	V	ungünstig-unzureichend
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	§	15000-30000	-	-	ungünstig-unzureichend
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	§§	5000-8000	-	-	günstig
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	§	165000-293000	V	-	ungünstig-unzureichend
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§	30000-38000	V		ungünstig-unzureichend

Legende: § = Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Art, §§= Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützte Art; RL = Rote Liste, He = Hessen, D = Deutschland, V = Vorwarnliste, 3 = Gefährdet, EHZ = Erhaltungszustand

Alle weiteren potenziell vorkommenden Brutvogelarten gehören zu den allgemein häufigen und ungefährdeten Arten. Da alle europäischen Vogelarten nach BNatSchG besonders geschützt sind, sind auch diese theoretisch betrachtungsrelevant. Aufgrund der Häufigkeit der Arten kann allerdings davon ausgegangen werden, dass der geplante Eingriff zu keiner Verschlechterung der lokalen Populationen führen wird.

Sechs potenziell vorkommende Arten sind entweder gefährdet, haben einen ungünstigen Erhaltungszustand oder unterliegen strengem Schutz. Diese Arten sind überwiegend potenzielle Brutvogelarten der angrenzenden Gehölze. Im Falle des Grünspechtes ist ein Vorkommen aufgrund der angrenzenden Streuobstbestände möglich, eine Brut in den Gehölzen am Ortsrand aber eher unwahrscheinlich. Generell werden nur sehr kleine Bereiche der Gehölze für die Zufahrt von der Planung in Anspruch genommen. Der wegfallende Gehölzbereich (Zufahrt zum Baugebiet) ist so gering, dass genügend Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung bestehen und es somit zu keinem erheblichen Wegfall an Brutplätzen kommt.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist von einer Zunahme der Störungsintensität im Zuge des Baus als auch der folgenden Nutzung zu rechnen. Da es sich bei den potenziell vorkommenden Arten um Arten der Ortsränder handelt, die sich an ein anthropogenes Umfeld und die hiermit verbundenen Störungen angepasst haben, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen nicht zu erwarten. Je nach Gartengestaltung durch die späteren Anwohner ist bei Anlage strukturreicher Hausgärten sogar eine Verbesserung des Nahrungsangebotes gegenüber den derzeitigen Äckern möglich.

Bei der Rodung der Gehölze kann es zur Tötung von Individuen (nicht flügge Jungvögel) oder Zerstörung von Eiern in Nestern kommen. Dies betrifft sowohl die betrachtungsrelevanten als auch die allgemein häufigen ungefährdeten Arten. Durch Festlegung des Rodungszeitraumes auf die Zeit außerhalb der Vogelbrutzeit kann dies vollständig verhindert werden.

Somit kann das Vorhaben als verträglich für die Artengruppe der Vögel angesehen werden, bei Einhaltung der Gehölzrodungszeiten außerhalb der Brutzeit.

Sonstige Tiervorkommen:

- Auswirkungen auf Säugetiere/Fledermäuse:
Aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich allenfalls eine geringe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat. Andere geschützte Säugetierarten des (Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind aufgrund fehlender spezifischer Habitatstrukturen nicht zu erwarten.
- Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien:
Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Amphibien und Reptilien dieser Arten ungeeignet.
- Wirbellose:
Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Daher ist nur mit ungefährdeten, verbreiteten Arten zu rechnen.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen nachhaltig zerstört werden. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder

Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt.

11.1.8 Landschaft

Das Ortsbild wird derzeit durch die Ortsrandlage und die intensiv genutzte Ackerfläche geprägt, eine besondere Qualität des Orts- und Landschaftsbildes kann an dieser Stelle nicht festgestellt werden.

Das Baugebiet wird den neuen Ortsrand nach Osten bilden. Aufgrund der nach Norden und Westen vorgelagerten Bebauung sowie der nach Süden und Nordosten vorgelagerten Gehölzstrukturen ist die Einsehbarkeit des Gebietes nur aus östlicher Blickrichtung gegeben. Aus diesem Grund ist am Ostrand des Plangebietes eine mehrreihige äußere Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Während der Bautätigkeiten sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch z. B. Rohböden, Erdaufschüttungen und die spätere Bebauung nicht vermeidbar, diese werden sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken. Langfristig wird durch die Gestaltung der privaten Grundstücke eine gute Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Eine dauerhafte maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

11.1.9 Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

11.1.10 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Mensch stellt auf Grund seiner Anforderungen an die sog. Daseinsgrundfunktionen - insbesondere wohnen, sich erholen - Nutzungsansprüche an den von ihm besiedelten Raum. Im vorliegenden Schutzgutkapitel werden die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen betrachtet.

Für das Baugebiet besteht keine besondere Erholungsfunktion. Die Zugänglichkeit zum Offenland bleibt auch künftig uneingeschränkt möglich.

Aufgrund der angrenzenden Baugebiete i.V.m. den Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr etc.), sind keine erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich „Mensch und Erholung“ zu erwarten.

11.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter.

11.1.12 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Gemeinde Eichenzell mit dem Umland gehört nicht zu den von der § 26 BImSchV betroffenen Gebieten.

11.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

In der Sache geht es um die zu erwartenden Folgen bei Unterbleiben der Planung einerseits und bei Durchführung der Planung andererseits. Bei Unterbleiben der Planung ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der Rechtslage aufgrund der im Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt. Das Plangebiet wird in der zuvor beschriebenen Form bereits seit Jahrzehnten intensiv landwirtschaftlich genutzt, durch die intensive Bewirtschaftung sowie die angrenzende Bebauung sind gewisse Vorbelastungen und Störungen vorhanden. Bei Nicht-durchführung der Planung bliebe es im Wesentlichen bei diesen Störungen, es wäre mit keinen weiteren nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu rechnen. In diesem Fall müssten jedoch Bauflächen an anderer Stelle der Ortsrandlage ausgewiesen werden. Der Gemeinde ist keine verfügbare Stelle an der Ortslage bzw. der Ortsrandlage bekannt, an der ein Baugebiet vergleichbarer Größe ausgewiesen werden könnte, ohne dass dadurch geringere Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu prognostizieren wären.

Bei Durchführung der Planung kommt es aufgrund der Bebauung und der Erschließung zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

11.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten

Im Rahmen der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass durch entsprechende bauaufsichtliche Bestimmungen (Reststoffverwertung und Behandlung etc.) die Belastungen auf das zulässige Maß begrenzt werden.

11.2.2 Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Ausnahme der beabsichtigten Bebauung und Versiegelung sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen zu erwarten.

11.2.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die Nutzung des Gebietes kommt es zu den üblichen Emissionen sowie zu Abfällen und Abwässern.

11.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die bei dem Vorhaben anfallenden Abwässer aus Toiletten etc. werden der örtlichen Kanalisation zugeleitet. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Mit dem Allgemeinen Wohngebiet sind zukünftig zusätzliche Abfallmengen verbunden, hierbei handelt es sich jedoch lediglich um Wirkungsverlagerungen, da diese Stoffe auch an anderer Stelle anfallen würden.

11.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Mit der Nutzung des Wohngebietes sind keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft oder durch Lärm zu prognostizieren.

Weiterhin sind keine besonderen Risiken bezogen auf Störfälle, Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Es werden keine problematischen Stoffe und Technologien verwendet.

Das Wohngebiet weist keine besondere Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfall-Verordnung auf. Im Umfeld liegen zudem keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe gemäß EU Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie) lagern oder Verwendung finden.

11.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht bekannt.

11.2.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Bebauungsplan wird auf eine Ausrichtung der Baukörper verzichtet, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Im Übrigen kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Aus genannten Gründen wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus Tabelle 6 geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter miteinander verknüpft sein können. So stellen beispielsweise Pflanzen für das Schutzgut Mensch und Tier u. a. eine Nahrungsgrundlage dar, dem Schutzgut Landschaft können sie hingegen als Strukturelemente dienen.

In der Umweltprüfung sind, wie in den voranstehenden Kapiteln erfolgt, die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu bewerten und darzustellen. Die Auswirkungen der in Tabelle 5 beschriebenen Wechselwirkungen sind dabei in diesen Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits berücksichtigt und bewertet worden.

Im Plangebiet sind solche Wechselwirkungen u.a. für das Schutzgut Wasser festzustellen. So führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust an Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Infolge der Versiegelung des Bodens erhöht sich somit der Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der Flächenbeanspruchung und Rückhaltung des Oberflächenwassers sind die Umweltfolgen dieser Wechselwirkung als „gering“ zu beurteilen. Auch für die weiteren Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

Tabelle 6: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes

	Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Konkurrenz, Minimalareal, Populationsdynamik, Nahrungskette	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung, (Bodenfauna)	Nutzung Stoffein- u. -austrag (N, CO ₂ ,...)	Nutzung, Stoffe in- u. -austrag (O ₂ , CO ₂ ,...)	Beeinflussung durch CO ₂ Produktion etc. Atmosphärenbildung (zus. mit Pflanzen)	Gestaltende Elemente
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O ₂ -Produktion, Lebensraum, Schutz	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften, Schutz	Durchwurzelung, Erosionsschutz, Nährstoffentzug, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung Stoffein- u. -austrag (O ₂ , CO ₂ ,...) Reinigung Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffein- u. -austrag (O ₂ , CO ₂ ,...), Reinigung	Klimabildung, Beeinflussung durch O ₂ - Produktion, CO ₂ - Aufnahme, Atmosphärenbildung (zus. mit Tieren)	Strukturelemente, Topographie, Höhen
Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotential, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoffversorgung, Schadstoffquelle	trockene Deposition, Bodeneintrag	Stoffeintrag Trübung Sedimentbildung Filtration von Schad- stoffen	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Strukturelemente
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bo- denart und der Boden- struktur	Regen Stoffeintrag	Aerosole, Luftfeuchtigkeit	Lokalklima, Wolken, Nebel etc.	Strukturelemente
Luft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, z. T. Bestäubung	Bodenluft, Bodenklima, Erosion, Stoffeintrag	Belüftung trockene Deposition (Trägermedium)	chem. Reaktionen von Schadstoffen, Durchmischung, O ₂ - Ausgleich	Lokal- u. Kleinklima	Luftqualität, Erholungseignung
Klima	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen	Bodenklima, Bodenentwicklung	Gewässertemperatur	Strömung, Wind, Luftqualität	Beeinflussung verschie- dener Klimazonen (Stadt, Land)	Element der gesamtäs- thetischen Wirkung
Landschaft	Ästhetisches Empfin- den, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf Wasserscheiden	Strömungsverlauf	Klimabildung, Reinluftbildung, Kaltluftströmung	Naturlandschaft vs. Stadt-/ Kulturlandschaft

11.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Umnutzung und in geringem Umfang auch zusätzliche Bebauung werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und geprüfte Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können nach derzeitigem Wissenstand ausgeschlossen werden. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen und Regelungen getroffen:

Grundflächenzahl

Es erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ 0,4, hierdurch wird innerhalb des Baugebietes zwar ein städtebaulich gewünschter hoher Versiegelungsgrad erreicht, dieser ermöglicht jedoch eine gute bauliche Ausnutzung kleiner Baugrundstücke und dient somit der Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung.

Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Erhaltung von Gehölzen

Die vorhandenen Gehölzbestände werden weitestgehend als „zu erhaltende Gehölzstrukturen“ festgesetzt.

Versiegelung

Für die Befestigung von nicht stark frequentierten Zuwegungen und Zufahrten sind möglichst dauerhaft wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, großfugiges Pflaster, Rasengitterstein oder ähnliche Materialien zu verwenden.

Unter dem Begriff der Bodenversiegelung werden alle Formen einer nicht natürlichen Bodenabdeckung zusammengefasst. Trotz gesetzlichem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, ist es für besonders stark frequentierte Bereiche wie z. B. für Plätze und Straßen dennoch wichtig eine geeignete und zweckmäßige Befestigung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt ist es jedoch ein Unterschied, ob die Flächen voll- oder teilversiegelt werden. So unterbindet eine Asphaltdecke (Vollversiegelung) beispielsweise nahezu vollständig eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, während z. B. eine gepflasterte Fläche (Teilversiegelung) zumindest noch ein gewisses Maß an Austauschvorgängen zwischen Erdreich und Atmosphäre gestattet.

Aus genannten Gründen wird es für erforderlich erachtet, die Vollversiegelung auf das Mindestmaß zu reduzieren und an geeigneten Bereichen auf eine Versiegelung zu verzichten bzw. nur eine Teilversiegelung zu gestatten.

Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Auf die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien wird hingewiesen. Nicht besonders aufgeführt werden Maßnahmen, die im Rahmen der Baueingabe durch andere Verordnungen zu berücksichtigen sind, wie z. B. Maßnahmen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung.

11.4 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Die Veranlassung zur Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt aufgrund der hohen Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Bei dem betreffenden Standort handelt es sich um ein Areal, welches aufgrund seiner Lage und Erschließung eine sinnvolle Baufläche an der Ortsrandlage darstellt.

Städtebaulich ist die Planung insbesondere dadurch begründet, dass das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist und die Flächen verfügbar sind. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der Ortslage i.V.m. den getroffenen gestalterischen Festsetzungen nicht maßgeblich beeinträchtigt. Außerdem werden keine hochwertigen Flächen beansprucht, das gilt sowohl für die heimische Flora und Fauna.

Es wird festgestellt, dass an keiner verfügbaren anderen Stelle der Ortslage Lütter das Baugebiet ausgewiesen werden könnte, ohne dass dadurch geringere Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild verbunden wären. Nach Abwägung aller zu beachtender Belange ist das Plangebiet derzeit alternativlos.

11.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Der Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „In der Mühlau“ ausgeglichen. Zur Sicherung der Naturschutzersatzmaßnahme wird derzeit eine „Öffentlich-rechtliche-Vereinbarung“ zwischen der Gemeinde Eichenzell und dem Landkreis Fulda abgeschlossen. Gemäß dieser Vereinbarung soll der überwiegende Teil des in der Fuldaaue gelegenen Flurstückes 83 (Gesamtfläche 14.908 m²), Flur 17, in der Gemarkung Eichenzell, mit einer Fläche von 14.066 m² aus der intensiven landwirtschaftlichen Ertragsnutzung genommen werden und zukünftig nur noch extensiv genutzt werden.

Der Gemeinde Eichenzell sollen insgesamt 327.940 Biotopwertpunkte aus dieser Maßnahme gutgeschrieben werden. Sie kann mit diesen Ökopunkten eigene kompensationsbedürftige Maßnahmen bedienen oder sie ohne Einschränkung an Dritte ganz oder teilweise veräußern.

Berechnung des Ausgleichsumfanges

Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von 3,17 ha, gemäß der festgesetzten GRZ von 0,4 kann eine Fläche von max. 9.325 m² überbaut werden, weiterhin können für Zufahrten,

Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen 4.662 m² zumindest teilversiegelt werden. Für den Straßenneubau können darüber hinaus 4.040 m² zusätzlich versiegelt werden.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde eine Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 durchgeführt (s. Anlage 3). Nach dieser Biotopwertermittlung ergibt sich für das Baugebiet ein Biotopwertdefizit von 179.667 Punkten. Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der Naturschutzersatzmaßnahme „In der Mühlau“ ausgeglichen. Im Bereich der Naturschutzersatzmaßnahme erfolgt eine Durchschnittsaufwertung von 23,3 Biotopwertpunkten/m², daraus resultiert für das geplante Baugebiet eine erforderliche Ausgleichsfläche von 7.710 m².

Die Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche ist in der Abbildung 12 dargestellt, außerdem erfolgt die Darstellung der Ausgleichsfläche (M 1:3.000) in einer Nebenzeichnung im Bebauungsplan. Die Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird als Sammelausgleichsmaßnahme festgesetzt.



Abbildung 12: Übersichtslageplan der Ausgleichsfläche

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Mit der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des sensiblen Auenstandortes, sind in der Regel vielfältige Störungen und Belastungen verbunden. Insbesondere sei hier an die jahreszeitlich frühe Nutzung für die Gewinnung von Grassilage und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die heimische Flora (z. B. Artenvielfalt) und Fauna (z. B. bodenbrütende Vögel) verwiesen.

Durch die Mahd und den Abtransport des Mähgutes werden Nährstoffe entzogen, die über Düngemaßnahmen dem Pflanzenbestand wieder zugeführt werden müssen. Dies ist insbesondere

bei häufiger Schnittnutzung oder intensiver Weide notwendig. Des Weiteren sind mit der intensiven Nutzung auch direkte Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch Stoffeinträge infolge der künstlichen Düngung sowie durch Bodenverdichtungen infolge der Bewirtschaftung mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen, insbesondere bei ungünstigen Witterungsbedingungen verbunden.

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es das intensiv genutzte Grünland auch zukünftig durch jahreszeitlich späte Mahd offen zu halten, d.h. die Verhinderung der Verbuschung, was nicht nur der Förderung der Biodiversität, sondern auch dem Erhalt der Kulturlandschaft dienen soll. Darüber hinaus sind mittel- bis langfristig auch positive Wirkungen auf den Boden und den Bodenwasserhaushalt zu erwarten. Extensiv genutztes Dauergrünland erbringt im Vergleich zu ackerbaulich bzw. intensiv genutzten Grünlandflächen wichtige Leistungen für den Klimaschutz und für den Schutz abiotischer Ressourcen. Unter der dauerhaften Grünlandnarbe findet sich ein reges Bodenleben, d. h. viele Bodenmikroorganismen und -tiere wirken am Umbau der pflanzlichen Biomasse mit, konservieren dabei Nährstoffe und bauen kohlenstoffreichen Humus auf. Im Vergleich zu intensiv genutzten Flächen besitzt extensiv genutztes Dauergrünland

- eine bessere Filter- und Pufferfunktion gegen Nährstoffausträge in Grund- und Oberflächengewässer,
- einen sehr guten Erosionsschutz (Verringerung des sogenannten horizontalen Nährstoffaustrags von Nitrat und Phosphat in angrenzende Gewässer und Biotope, Erhalt der Bodenkrume), sowie
- die Fähigkeit zur Kohlenstoffspeicherung durch Akkumulation von organischer Substanz im Oberboden (= CO²-Senke; insbesondere auf feuchten, nassen und moorigen Standorten).

Aus genannten Gründen sind durch die Extensivierung des Grünlandstandortes auch positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu prognostizieren, sodass die bodenfunktionsbezogene Kompensation ebenfalls innerhalb der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsplanung erfolgen kann.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt

Seit in Kraft treten des EAG Bau am 20.7.2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die „erheblichen“ Umweltauswirkungen (vgl. § 4c BauGB), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss sich die planaufstellende Gemeinde mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Das Gesetz fordert ausdrücklich, dass hierzu im Umweltbericht entsprechende Angaben zu machen sind.

Entsprechende Datengrundlagen ergeben sich aus eigenen Untersuchungen während der Planaufstellung, durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach den bisherigen Untersuchungen ergeben sich bei dem Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen; es werden keine der im Gesetz aufgeführten Schutzgüter „erheblich beeinträchtigt“ und dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die weniger erheblichen Umweltauswirkungen beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell wie nachfolgend zu überwachen.

Bei dem Monitoring-Konzept wurden die behördlichen Überwachungsaufgaben nach Immissionschutzrecht, Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalrecht und sonstigen Überwachungsstrukturen in zentralen Bereichen des Umweltschutzes nicht berücksichtigt.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes oder durch Hinweise der Behörden nach Abschluss des Verfahrens (§ 4 Abs. 3 BauGB) unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wird die Gemeinde Eichenzell prüfen, ob sie erneut planerisch tätig werden muss.

Tabelle 7: Maßnahmen des Monitorings

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring / Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung.	Begrenzung der Grundflächenzahl bei angepasster Geschossflächenzahl zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages	Spontane Überprüfung während der Bauarbeiten sowie Überprüfung nach Durchführung der kompletten Baumaßnahme. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
Wasser	Geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses. Geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung.	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich sämtlicher Stellplätze und Zufahrten. Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Anlage von Versickerungsmulden und Zisterne.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages. Verwendung des Einbaus der vorgesehenen Materialien.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
Klima/ Luft	Geringfügiger Verlust und Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.	Anpflanzung von Gehölzen	Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen
Pflanzen und Tiere	Verlust von Ackerland.	Pflanzung von heimischen Gehölzen zur inneren Durchgrünung des Gebietes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages. Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
Sachgüter/Bodendenkmäler	keine	-	-	-
Mensch	Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den zusätzlichen Anliegerverkehr.	Beachtung der zulässigen Nutzungen	-	-

13.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Gemäß § 2a BauGB muss, bis auf wenige Ausnahmen, jedem Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht beigefügt werden. Die Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt nachvollziehbar darzustellen und so die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen sowie die Abwägung aller gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange zu ermöglichen.

Die Gemeinde Eichenzell plant am Südostrand der Ortslage Lütter die Ausweisung eines neuen Wohngebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 3,17 ha. In diesem Gebiet können ca. 36 neue Bauplätze bei einer Einzelhausbebauung ausgewiesen werden.

Das Gebiet hat eine gute städtebauliche Lage, eine akzeptable Lage im örtlichen Verkehrssystem und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial.

Im Umweltbericht wurde die Bestandssituation aller Schutzgüter dargestellt und bewertet. Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine besonderen Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen; Klima, Oberflächengewässer etc.), zu erwarten sind. Die maßgeblichen Auswirkungen beschränken sich auf die Versiegelung von bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde eine Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 durchgeführt. Nach dieser Biotopwertermittlung ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 179.667 Punkten, welches im Bereich der Naturschutzersatzmaßnahme „In der Mühlau“ in der Gemarkung Eichenzell ausgeglichen wird.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung des Planes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden oder vermindert werden können.

14 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.

GEMEINDE EICHENZELL. (2015). Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Eichenzell, Bearbeitung : Elmar Herget; Planungsbüro: Landschaft - Freiraum - Verkehr.

GEMEINDE EICHENZELL. (2016). Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell. Eichenzell.

GEMEINDE EICHENZELL. (2019). Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell. Eichenzell.

HLNUG-2. (28. 01 2021). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Von BodenViewer Hessen - Bodenhauptgruppen:

<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen

HLNUG-4. (09. 07 2020). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Von Geologie Viewer:

<http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> abgerufen

INKEK . (2016). Institut für Klima- und Energiekonzepte, Klimaanalyse Stadtregion Fulda. Lohfelden.

KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN. (2009). Regionalplan Nordhessen. Kassel.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
GEG	Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FSt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016
HWG	Hessisches Wassergesetz

Anlagen:

Anlage 1 – Gehölzauswahl

Anlage 2 – Bestandsplan (ohne Maßstab)

Anlage 3 – Biotopwertermittlung

Anlage 4 – Ermittlung des bodenrechtlichen Kompensationsbedarfes

Anlage 1 - Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis Hybriden*)

Obstgehölze

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbrine, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

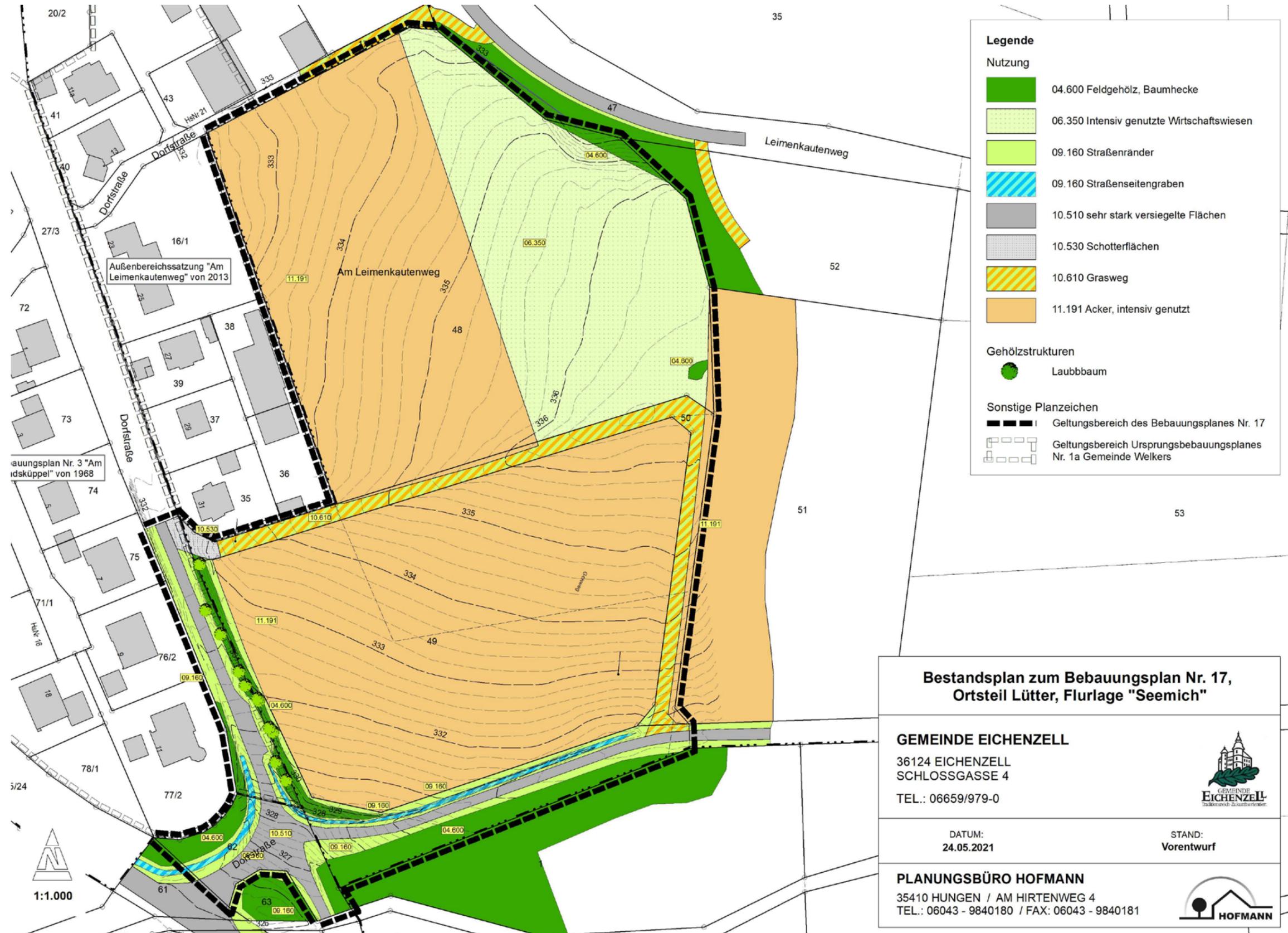
Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 2 – Bestandsplan:



Anlage 3 – Biotopwertermittlung

Blatt Nr. Ausgleichsberechnung nach § 15ff HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 16 bzw. 24 einfügen)																										
Maßnahme: Bebauungsplan Nr. 19, Gemarkung Lütter, Flurlage "Seemich"																										
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV															WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz						
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung																vorher		nachher								
Teilfl.-Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung / Kurzform										§ 30 LRT	Zus-Bew			Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10						
1	2a	2b										2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
gliedern in 1. Bestand und 2. nach Ausgleich															Übertrag v. Bl. Nr.											
1. Bestand vor Eingriff																										
	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten												39	1.445		1.385		56.355		54.015		2.340			
	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage Silagewiesen und Mähweiden mit meist mind. 4-maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm												21	6.292				132.132		0		132.132			
	09.160	Straßenränder - mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen, intensiv gepflegt												13	1.670				21.710		0		21.710			
	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster												3	1.218				3.654		0		3.654			
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird												6	110				660		0		660			
	10.610	bewachsene Feldwege												25	1.156				28.900		0		28.900			
	11.191	Acker, intensiv genutzt												16	19.823				317.168		0		317.168			
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																										
	02.400	Neuanpflanzung von Hecken-/ Gebüschen (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens 5 m breit - Privatgrundstücke äußerer Eingrünung am Ostrand des Baugebietes												27			850		0		22.950		-22.950			
	04.110	Einzelbaum, standortgerecht - Straßenraum, 10 x 1 m²												34			10		0		340		-340			
	09.160	Straßenränder - mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen, intensiv gepflegt												13			1.351		0		17.563		-17.563			
	10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster - Straßenbestand und Ausbau												3			5.258		0		15.774		-15.774			
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird - Privatgrundstücke gemäß Überschreitung GRZ 0,4 um 50 v.H. (GRZ II)												6			4.662		0		27.972		-27.972			
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird - Wirtschaftsweg im Baugebiet und Fußwege												6			408		0		2.448		-2.448			
	10.710	Dachfläche nicht begrünt - Privatgrundstücke gemäß GRZ 0,4 (GRZ I)												3			9.325		0		27.975		-27.975			
	11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten - Privatgrundstücke (Grundstücksfreiflächen, Grünflächen, Gehölzstrukturen)												25			8.475		0		211.875		-211.875			
		Mit Überschilderung von Bäumen															31.714		31.724		560.579		380.912		179.667	
		Fläche ohne Überschilderung durch Bäume															31.714		31.714							
Zusatzbewertung (s. Blatt Nr. __):																										
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (s. Blatt Nr. __)																										
Summe																							179.667			
															Auf dem letzten Blatt:		Kostenindex KI									
															Umrechnung in EURO		+ reg. Bodenwertanteil									
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben															Summe EURO		=KI+Bwa									
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																							EURO Ersatzgeld			

Anlage 4 – Ermittlung des bodenrechtlichen Kompensationsbedarfes

Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose)														
Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche m²	Fläche ha	Wertstufen vor Eingriff				Wertstufen nach Eingriff				Wertstufendifferenz des Eingriffs			
			Standort- typisierung ; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial (m238)	Feld- kapazität (m239)	Nitratrück- halte- vermögen (m244)	Standort- typisierung ; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen	Standort- typisierung ; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitratrück- halte- vermögen
Verkehrsflächen und Fußwege	3.862,00	0,39		4	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Bauflächen (Hauptanlagen) = GRZ I 0,4	9.325,00	0,93		4	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Bauflächen (Nebenanlagen) = GRZ II 0,2	4.663,00	0,47		4	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
Grundstücksfreiflächen	9.325,00	0,93		4	3	3		0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	3,00	3,00
	27.175,00	2,72												

Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs														
Teilflächen der Planung	Minderungsmaßnahmen (MM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz des Eingriffs				Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM				Kompensationsbedarf			
			Standort- typisierung ; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung ; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen	Standort- typisierung ; Biotop- entwicklungs- potenzial*	Ertrags- potenzial	Feld- kapazität	Nitrat- rückhalte- vermögen
Verkehrsflächen und Fußwege		0,39	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	3,50	2,50	3,00	0,00	1,35	0,97	1,16
Bauflächen (Hauptanlagen) = GRZ I 0,4	extensive Dachbegrünung (Wasserspeicherfähigkeit) - Flächenanteil ca. 25%	0,93	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	3,50	2,80	3,00	0,00	3,26	2,61	2,80
Bauflächen (Nebenanlagen) = GRZ II 0,2	versickerungsfähige Oberflächen (Rasenflächen etc.)	0,47	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	3,00	2,00	2,00	0,00	1,40	0,93	0,93
Grundstücksfreiflächen	unbefestigte Flächen	0,93	0,00	4,00	3,00	3,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,93	0,00	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach											0,00	6,94	4,51	4,89
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut												16,34		