

# 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 Ortsteils Lütter. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 14,5 ha.

Naturräumlich gehört die Fläche zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön, Untereinheit Westliches Rhönvorland. Das Planungsgebiet 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 anzusprechen. Im Geltungsbereich ist überwiegend Wohnnutzung mit dienenden Nutzungen (Verkehr, Grünflächen) vorhanden. Einzelne augenscheinliche Baulücken sind vorhanden, diese werden entweder gärtnerisch (Lager, Freizeit) oder landwirtschaftlich 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, Vogelkirsche, Zitterpappel, Hängebirke, Salweide und Eberesche. Bodenständige Sträucher vor allem in der Feldfur sind Hasel, Faulbaum Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

### 1.2.4 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

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

## 1.3 Umweltzustand und zu erwartende Auswirkungen

### 1.3.1 Arten und Biotop

Zustand: Innerhalb des Planungsgebiets existieren vom Menschen geschaffene und aufrechterhaltene Biotop. 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 Biotop 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 amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auf Grund der Vorbelastungen durch Wohn-/Siedlungsnutzungen kommt dem Plangebiet 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-/Frischlufitentstehungsgebiet 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://bodenvviewer.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>