

# Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

## Bebauungsplan Nr. 20, OT Lütter „Nördlich der Bahn“

### Entwurf der Begründung mit Umweltbericht



#### Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell  
Schlossgasse 4  
36124 Eichenzell  
Tel: 06659 / 979 64  
E-Mail: [gemeinde@eichenzell.de](mailto:gemeinde@eichenzell.de)  
URL: <https://www.eichenzell.de/>

#### Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell  
Schlossgasse 4  
36124 Eichenzell  
Tel: 06659 / 979 64  
E-Mail: [gemeinde@eichenzell.de](mailto:gemeinde@eichenzell.de)  
URL: <https://www.eichenzell.de/>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A – Allgemeine Begründung</b>		
	Vorbemerkungen	
	Geltungsbereich	
	Grundlagen, Veranlassung, Ziel	
	Planverfahren	
	Übergeordnete Planungen	
	Flächennutzungsplan	
	Landschaftsplan	
	Bebauungspläne	
	Städtebauliche Situation/Bestandsbeschreibung	
	Nutzungsstruktur	
	Geländebeziehungen/Bodensituation	
	Immissionen und Emissionen	
	Verkehrliche Erschließung	
	Straßenverkehr und fußläufige Erschließung	
	Bahnanlagen	
	Ver- und Entsorgung	
	Trink- und Löschwasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Kommunikationsleitungen	
	Städtebauliche Planung	
	Alternativenprüfung	
	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	
	Planverwirklichende Maßnahmen	
	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	

# Teil A – Allgemeine Begründung

## 1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Weiterhin ist dem Entwurf der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

## 2. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20, OT Lütter „Nördlich der Bahn“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Lütter sowie nördlich der Regionalbahnlinie Fulda-Gersfeld. Der Friedhof und der Spielplatz liegen südlich der Regionalbahnlinie.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Lütter,

Flur 1:

- Flst. 40 (Alte Straße, teilweise), 64 (teilweise)

Flur 2:

- Flst. 71/1, 51/1, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69/1, 70/1 (Dreifeldstraße), 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47/2, 49/2, 6/2 (teilweise), 50/3 (Zum Rhönblick), 50/2 (Zum Rhönblick), 48, 7/22 (Zum Rhönblick), 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/4, 7/5, 7/5, 7/6, 7/7, 7/21, 7/23, 7/24, 7/11, 7/25,

Flur 3:

- Flst. 22/4 (teilweise), 25/3, 1/7, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 26 (teilweise), 27/2, 27/3, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, 29/2 (teilweise), 30/5, 30/6, 31 (Pfaffenweg), 52/1 (Pfaffenweg), 44/3, 44/1, 43, 42, 41, 40, 39, 34, 35, 36, 37/1, 33/1, 53/2 (Halsbachweg), 51/3, 51/2, 50/1, 49/1, 48/1, 47/1, 46/1, 54, 55, 56, 57/1, 57/4, 58/1, 59/1, 60, 38/1 (Bergstraße), 45/1 (Siedlungsstraße),

Flur 4:

- Flst. 39, 43/2 (Birkenheckenweg)

Flur 16: Flst. 22/3

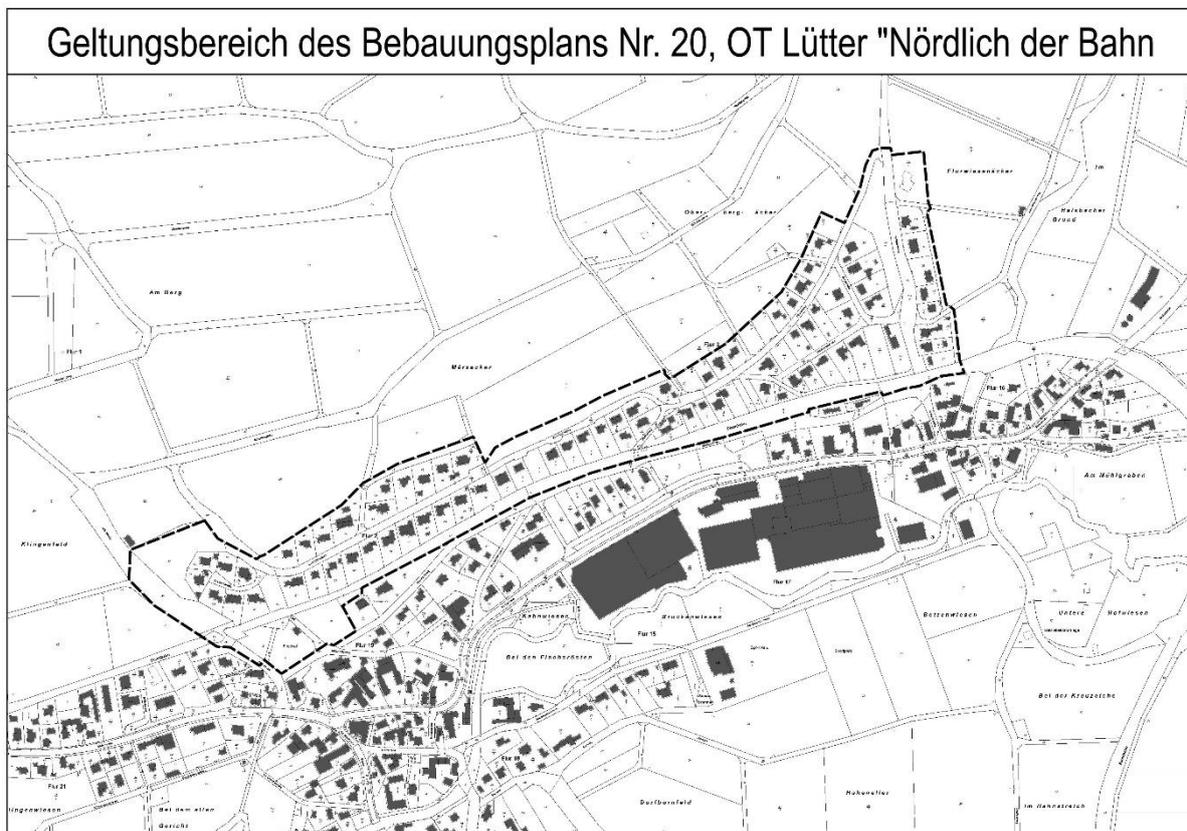
Flur 17:

- Flst. 3/16, 2, 1/5, 3/1, 3/17, 3/7, 3/6, 3/5, 3/14, 3/13, 3/12, 3/11, 4/1

Flur 19:

- Flst. 1/2, 3, 2/3, 21/5, 4, 18, 19

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 145.900 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



### 3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es bisher drei rechtskräftige Bebauungspläne. Deren Festsetzungen entsprechen nicht mehr dem baulichen Standard und bilden in Teilen die bauliche Realität vor Ort nicht mehr ab.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell diese nicht mehr zeitgemäße städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Lütter zu korrigieren und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich neu zu ordnen. Das Plangebiet weist im überwiegenden Teil eine geringe

Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken und zum Teil großen Gärten auf. In diesem Bereich soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Neben der Wohnnutzung ist ein weiteres Ziel der Planung, die Ansiedlung von Nutzungen auf einzelnen Grundstücken gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 ausnahmsweise zu ermöglichen, die den bestehenden Charakter des Gebietes nicht beeinträchtigen, aber ein Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem, kleinteiligen Gewerbe ermöglichen. Eine dauerhafte Beeinträchtigung soll vermieden werden. Der städtebauliche Schwerpunkt soll auf einer Wohnnutzung liegen. Nicht zuletzt ist es städtebauliches Ziel, die Ansiedlung von Nutzungen zu verhindern, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, überwiegenden Wohnbebauung sowie unter Beachtung der künftigen Gebietsentwicklung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ermöglicht. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1, 3, 4 und 5 werden ausgeschlossen.

## 4. Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... bis....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom ... bis einschließlich ... Dies entspricht einer Auslegungsfrist von 30 Tagen.

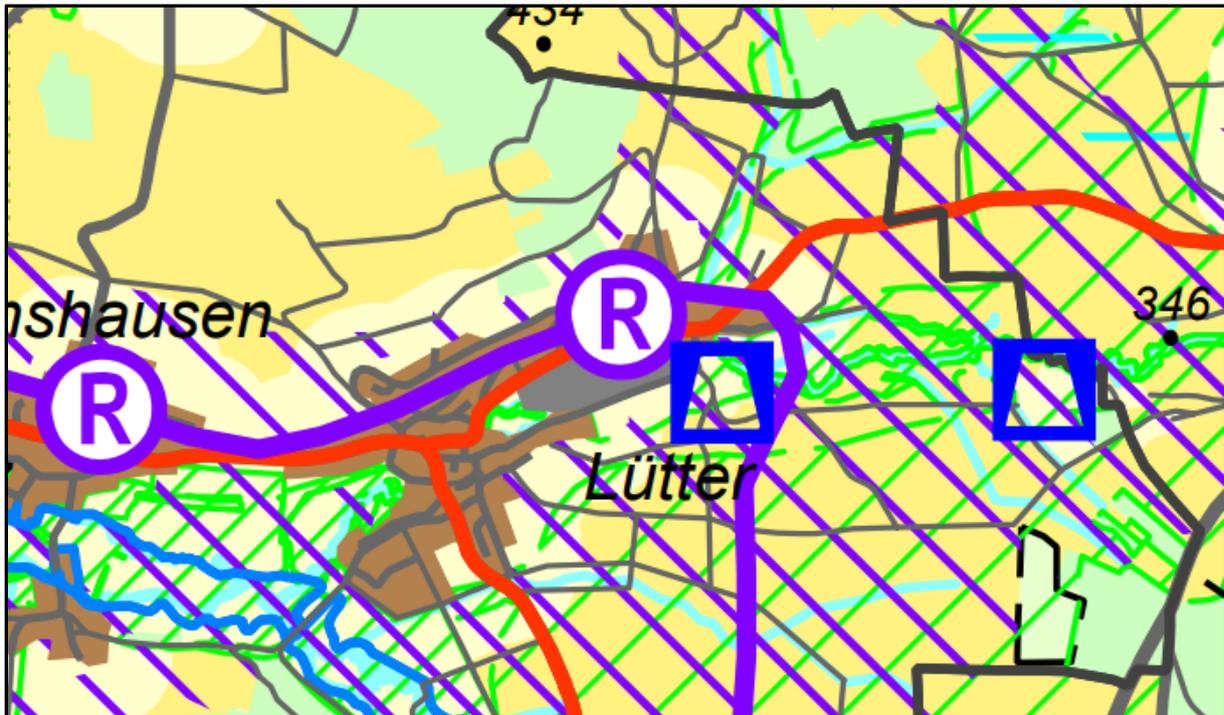
## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der gemeindliche 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.

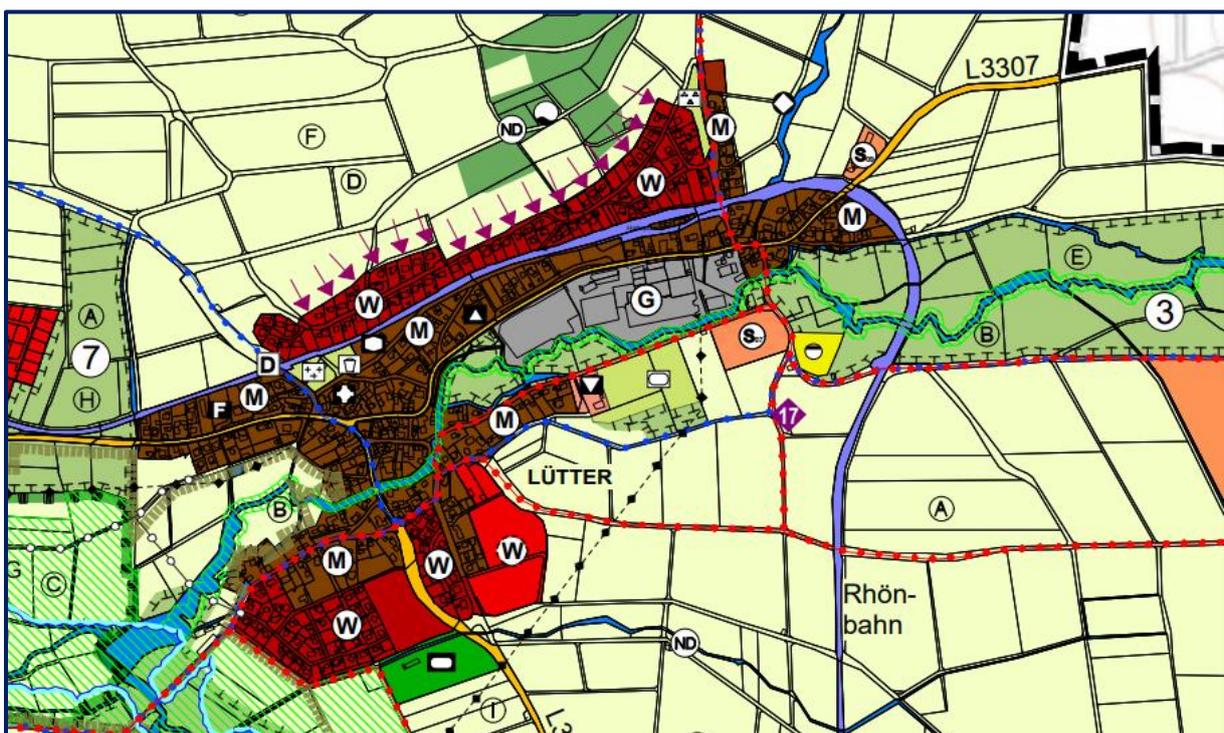
Innerhalb der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers. Der Ortsteil Lütter liegt am Rand des Oberzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.



## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Mischgebietsfläche entlang des Halsbachweges wird im Zuge einer späteren Korrektur des Flächennutzungsplans angepasst.



### 5.3 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung ausgewiesen.

### 5.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es bisher drei rechtskräftige Bebauungspläne.

- Nr. 9 „Oberbergäcker“ (Rechtskraft 1998)
- Nr. 5 „Der Märzacker“ (Rechtskraft 1987)
- Nr. 1 „Der Kirchhofsacker“ (Rechtskraft 1972)

Die oben aufgeführten Bebauungspläne sollen durch den neuen Bebauungsplan überplant werden.

### 5.5 Wasserschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet.

### 5.6 Denkmalschutz

Im Planbereich bzw. im näheren Umfeld gibt es mehrere Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde. Der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz muss gewahrt werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich liegt in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 HDSchutzG. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG).

- Alte Straße, Gemarkung Lütter, Flur 19, Flurstück 21/2 „Eisenbahnviadukt“
- Friedhof, Gemarkung Lütter, Flur 19, Flurstück 4 „Friedhofskreuz“

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es weitere ausgewiesene Denkmäler.

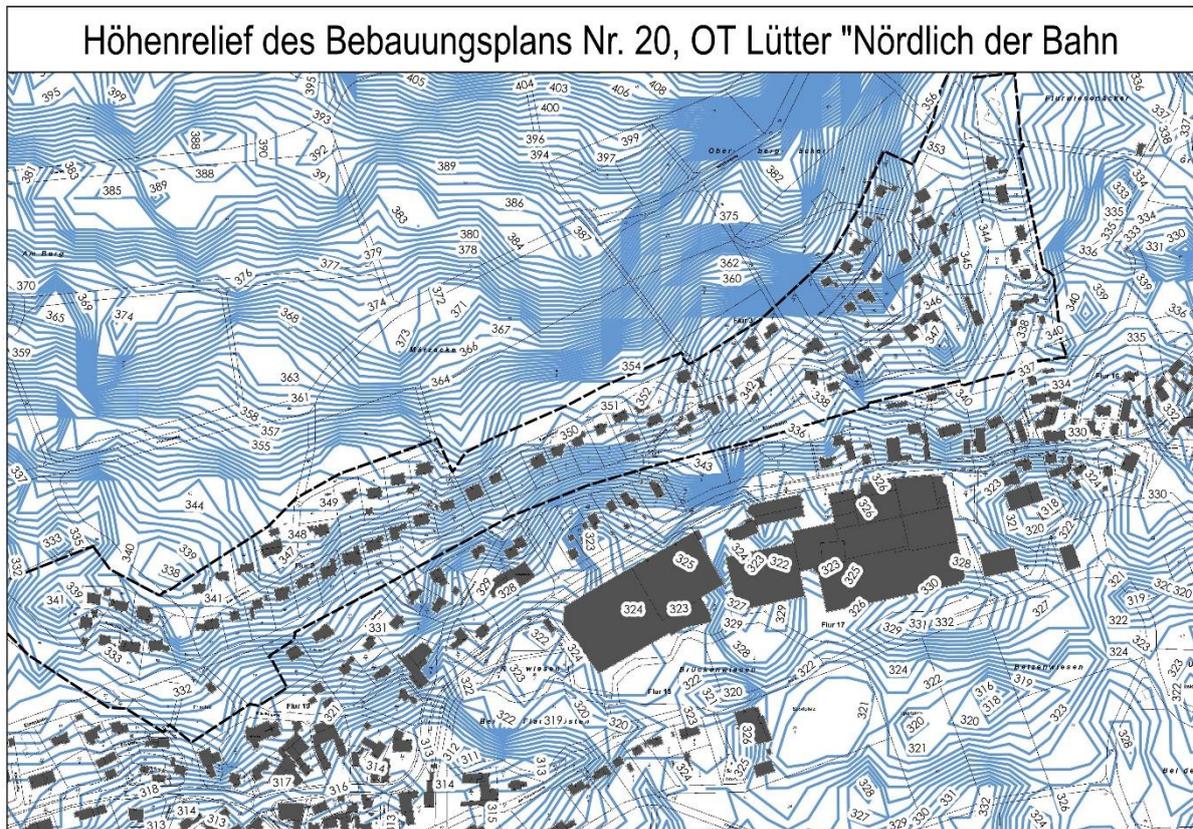
## 6. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

### 6.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungsumfeld wird durch die ruhige Lage im Norden des Ortsteils Lütter sowie die Regionalplanlinie mit Bahnanschluss geprägt. Die bisherige Nutzung wird vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet gibt es mehrere große Baulücken. Kleinere Nicht-störende Gewerbebetriebe finden sich im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung.

## 6.2 Geländeverhältnisse und Boden

Der Geltungsbereich liegt an der tiefsten Stelle auf 326 m.ü.NN. Der Hochpunkt liegt bei 366 m.ü.NN. Die Geländetopographie ist sehr bewegt. Die höchste Neigung liegt im nordwestlichen Bereich.



## 6.3 Immissionen und Emissionen

Vorbelastungen gehen von der Regionalbahnlinie Fulda-Gersfeld aus. Eine erhöhte Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ist nicht zu erwarten, da es sich hier nur in einem geringen Umfang um Durchfahrtsverkehre handelt.

Aus den genannten Gründen erfolgt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Dieser sieht an dieser Stelle eine Wohngebiets- bzw. Mischgebietsfläche vor.

## 6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

## 6.5 Verkehrliche Erschließung

### 6.5.1 Straßenverkehr und fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch Straßen „Pfaffenweg“, „Zum Rhönblick“ sowie von den dort abgehenden Nebenstraßen (Alte Straße, Dreifeldstraße, Siedlungsstraße, Bergstraße, Halsbachweg) in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen.

Ein Teil des ehemaligen landwirtschaftlichen Weges Gemarkung Lütter, Flur 3, Flurstück 22/4 wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entwidmet. Bestehende Parkstreifen und Parkflächen sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

### Bahnanlagen

Der Geltungsbereich grenzt südlich an Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Dementsprechend sind hier entsprechende Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten. Die entsprechenden Abstandsflächen sind bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt worden.

## 7. Städtebauliche Planung

### 7.1 Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche bis geringe Bebauungsdichte mit einem moderaten Anteil von unbebauten Grundstücken, Rasenflächen und sonstigen gärtnerischen Nutzungen auf. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und somit der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Der Bebauungsplan dient somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB, da mit der Bebauungsverdichtung der Siedlungsdruck auf neue Baugebiete an den Ortsrändern zumindest reduziert werden kann. Auf eine vertiefende Alternativenprüfung wurde daher verzichtet.

## 7.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Begründung</b>
WA – Allgemeines Wohngebiet	<p>Das Gebiet wird aufgrund der baulichen Realitäten vor Ort sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>Auf Grundlage des § 4 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgungen des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungswesens</li> <li>• Tankstellen</li> <li>• Gartenbaubetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB.</p> <p>Die o.g. Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies erfolgt aufgrund der durch diese Anlagen ggf. zu erwartenden städtebaulichen Beeinträchtigungen (Verkehr, Lärm). Für Ansiedlungen dieser Art finden sich Alternativen in den Gewerbegebieten und Mischgebieten der Gemeinde Eichenzell bzw. dem Kernort Eichenzell.</p>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die

	<p>Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>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 Plangebiets.</p>
GRZ = 0,3	<p>Die GRZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> 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 Fläche geringer als die festgesetzte GRZ, so ist die Planzeichnung maßgeblich.</p> <p>Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 GRZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen GRZ soll eine gute bauliche Ausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die Dichte der zukünftigen Bebauung dem jetzigen Bestand entsprechen.</p> <p>Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Die gewählte GRZ von 0,3 entspricht den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.</p>
<p>GFZ = 0,6 Zahl der Vollgeschosse = II</p>	<p>Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe erfolgt einheitlich mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachart separat festgesetzt.</p>

Höhe baulicher Anlagen	Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Innenbereich 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 8,00 m berücksichtigt werden.
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
Bauweise	Es wird grundsätzlich eine „offene“ Bauweise festgesetzt. Im WA-Gebiet wird die offene Bauweise durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.
Baugrenzen	Die Flächen von Hauptbaukörpern werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt.  Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
Flächen für den Allgemeinbedarf (§4 PlanZV)	Im Plangebiet wird eine Fläche für den Allgemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielplatz</li> </ul> festgesetzt. Die Ausweisung erfolgt zur baurechtlichen Sicherung des dortigen Bestandes und der vorherrschenden Nutzung.
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Bahntrassen	Die Ausweisung erfolgt auf Grundlage der bestehenden Verkehrsflächen und der sonstigen bestehenden Wirtschaftswege. Zusätzliche Verkehrsflächen werden für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Der Bahnbereich wird vom Geltungsbereich ausgenommen.



# Bebauungsplan Nr. 20, Ortsteil Lütter, „Nördlich der Bahn“

## Vorentwurf Umweltbericht, 19.10.2023

Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell  
Bauverwaltung  
Frau Dipl.-Ing. Kathrin Ebert, Landschaftsarchitektin  
Schlossgasse 7a  
36124 Eichenzell  
Tel: 06659 / 979-67  
E-Mail: [kathrin.ebert@eichenzell.de](mailto:kathrin.ebert@eichenzell.de)  
URL: <https://www.eichenzell.de/>

### Inhaltsverzeichnis

1.1	Anlass und Grundlagen .....	2
1.1.1	Inhalt und Ziele der Planung.....	2
1.1.2	Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	2
1.2	Standort .....	3
1.2.1	Lage, Topographie .....	3
1.2.2	Nutzung, Bestand .....	3
1.2.3	Potentielle natürliche Vegetation .....	3
1.2.4	Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope .....	3
1.3	Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen .....	3
1.3.1	Arten und Biotope .....	3
1.3.2	Wasser.....	3
1.3.3	Geologie, Böden .....	4
1.3.4	Klima .....	4
1.3.5	Orts- und Landschaftsbild.....	5
1.3.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	5
1.3.7	Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung .....	5
1.3.8	Wechselwirkungen.....	5
1.4	Weitere Belange des Umweltschutzes .....	5
1.4.1	Abfälle .....	5
1.4.2	Abwasser .....	5
1.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien .....	6
1.4.4	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	6
1.5	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
1.6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	6
1.7	Zusätzliche Angaben .....	6
1.7.1	Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	6
1.7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	6
1.8	Zusammenfassung .....	6
1.9	Quellen .....	6

## 1.1 Anlass und Grundlagen

### 1.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Im Ortsteil Lütter der Gemeinde Eichenzell soll die nördliche Ortslage durch die vorliegende Bauleitplanung einer maßvollen Nachverdichtung und städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Geplant ist die Festsetzung der Flächen nördlich der Rhönbahn als Wohnbaufläche. Zudem sollen der Friedhof wie auch Spielplatz – beide südlich der Rhönbahn im Südwesten des Planbereichs gelegen – als Grünfläche festgesetzt werden.

### 1.1.2 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, Nachverdichtung/ 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“.

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

## 1.2 Standort

### 1.2.1 Lage, Topographie

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Eichenzell am nördlichen Ortsrand des Orts- teils Lütter. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 14,5 ha.

Naturräumlich gehört die Fläche zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupt- einheit Vorder- und Kuppenrhön, Untereinheit Westliches Rhönvorland. Das Planungs- gebiet liegt in einer Höhe von ca. 335 – 365 m über NN.

### 1.2.2 Nutzung, Bestand

Die Fläche ist vollständig Teil der Ortschaft Lütter und damit als Siedlungsfläche anzu- sprechen. Im Geltungsbereich ist überwiegend Wohnnutzung mit dienenden Nutzungen (Verkehr, Grünflächen) vorhanden. Einzelne augenscheinliche Baulücken sind vorhanden, diese werden entweder gärtnerisch (Lager, Freizeit) oder landwirt- schaftlich genutzt.

### 1.2.3 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, Vo- gelkirsche, Zitterpappel, Hängebirke, Salweide und Eberesche. Bodenständige Sträu- cher vor allem in der Feldfur sind Hasel, Faulbaum Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

### 1.2.4 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.

## 1.3 Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen

### 1.3.1 Arten und Biotope

Zustand: Innerhalb des Planungsgebiets existieren vom Menschen geschaffene und aufrechterhaltene Biotope. Zum einen Hausgärten, die in der Regel intensiv genutzte Rasen-/Wiesenflächen, Einzelbäume, Sträucher, Hecken u.a. beherbergen. Da diese bereits einige Zeit bestehen und in der Regel einen reifen Entwicklungsgrad erreicht haben, sind Lebensräume für die kulturfolgende Fauna und Flora entstanden.

Im Planungsgebiet im Westen, Osten und mittig entlang der Straße „Zum Rhönblick“ befinden sich öffentliche Grünflächen und verkehrsbegleitende gehölzbestandene Böschungen.

Dem Plangebiet ist eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope zuzuschreiben.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Eine Nachverdichtung ist lediglich in der Höhe, nicht in der Fläche vorgesehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

### 1.3.2 Wasser

Zustand: Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Auch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von amt- lich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auf Grund der Vorbelastungen durch Wohn-/Siedlungsnutzungen kommt dem Plan- gebiet bezüglich Grundwasser eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Eine Nachverdichtung ist lediglich in der Höhe, nicht in der Fläche vorgesehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

### 1.3.3 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: Nach dem Geologie Viewer Hessen (HLNUG, 2023) 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 Bodenviewer von Hessen (HLNUG, 2023) ist das Plangebiet nicht bewertet, da es sich um bestehende Siedlungsfläche handelt. Auch in der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, s. Abb.) bleibt die Fläche unbewertet, da es sich um Siedlungsfläche handelt.



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). Diese Bedeutung kann einigen wenigen Baulücken zugesprochen werden. Insgesamt hat das Schutzgut jedoch eine geringe Bedeutung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Eine Nachverdichtung ist lediglich in der Höhe, nicht in der Fläche vorgesehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen. Lediglich einzelne Baulücken können von einer Neubebauung und damit von Versiegelung und Verlust von bisher offener Bodenfläche betroffen sein.

### 1.3.4 Klima

Zustand: Das Mikroklima im Planungsgebiet entspricht dem eines Siedlungsgebiets in einer Mittelgebirgslandschaft. Insgesamt kann man zur Einschätzung gelangen, dass aufgrund der nach Süden exponierten Hanglage am nördlichen Ortsrand und den innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorhandenen offenen Bodenflächen und Grünstrukturen ein ausgeglichenes Kleinklima herrscht. Die Fläche ist aufgrund ihrer Oberflächennutzung (Siedlung) nicht als potentielles Kalt-/Frischluftentstehungsgebiet anzusprechen. Insgesamt sind keine Vorbelastungen, aber auch keine Bedeutung für das Schutzgut Klima festzustellen.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Eine Nachverdichtung ist lediglich in der Höhe, nicht in der Fläche

vorgesehen. Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

#### 1.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Wohnnutzung geprägter Siedlung am nördlichen Ortsrand von Lütter. Topografisches Merkmal ist die Hanglage mit Exposition Richtung Süden und zum Namensgebenden Fluß Lütter, der den Kernbereich der Ortschaft durchfließt.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Eine Nachverdichtung ist lediglich in der Höhe, nicht in der Fläche vorgesehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

#### 1.3.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baudenkmäler bekannt:

- Alte Straße, Flur 19, Flurstück 21/2, „Eisenbahnviadukt“
- Friedhof, Flur 19, Flurstück 4, „Friedhofskreuz“

Im Umfeld des Geltungsbereichs sind weitere ausgewiesene Denkmäler vorhanden. Daher ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplans ein Hinweis auf vorhandene Denkmäler und den Umgebungsschutz (gem. § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz) enthalten.

#### 1.3.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktion sowie Lärm relevant. Das Planungsgebiet besitzt aktuell überwiegend Wohnfunktion oder Funktion für die (Nah-) Erholung. Die Lärmsituation entspricht der Ortslage mit Immissionen von Verkehr, Wohnen sowie auf der Nordseite angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung.

Auswirkungen: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### 1.3.8 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 oftmals trotz gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die angestrebte Planung können sich in den Bereichen der Baulücken der Wirkungspfad verloren gehen.

### 1.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

#### 1.4.1 Abfälle

Im Plangebiet fallen bereits haushaltsübliche Abfälle an, die fachgerecht entsorgt werden. Eine Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht zu prognostizieren.

#### 1.4.2 Abwasser

Im Plangebiet fallen haushaltsübliche Abwässer an, die über die vorhandene Kanalisation in einer Kläranlage entsorgt werden. Eine Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht zu prognostizieren.

#### 1.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Das Thema wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

#### 1.4.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Zuge möglicher Bauvorhaben auf vorhandenen Baulücken werden voraussichtlich allgemein zugelassene Techniken und Stoffe gemäß der fachlichen Praxis angewandt bzw. eingesetzt.

#### 1.5 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die städtebauliche Planung. Eine Bebauung der vorhandenen Baulücken wäre auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) - jedoch ohne städtebaulich ordnende Vorgaben - möglich.

#### 1.6 Eingriffs-Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum überwiegenden Teil bereits bauleitplanerisch gesichert. Die veralteten Satzungen sollen einer maßvollen Verdichtung zugeführt sowie an aktuelle Baustandards angepasst werden. Dabei wird eine punktuelle Nachverdichtung durch Erhöhung der Geschossigkeit vorgesehen, eine Erhöhung der Grundflächenzahl unterbleibt. Damit ist kein Eingriffs-Ausgleich notwendig.

#### 1.7 Zusätzliche Angaben

##### 1.7.1 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.

##### 1.7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

#### 1.8 Zusammenfassung

wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

#### 1.9 Quellen

- Planungsbüro Herget, Januar 2016, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, [https://www.eichenzell.de/de/bauplanung\\_6358.html](https://www.eichenzell.de/de/bauplanung_6358.html)
- Auswertung Luftbilder aus dem Jahr 2019
- 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
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Juli 2022, <http://bodenviewer.hessen.de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie-Viewer, <https://geologie.hessen.de>, Zugriff Oktober 2023
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 5.3.0, Stand Juni 2023, <https://natureg.hessen.de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Zugriff Oktober 2023, <http://gruschu.hessen.de>