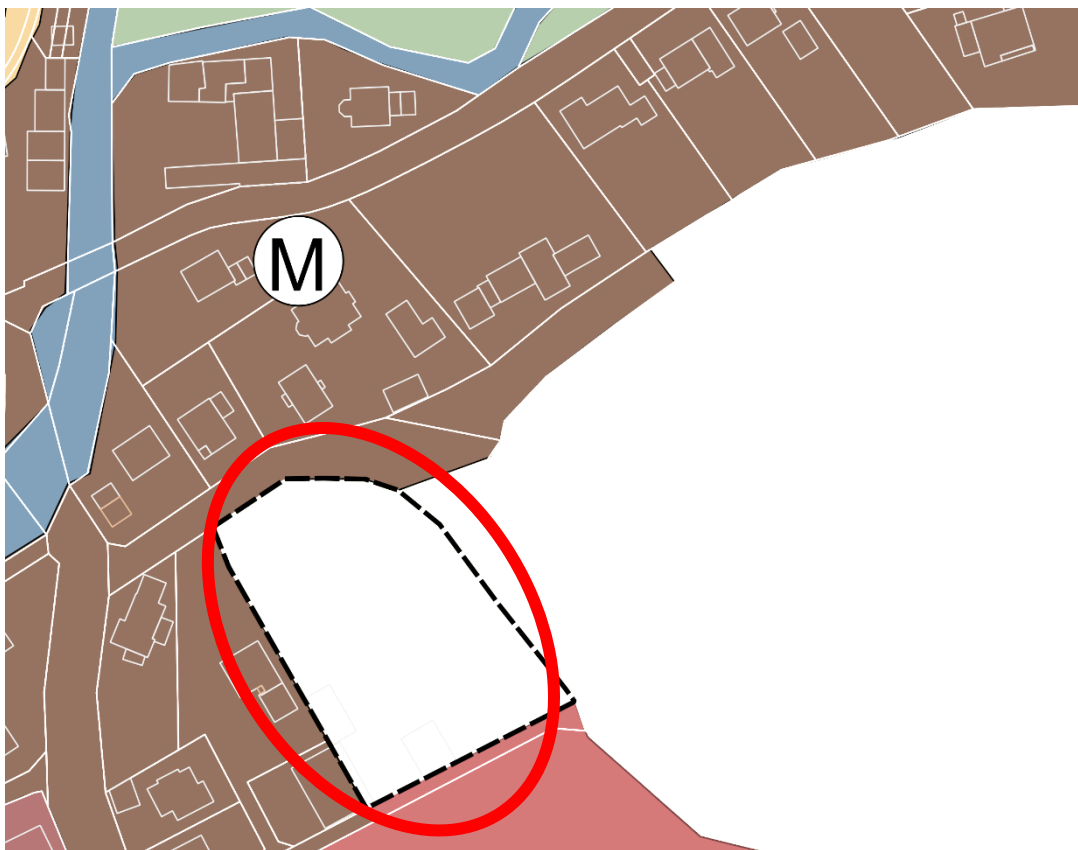


Gemeinde Eichenzell

4. Änderung des Flächennutzungsplans Gemarkung Lütter „Am Flurweg“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf 20.12.2021



Inhaltverzeichnis	Seite
1 Planungsrechtliche Grundlagen	3
2 Planungsanlass / Verfahren	3
3 Planungsgebiet	3
4 Planungsvorgaben	4
5 Städtebauliche Planung	5
5.1 Aktuelle Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan	5
5.2 Geplante Darstellungen	5
5.3 Infrastruktur	5
6 Umweltbericht	7
6.1 Anlass und Grundlagen	7
6.2 Standort	8
6.3 Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen	8
6.4 Weitere Belange des Umweltschutzes	10
6.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
6.6 Planungsalternativen	10
6.7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	10
6.8 Zusätzliche Angaben	10
6.9 Zusammenfassung	11
6.10 Quellen	11

1 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung Eichenzell hat die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2021 (BGL. I. S.3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. 1. S.4147) geändert worden ist.

Gemäß §1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

2 Planungsanlass / Verfahren

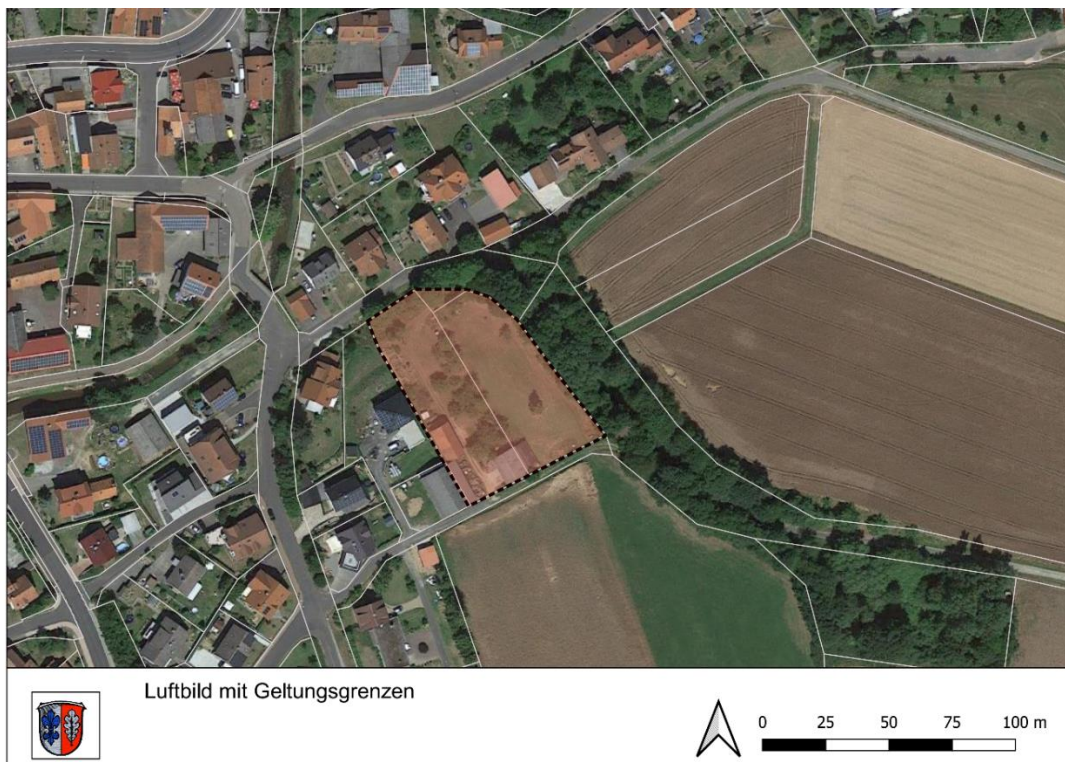
Eine zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche ist auch langfristig nicht abzusehen, daher wird eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich. Ziel der Planung ist es, die Fläche planungsrechtlich für eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren - frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung – gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht dargelegt – vgl. § 2 (4) BauGB.

3 Planungsgebiet

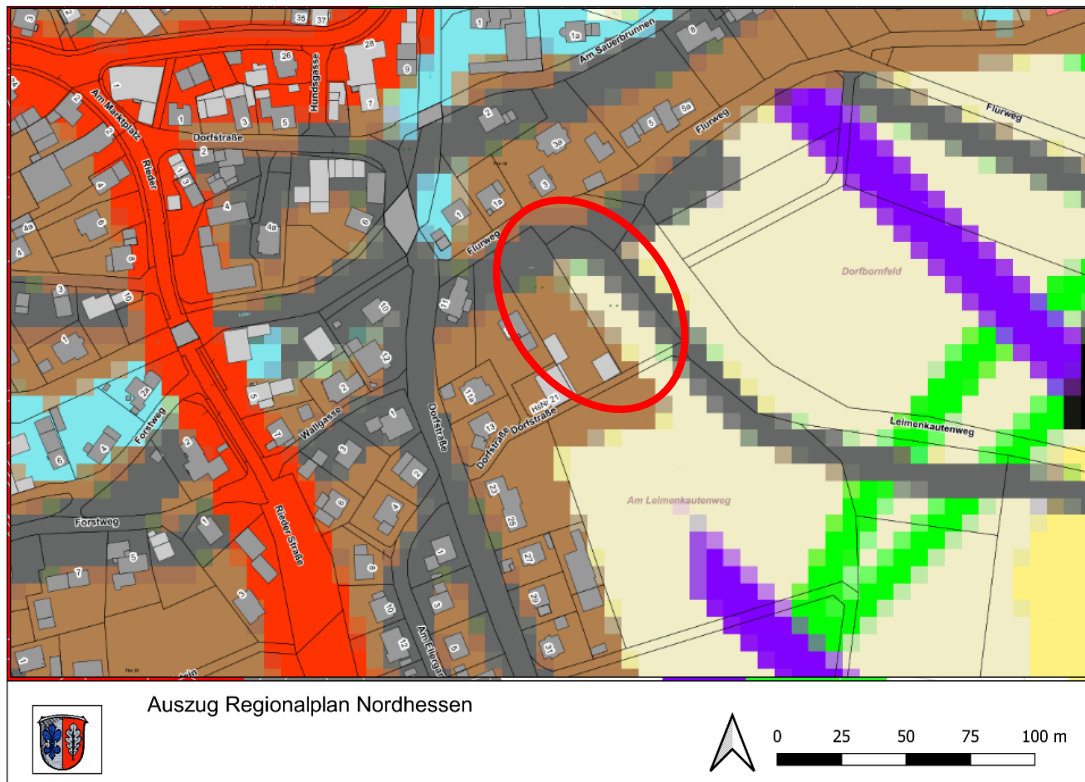
Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eichenzell liegt südöstlich der Ortschaft Lütter und wird durch den Flurweg im Norden und die Dorfstraße im Westen begrenzt. Westlich grenzt die Wohnbebauung des Dorfes Lütter an (vgl. Luftbild unten). Die Fläche im Süden wird derzeit als neues Wohnbaugebiet entwickelt (vgl. Bebauungsplan Nr. 19, OT Lütter, „Seemich“).

Das Plangebiet wird derzeit teils gärtnerisch teils landwirtschaftlich genutzt und umfasst eine Fläche von 4.500 m².



4 Planungsvorgaben

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im derzeit rechtskräftigen **Regionalplan Nordhessen 2009** – siehe Kartenauszug unten – wird die Fläche teils als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (braun) und teils als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (gelb) ausgewiesen. Im Zuge der derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Nordhessen 2020 sollte diese Fläche angepasst werden.



Der **Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell von 2015** enthält verschiedene Themenkarten, hier sind folgende Sachverhalte aufgeführt:

Themenkarte	Darstellung
Schutzgebiete	keine Betroffenheit
Potentielle natürliche Vegetation	Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald
Geologie	Junge Hochflutablagerungen – Lehm, Sand, Kies
Boden	mittel- bis tiefgründige, lehmige Böden auf Sandsteinen und Flußablagerungen; Braunerden geringer Sättigungen. Z.T. podsolig
Acker- und Grünlandzahl	41 – 50 (Durchschnitt Gemarkung Lütter: 49)
Biotoptypen	Frischwiese / -weide
Biotoptypen-Bewertung	mittel
Wasser	Grundwasser-Ergiebigkeit hoch, Grundwasser-Verschmutzungsempfindlichkeit hoch
Naturerlebnis und Erholung	Offenland – großflächig, weniger reich strukturiert, Bewertung: gering
Leitbild	Übergang zwischen Siedlung Lütter und Feldflur südöstlich Lütter
Entwicklung	Offenland, wegebegleitende Gehölzstruktur

5 Städtebauliche Planung

5.1 Aktuelle Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell als „Wohngebietsfläche“ ausgewiesen. Im Norden grenzt eine Ausweisung als „Mischgebiet“ an. Westlich und südlich sind größtenteils Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen. Östlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Das Gebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

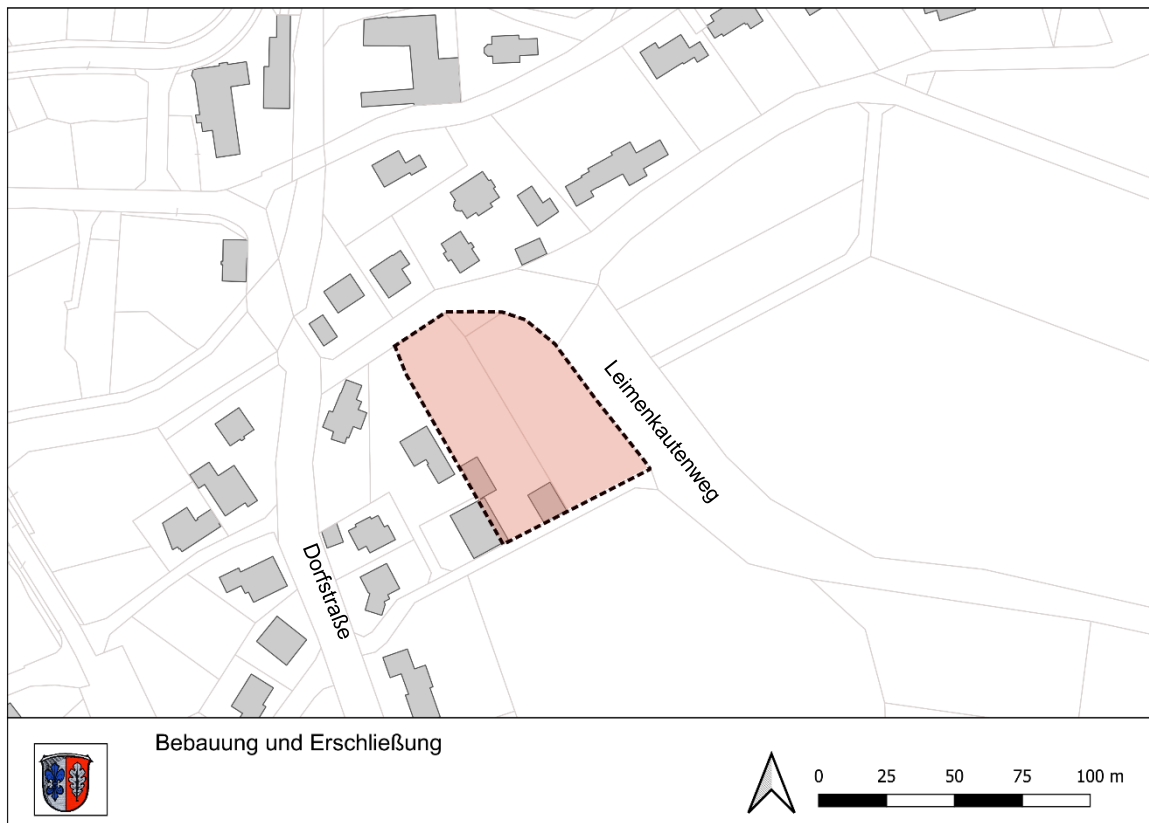
5.2 Geplante Darstellungen

Die geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Neudarstellung einer landwirtschaftlichen Fläche zu Lasten eines bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Areals. Die Zweckbestimmung Wohngebiet wird in „landwirtschaftliche Fläche“ umgewandelt. Die zukünftige Bezeichnung lautet dann „landwirtschaftliche Fläche“.

Weitere Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans bleiben unberührt und werden übernommen.

5.3 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über einen Stichweg, der von der weiterführenden Dorfstraße in Richtung Leimenkautenweg abzweigt. Im Bereich des Plangebiets ist der Stichweg als Feldweg ausgebaut. Damit ist die Erschließung für die angestrebte Nutzung gesichert. Darüber hinaus gehende Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.



6 Umweltbericht

6.1 Anlass und Grundlagen

6.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Im Ortsteil Lütter der Gemeinde Eichenzell soll die Darstellung einer Wohnbaufläche in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden. Ziel der Planung ist es, die Fläche planungsrechtlich für eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Eine zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche ist auch langfristig nicht abzusehen.

6.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind:

Gesetz	Relevanz Umweltprüfung / Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nacherdichtung/ Maßnahmen zur Innenentwicklung, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes / Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) ergänzt durch Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABNatSchG)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des BBodSchG und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG)	Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden, Erhalt der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung von Gewässern, Einhaltung von Gewässerrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Erhalt der Grundwasserqualität

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes: Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist für das Planungsgebiet „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" aus.

Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB soll der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt werden.

6.2 Standort

6.2.1 Lage, Topographie

Die der Flächennutzungsplan-Änderung zu Grunde liegende Planungsfläche liegt in der Gemeinde Eichenzell am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Lütter. Das Plangebiet besitzt eine Größe von knapp 0,5 ha.

Naturräumlich gehört die Fläche zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön, Untereinheit Westliches Rhönvorland. Das eigentliche Planungsgebiet liegt in einer Höhe von ca. 324 – 332 m über NN.

6.2.2 Nutzung, Bestand

Die Fläche unterliegt aktuell gärtnerischer und landwirtschaftlicher Nutzung.

6.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Bodenständige Baumarten sind hier neben der bestandsbildenden Buche die Traubeneiche, in Waldmänteln und Hecken zusätzlich Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hängebirke, Salweide und Eberesche. Bodenständige Sträucher vor allem in der Feldflur sind Hasel, Faulbaum Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

6.2.4 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiete oder sonstige nach Hess. Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzflächen oder Einzelbiotope werden durch das Planungsvorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt.

6.3 Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen

6.3.1 Arten und Biotope

Zustand: Innerhalb des Planungsgebiets existieren vom Menschen geschaffene und aufrechterhaltene Biotoptypen. Zum einen gärtnerisch genutzte Wiesenflächen, die durch Gehölzbestand (u.a. Obstbäume) aber auch Lagergebäude und –flächen geprägt sind. Zum anderen intensiv genutzte Wirtschaftswiesen. Im Osten des Plangebiets grenzen gehölzbestandene Böschungen an. Dem Plangebiet ist eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope zuzuschreiben. Es sind Belastungen durch die hohe Nutzungsintensität, die auch den gärtnerisch genutzten Wiesenflächen unterstellt werden kann vorhanden. Somit existiert hier Lebensraum für eine Reihe von überwiegend weit verbreiteten und häufigen Tier- und Pflanzenarten. Zum anderen bieten die vorhandenen Obstbäume Lebensraum für u.a.: Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage für bestimmte Vogelarten darstellt.

Auswirkungen: Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans hin zu „Landwirtschaftliche Fläche“ die aktuelle Grünlandnutzung langfristig auch auf die gärtnerisch geprägten Flächen ausgeweitet werden könnte, ist insgesamt mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.3.2 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Auch gibt es im Umfeld des betroffenen Standorts keine Wasserschutzgebiete. Bezüglich Grundwasser kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung aufgrund hoher Grundwasserneubildung zu. Da die Verschmutzungsempfindlichkeit gemäß Landschaftsplan mit „hoch“ angegeben wird, besteht hier eine Sensibilität bezüglich Grundwasserverschmutzung.

Auswirkungen: Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans hin zu „Landwirtschaftliche Fläche“ die aktuelle Nutzung für die Zukunft gesichert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

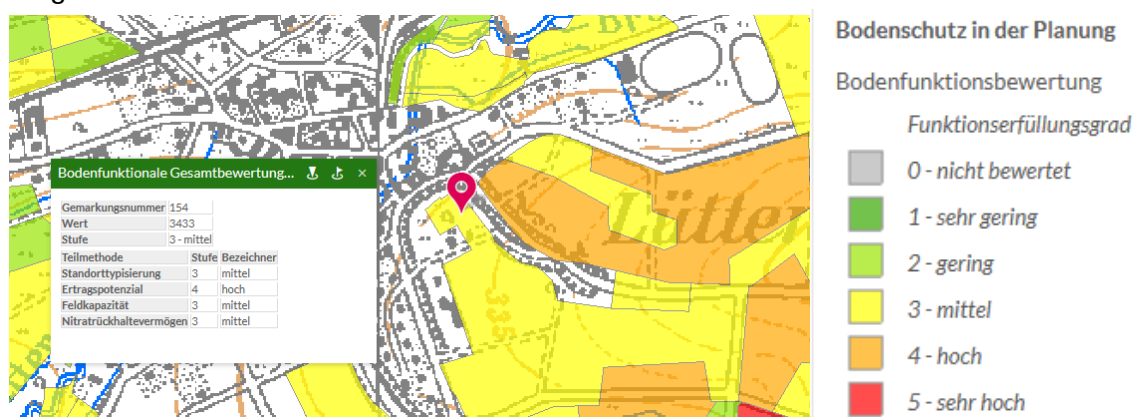
6.3.3 Geologie, Böden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden fußt auf den gesetzlichen Grundlagen § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Zustand: Im Planungsgebiet dominieren Hochflutablagerungen mit Lehm, Sand und Kies als Ausgangsgesteine für die Bodenentwicklung. Nach der Bodenkarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell dominieren im Plangebiet mittel- bis tiefgründige, z.T. podsolige Braunerden. Die Podsolierung mit einhergehender Nährstoffverarmung führt eher zur grünlandwirtschaftlichen Nutzung, wie im Plangebiet vorzufinden.

Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, s. Abb.) kommt den Flächen im Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Bodenfunktionen zu. Die Bodenwerte liegen überwiegend im Bereich um 45 - 50 Bodenwertpunkte bei einem Mittelwert der Gemarkung Lütter von 49.

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Generell haben Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential). Das Schutzgut hat für den Standort mittlere Bedeutung.



Auswirkungen: Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans hin zu „Landwirtschaftliche Fläche“ die aktuelle Nutzung für die Zukunft gesichert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

6.3.4 Klima

Zustand: Die Fläche ist aufgrund ihrer Oberflächennutzung potentiell Kalluftentstehungsgebiet. Aufgrund der geringen Flächengröße in Relation zu dem weiterhin zur Verfügung stehenden Auenkorridor besitzt die Fläche jedoch geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.

Auswirkungen: Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans hin zu „Landwirtschaftliche Fläche“ die aktuelle Nutzung für die Zukunft gesichert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

6.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet besteht aus (landwirtschaftlich geprägtem) Ortsrand und Wiese. Die Lage ist geprägt durch den Anschluss an rückwärtige Hausgärten einerseits und Baumbestand an der Böschung entlang des Flurwegs/Leimenkautenwegs.

Auswirkungen: Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans hin zu „Landwirtschaftliche Fläche“ die aktuelle Nutzung für die Zukunft gesichert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

6.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Gebäude, die der Ausübung gärtnerischer Nutzungen dienen, können erhalten bleiben.

6.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktion sowie Lärm relevant. Das Planungsgebiet besitzt aktuell keine Wohnfunktion oder Funktion für die (Nah-) Erholung. Die Lärmsituation entspricht der Ortsrandlage mit Immissionen von v.a. landwirtschaftlichen Flächen.

Auswirkungen: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.3.8 Wechselwirkungen

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

Besonders der Wirkungspfad Boden-Wasser ist in den unversiegelten Bereichen des Gebietes trotz landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die angestrebte Änderung von planungsrechtlichen Voraussetzungen bleibt dieser Wirkungspfad auch weiterhin bestehen.

6.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

6.4.1 Abfälle: Im Plangebiet werden keine Abfälle anfallen.

6.4.2 Abwasser: Im Plangebiet werden keine Abwässer anfallen.

6.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Das Thema besitzt keine Relevanz auf Grund der angestrebten landwirtschaftlichen Nutzung.

6.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Durchführung der landwirtschaftlichen Nutzung werden voraussichtlich allgemein zugelassene Techniken und Stoffe gemäß der fachlichen Praxis angewandt bzw. eingesetzt.

6.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dadurch blieben Wohnbauflächen bestehen, welche aus Naturschutzsicht ebenfalls ein ökologisches Entwicklungspotential (struktureiche Hausgärten) besitzen. Allerdings würde es in diesem Fall zu einer Versiegelung von Grund und Boden kommen. Dadurch würden insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima negativ beeinträchtigt.

6.6 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht, da die Planung die Änderung der Flächennutzung unmittelbar mit dem Standort verbunden ist und sich auf diesen bezieht.

6.7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig, da eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen keinen Eingriff im Sinne § 14 Abs. 2 BNatSchG darstellt.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

6.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Da die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) nicht auf Vollzug ausgelegt ist und aus der vorliegenden Planung keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

6.9 Zusammenfassung

Das Plangebiet - bisher überwiegend als intensiv bewirtschaftetes Grünland mit z.T. landwirtschaftlicher Bebauung genutzt - soll nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“. Dadurch ergeben sich positive Wirkungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima.

6.10 Quellen

Planungsbüro Herget, Januar 2016, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, https://www.eichenzell.de/de/bauplanung_6358.html

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

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

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Dezember 2021, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 4.2.4, Stand September 2021, <http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Zugriff 2. Dezember 2021, <http://gruschu.hessen.de>

