

GEMEINDE EICHENZELL, ORTSTEIL LÖSCHENROD

BEBAUUNGSPLAN NR. 16

„ZWISCHEN MAINSTRASSE UND HAUPTSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf 12.06.2019 Wienröder Stadt Land Regional

INHALT	SEITE
1 Planungserfordernis / Verfahren	1
2 Situation	2
2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3 Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Erschließung	2
3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
3.5 Baugestalterische Festsetzungen	3
3.6 Grünordnerische Festsetzungen	3
4 Umweltbericht	3
4.1 Einleitung	3
4.2 Standort	4
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop	5
4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen	5
4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	6
4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	7
4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung	7
4.9 Zusätzliche Angaben	8
4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	9
4.11 Referenzliste der Quellen	9

1 Planungserfordernis / Verfahren

Am 08.11.2018 beschloss die Gemeindevertretung Eichenzell, einen Bebauungsplan Nr. 16, Ortsteil Löschenrod, "Zwischen Mainstraße und Hauptstraße" als Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 1, Ortsteil Löschenrod, Flurlagen "Oberes Kirchfeld – Unteres Kirchfeld - Krautgarten" aufzustellen.

Der aus dem Jahre 1965 stammende Bebauungsplan ist nicht mehr zeitgemäß und führte zu einer Vielzahl an Befreiungsanträgen in jüngerer Vergangenheit. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und dem „Bauen im Bestand“ soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht und die bebaubaren Flächen erweitert werden sowie einige Festsetzungen zu Bauweise etc. den heutigen Erfordernissen angepasst werden.

Die solcherart vollzogene Innenentwicklung mit Nachverdichtung im Bestand ließe ein Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB zu. Aufgrund der Gebietsgröße wird jedoch das Regelverfahren gem. § 8 BauGB mit Umweltprüfung angewendet.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB durch Veröffentlichung des Sitzungsprotokolls zum Aufstellungsbeschluss und Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses mit Darstellung der wesentlichen Planungsinhalte frühzeitig über die Planung unterrichtet. Mit RP Kassel und LK Fulda wurden Planungserfordernis und Verfahrenswahl abgestimmt.

2 Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 10,5 ha und wird begrenzt im Nordosten durch die Frankfurter Straße (Kreisstraße 58), im Süden teilweise durch die Hauptstraße und teilweise durch die Bronnzeller Straße, im Südwesten wiederum durch die Hauptstraße und im Nordwesten überwiegend durch die Mainstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Gemarkung Löschenrod, Flur 1, Flurstücke 12/2, 12/4, 12/8, 12/10, 12/15, 12/16, 12/17, 12/18, 12/19, 12/23, 12/24, 12/26, 12/27, 12/30, 12/31, 12/32, 12/37, 12/42, 12/44, 12/45, 12/46, 12/52, 12/54, 12/58, 12/59, 12/62, 12/63, 12/68, 12/71, 12/72, 12/73, 12/74, 12/75, 12/76, 12/77, 12/78, 12/79, 13/13, 13/14, 13/16, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, 15/14, 15/55, 59/9 teilweise, 62/3, 140/1 teilweise, 140/2 teilweise, Flur 2, Flurstücke 59/3, 64/2, 65/5, 67/2, 298/1 teilweise, 298/2 teilweise, Flur 3, Flurstücke 45/3, 45/13, 45/15, 45/16, 45/18, 45/19, 45/20, 45/24, 45/25, 45/26, 45/28, 45/29, 45/31, 45/32, 45/34, 45/35, 45/43, 45/44, 45/47, 45/50, 45/51, 45/52, 45/55, 45/57, 45/58, 45/61, 45/62, 45/70, 45/71, 45/72, 45/75, 45/76, 45/77, 45/78, 45/79, 45/80, 45/81, 45/82, 45/85, 45/86, 46/3, 46/4, 46/6, 46/7, 46/11, 46/15, 46/16, 46/18, 46/19, 46/20, 67/4 und 67/5.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Im in Aufstellung befindlichen, neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird vorwiegend Wohnbaufläche und zum Ortskern hin Mischbaufläche dargestellt.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst neben den Grünflächen eine durchweg erschlossene Siedlungsfläche. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird der alte Bebauungsplan ersetzt unter Anpassung an heutige Anforderungen.

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

Wesentlicher Bestandteil der Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist daher die Erhöhung der Grundflächenzahl von bisher GRZ 0,3. Hierbei wird die auch im Bestand vorhandene, zunehmende Verdichtung in Richtung Ortskern berücksichtigt, indem dem Mischgebiet eine größere Bebauungsdichte zugeordnet wird.

3.2 Erschließung

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

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die früher festgesetzte Art der baulichen Nutzung mit "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO und „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die sich entwickelnden Siedlungsstrukturen auf max. 2-geschossig mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt (im Mischgebiet GRZ 0,5 und GFZ 1,0).

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

	Traufhöhe	Gesamthöhe
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	7,0m	11,0m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	7,0m	11,0m
Pultdächer	7,0m	8,0m
Flach geneigte Dächer	7,0m	7,0m
bei Ausbildung von Staffelgeschossen	7,0m	9,0m

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

3.5 Baugestalterische Festsetzungen

Auch zur baulichen Gestaltung werden die Festsetzungen unter entsprechend den inzwischen im Gemeindebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Festsetzungen getroffen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind ebenfalls vergleichbar mit den jüngeren Bebauungsplangebieten. Um eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie eine hohe Biotopqualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch für die privaten Grundstücksfreiflächen landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten daher die festgesetzten Mindestanforderungen wie 1 Laubbaum oder 2 Obsthoch- oder 3 Obsthälbstämme, 10 heimische Sträucher und 1 Laubgehölzhecke,

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Der das Gebiet abdeckende, ursprünglich aus dem Jahr 1965 stammende Bebauungsplan ist nicht mehr zeitgemäß und führte zu einer Vielzahl an Befreiungsanträgen in jüngerer Vergangenheit. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und dem „Bauen im Bestand“ soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht und die bebaubaren Flächen erweitert werden sowie einige Festsetzungen zu Bauweise etc. den heutigen Erfordernissen angepasst werden.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung, um weitere bauliche Entwicklungen in den Außenbereich zu vermeiden.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Relevante Ziele für die 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 / schonender Umgang mit Grund und

	Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche) • Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HAltBodSchG)	• 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 • Einhaltung von Gewässerrandstreifen • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

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

In Vorabstimmungen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geklärt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die im vorliegenden Bebauungsplan behandelte Fläche liegt in der Gemeinde Eichenzell im östlichen Teil des Ortsteils Löschenrod in einer Größe von ca. 10,5 Hektar relativ eben in einer Höhe zwischen etwa 280 m und 285 m über NN.

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

4.2.2 Nutzung, Bestand

Die Fläche ist größtenteils bebaut – durchsetzt mit teils unbebauten Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen. Rechtlich zulässig ist eine Nutzung gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1, Ortsteil Löschenrod, Flurlagen "Oberes Kirchfeld – Unteres Kirchfeld - Krautgarten".

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die im Planungsgebiet vorkommenden Braunerden sind natürliche Standorte für, konkret handelt es sich um den Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Bodenständige Baumarten sind neben der Buche (*Fagus sylvatica*), die zusammen mit der Traubeneiche (*Quercus petraea*) waldbildend ist, in Waldmänteln und Hecken die Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Hängebirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*) und

Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Bodenständige Straucharten in der Feldflur sind Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

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

4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

4.4.1 Arten und Biotope

Zustand: Größtenteils besteht eine Wohn- und Mischgebietsnutzung nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr.1 und einigen Befreiungen für Einzelobjekte. Die das Gebiet dominierenden Wohnhausgärten sind größtenteils über Jahrzehnte gepflegt und eingewachsen und besitzen dementsprechend mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Die Grünflächen (Friedhof und randliche Grünanlagen) sind stabil entwickelt und besitzen mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich für das Schutzgut keine bis derart geringe Auswirkungen, dass kein Unterschied zu den bisherigen Veränderungen im Planungsgebiet (z.B. durch Bautätigkeit) feststellbar sein wird.

4.4.2 Geologie, Böden

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

Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen. Danach bleibt das Planungsgebiet bis auf die Naturschutzflächen als Siedlungsfläche unbewertet. Dem Schutzgut kommt für den Standort somit eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Die Versiegelung im Bestand erreicht die bisher erlaubte Grundflächenzahl in sehr seltenen Fällen und eine signifikante Überschreitung wird nach den anstehenden Antragstellungen nicht erwartet. Es ergeben sich maximal geringe Auswirkungen.

4.4.3 Wasser

Zustand: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Gewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen: Auf die Grünflächen im Planungsgebiet ergeben sich keine Auswirkungen - es können aber auch weiterhin Abgrabungen, Bodenversiegelung, Auftrag / Überdeckung und Verdichtung entstehen - dies wird den jeweiligen Wasser-

haushalt kleinteilig verändern. So ist mit einer – wenn auch geringfügigen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu rechnen, die aber diejenige aus bisheriger Bautätigkeit nicht übersteigt. Es ergeben sich geringe Auswirkungen.

4.4.4 Klima

Zustand: Das bebaute Planungsgebiet als Siedlungsfläche kaum Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen: Durch die neuen Festsetzungen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Ortskern mit Infrastruktur im Übergang zu Neubaugebieten bedingt geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die Wohngärten sind allgemein grün eingewachsen.

Auswirkungen: Die neue Bauleitplanung wird keine bis sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut haben – die Grünflächen bleiben unberührt.

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind einige Baudenkmäler vorhanden, deren Bestand von der Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen ist.

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

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet liegt nahe des Ortskerns. Durch die Nähe zu Wohngebieten sind die Gemeinbedarfsflächen von geringer Bedeutung für die innerörtliche Erholung. Die Lärmsituation entspricht der Nutzung. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die Gemeinde Eichenzell ist dem Sternpark Rhön beigetreten.

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

4.4.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten / Biotop, den Boden oder den Wasserhaushalt. Besonders der Wirkungspfad Boden - Wasser ist auf den unversiegelten Flächen des Planungsgebietes intakt bzw. stabil entwickelt. Durch die kaum ausgelöste Neuversiegelung ergeben sich aber auch hier nicht mehr Beeinträchtigungen als durch die bisherigen Bautätigkeiten im Planungsgebiet.

4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

- 4.5.1 Abfälle: Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche gewerbliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bzgl. Art und Menge der erzeugten Abfälle kann aktuell keine abschließende Aussage getroffen werden.
- 4.5.2 Abwasser: Die Abwasserbehandlung bleibt im Planungsgebiet unverändert.
- 4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Entsprechende Hinweise und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan gem. bestehender gemeindlicher Vorgaben aufgenommen.
- 4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze / Hofflächen werden voraussichtlich weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einer Beibehaltung der bisherigen Baugenehmigungspraxis mit potentiell notwendigen Einzelbefreiungen auszugehen. Der Druck auf den Außenbereich bzgl. Neubaugebieten würde nicht gemindert.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden die Festsetzungen an heutige Umweltstandards und die rechtliche Situation angepasst (Beschränkungen wie die der Höhe baulicher Anlagen, Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Eingrünung des Gebietes werden nach neuen Standards u.a. weitergeführt).

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

Außenbeleuchtung: Es soll eine umweltverträgliche Beleuchtung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung eingesetzt werden. Bei der privaten und gewerblichen Außenbeleuchtung sollen die Leuchten gewählt und montiert werden, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z. B. Grundstück, Parkplatz) hinaus vermieden wird, keine Beleuchtung von Büschen und Bäumen erfolgt, großflächige Anstrahlung vermieden wird, kein Licht am Ziel vorbeigeht, insbesondere nicht an den Himmel geht oder ggf. blendet, die Leuchtdichte sich an der Umgebungshelligkeit orientiert, Hintergründe der angestrahlten oder freistrahlen Fläche dunkel gehalten werden, sie bzgl. Lichtmenge einschlägige Empfehlungen (Normen) nicht überschreiten, sie bedarfsorientiert geschaltet sind und in den Nachtstunden reduziert oder ganz abgeschaltet werden, sie geringe Blaulichtanteile haben (Orientierung: Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin).

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

sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

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

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

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

4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Bestand		ca.
Mischgebiet		11.800 m ²
- max. zulässige Versiegelung (GRZ 0,3 + ½ GRZ = 0,45)	5.400 m ²	
Wohngebiet		64.000 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,3 + ½ GRZ = 0,45)	28.800 m ²	
Summe zulässige Versiegelung	34.200 m²	
Grünflächen		5.400 m ²
Gemeinbedarf		8.100 m ²
Verkehrsflächen		15.300 m ²
Gesamtsumme		104.600 m²
Planung		ca.
Mischgebiet		11.800 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,5 + ½ GRZ = 0,75)	8.850 m ²	
Wohngebiet		64.000 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,4 + ½ GRZ = 0,6)	38.400 m ²	
Summe zulässige Versiegelung	47.250 m²	
Grünflächen		5.400 m ²
Gemeinbedarf		8.100 m ²
Verkehrsflächen		15.300 m ²
Gesamtsumme		104.600 m²

Mit der Planung wird nach den Festsetzungen rein rechtlich / rechnerisch eine Neuversiegelung von insgesamt 13.050 m² zulässig, die damit noch im Bereich der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB läge und bei Anwendung eines solchen Verfahrens keinen Eingriffsausgleich erforderte.

In der Praxis wurde und wird der zulässige Versiegelungsgrad aber ohnehin nicht erreicht, da die vorhandenen und bebauten Grundstücke größtenteils weit unter den zulässigen Werten liegen (die Grundfläche aller Gebäude z.B. im - ohne bebaute Grundstücke - 59.000 qm großen Wohngebiet liegt nach Liegenschaftskataster 2017 bei 15.700 qm, was einer Grundflächenzahl von ca. GRZ 0,2 entspricht). Die Notwendigkeit einer höheren GRZ ergibt sich nur aus Einzelvorhaben, bei denen die Grundstücksbebaubarkeit an ihre Grenzen stößt und die bisher nur mit Befreiungen realisiert werden konnten.

Im Sinne einer positiven Nachverdichtung entfällt daher ein zusätzlicher bzw. externer Eingriffsausgleich.

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch).

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

In der Praxis sind vor allem Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Eichenzell auf Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen.

Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Eichenzell vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen hergestellt werden.

4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und dem „Bauen im Bestand“ werden die Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung erweitert, um Alternativen zur Flächenausdehnung von Siedlungsgebieten zu bieten und die Umsetzung heutiger Standards zu ermöglichen. Eine theoretisch erhöhte Versiegelbarkeit der Bauflächen wird in der Praxis nicht erreicht und durch den positiven Effekt der Nachverdichtung kompensiert. Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter liegen im marginalen Bereich und ein gesonderter Eingriffsausgleich wird nicht notwendig.

4.11 Referenzliste der Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden herangezogen:

Landschaftsplan Gemeinde Eichenzell

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

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

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMuKLV):

Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, 2011

Internet-Quellen:

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

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

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7, <http://natureg.hessen.de/>
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017, <http://gruschu.hessen.de>
Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, Stand Oktober 2018, <http://geoportal.hessen.de/>
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018, <http://atlas.umwelt.hessen.de>