

GEMEINDE EICHENZELL, ORTSTEIL EICHENZELL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 „ZWISCHEN GENERATIONENHAUS, VORHANDENER BEBAUUNG UND SPORTANLAGE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf 01.09.2020, Wienröder Stadt Land Regional

INHALT	SEITE
1 Planungserfordernis / Verfahren	0
2 Situation	1
2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	1
2.2 Planungsvorgaben	1
3 Städtebauliche Planung	1
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Erschließung	1
3.3 Festsetzungen	1
4 Umweltentwicklung	1
4.1 Standort / Bestand	1
4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	2
4.3 Bilanz und Maßnahmen	3

1 Planungserfordernis / Verfahren

Investoren beabsichtigen im Kernort Eichenzell, Sachsenhausen die Schaffung einer Wohnanlage mit zwei freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern. Hierfür soll eine Fläche zwischen Generationenhaus, vorhandener Bebauung und Sportanlage entwickelt werden, wofür eine entsprechende Bauleitplanung erforderlich ist.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial in der Ortslage von Eichenzell durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren. Der bisher als innerörtliche Freifläche brachliegende Standort steht damit für eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung.

Auf Grund der geringen Größe und Lage innerorts (vgl. "Klarstellungssatzung der Gemeinde Eichenzell für den Bereich des Ortsteiles Eichenzell, südöstlich der Straße `Sachsenhausen` zwischen dem Generationenhaus, vorhandener Bebauung und der Sportanlage" vom 25.05.2012) handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

2 Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Ortslage von Eichenzell, ist der Straße „Sachsenhausen“ zugeordnet und liegt zwischen dem Generationenhaus der „AWO“, der vorhandenen Bebauung und der Sportanlage. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 11, Flurstücke 37/20, 37/24 und 37/25 teilweise mit einer Gesamtfläche von ca. 2.450 qm.

2.2 Planungsvorgaben

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell aus dem Jahr 2019 ist das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wird.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Das Plangebiet besteht aus Ortslage. Aufgrund ihrer Lage bietet die Fläche Potenzial für eine Bebauung gem. § 34 BauGB, wird aber aufgrund Größe und Dimensionierung als Teilfläche einer größeren Baulücke baurechtlich vorbereitet, auch weil mit den geplanten Gemeinschaftswohnanlagen von der klassischen Einfamilienhausbebauung in der Umgebung abgewichen wird. Es entstehen Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten und einer Carportanlage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze gem. Vorhaben- und Erschließungsplan zum BV "Neubau Wohnbebauung Riedwiese" vom 01.09.2020.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt von der Straße „Sachsenhausen“ über die Zufahrt F1St. 37/20, worüber auch an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen wird und das als Feuerwehrezufahrt dient. Die erforderliche Zufahrtsbreite ist mittels Grunddienstbarkeit auf die benachbarten Grundstücke F1St. 37/22 und 37/23 gegeben.

Eichenzell ist u.a. durch die Rhönbahn an das Oberzentrum Fulda angebunden (Entfernung zum Haltepunkt ca. 0,5 km).

3.3 Festsetzungen

Es sind nur Vorhaben gem. Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Durch den Freiflächenplan werden die gemeindeweit gültigen Durchgrünungsstandards privater Grundstücke erfüllt.

4 Umweltentwicklung

4.1 Standort / Bestand

Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön, Untereinheit Westliches Rhönvorland. Die Fläche des Bebauungsplans liegt eben in der Ortslage in einer Höhe von etwa 280 m über NN. Die Fläche wurde bisher intensivlandwirtschaftlich bzw. als geschotterter Parkplatz genutzt.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß §13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) abgesehen. Der Eingriff gilt als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

4.2.1 Arten- und Biotope / Schutzgebiete

Zustand: Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch das Planungsvorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt. Auch werden keine botanisch oder floristisch wertvollen Gebiete tangiert.

Die Ackerfläche besitzt nur mäßige Bedeutung als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Wenige Gehölze entlang der westlichen Grenze verten den Lebensraum auf, sind aber von untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen: Es ist von einem Eingriff auszugehen, der einer innerörtlichen Lückennutzung durch Bebauung entspricht und damit geringe Auswirkungen erzeugt.

4.2.2 Wasser

Zustand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende, zusätzliche Versiegelung wird die Retentionsfunktion der Planungsfläche kaum eingeschränkt. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt als gering einzustufen.

4.2.3 Geologie, Böden

Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

Zustand: Nach ingenieurgeologischem Gutachten (Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, 21.Juli 2020) liegt das Bauvorhaben "innerhalb der Mesozoischen Mittelgebirge innerhalb der anstehenden Sandsteine des Buntsandsteins. Die Gesteine sind lokal durch tektonische Störungen gegeneinander versetzt. Die Einheiten sind oberflächlich unterschiedlich tief verwittert und lokal durch glazigene oder fluviatile Sedimente überdeckt." Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird das Planungsgebiet mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad innerhalb umgebender Nichtbewertung wegen Siedlungsfläche bewertet:



Dem Schutzgut kommt für den Standort somit eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Nach der durchgeführten geotechnischen Erkundung im Rahmen des Gutachtens ist mit einer unproblematischen Baugrundsituation bei ausreichender Tragfähigkeit des Bodens zu rechnen. Die genannten Gründungsvorgaben sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht, da alternativ eine Bebauung

nach § 34 möglich wäre. Die Versiegelung bisher offener Bodenflächen bleibt max. geringfügig. Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

4.2.4 Klima

Zustand: Ortslage mit geringer Bedeutung für das Lokalklima.

Auswirkungen: Das Kleinklima wird durch geringere Verdunstung und Aufheizeffekte kaum betroffen sein. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern) werden Beeinträchtigungen gemindert.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu bebauende Fläche ist von umgebender Bebauung geprägt - daher von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen: Die Neubebauung wird sich eher unauffällig in das Ortsbild einfügen - es entstehen maximal geringe Auswirkungen.

4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort hat kaum Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Die Lärmsituation entspricht der umgebenden Mischnutzung in mittelbarer Nähe von Sportgelände und Autobahn sowie unmittelbarer Nachbarschaft des Altenzentrums.

Auswirkungen: keine

4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter ist mit Neuversiegelung entsprechend einer innerörtlichen Bebauung zu rechnen. Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im Siedlungsbestand
- gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung, Gestaltung, Begrenzung der Gebäudehöhe u.a.
- Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

01.09.2020, Carsten Wienröder