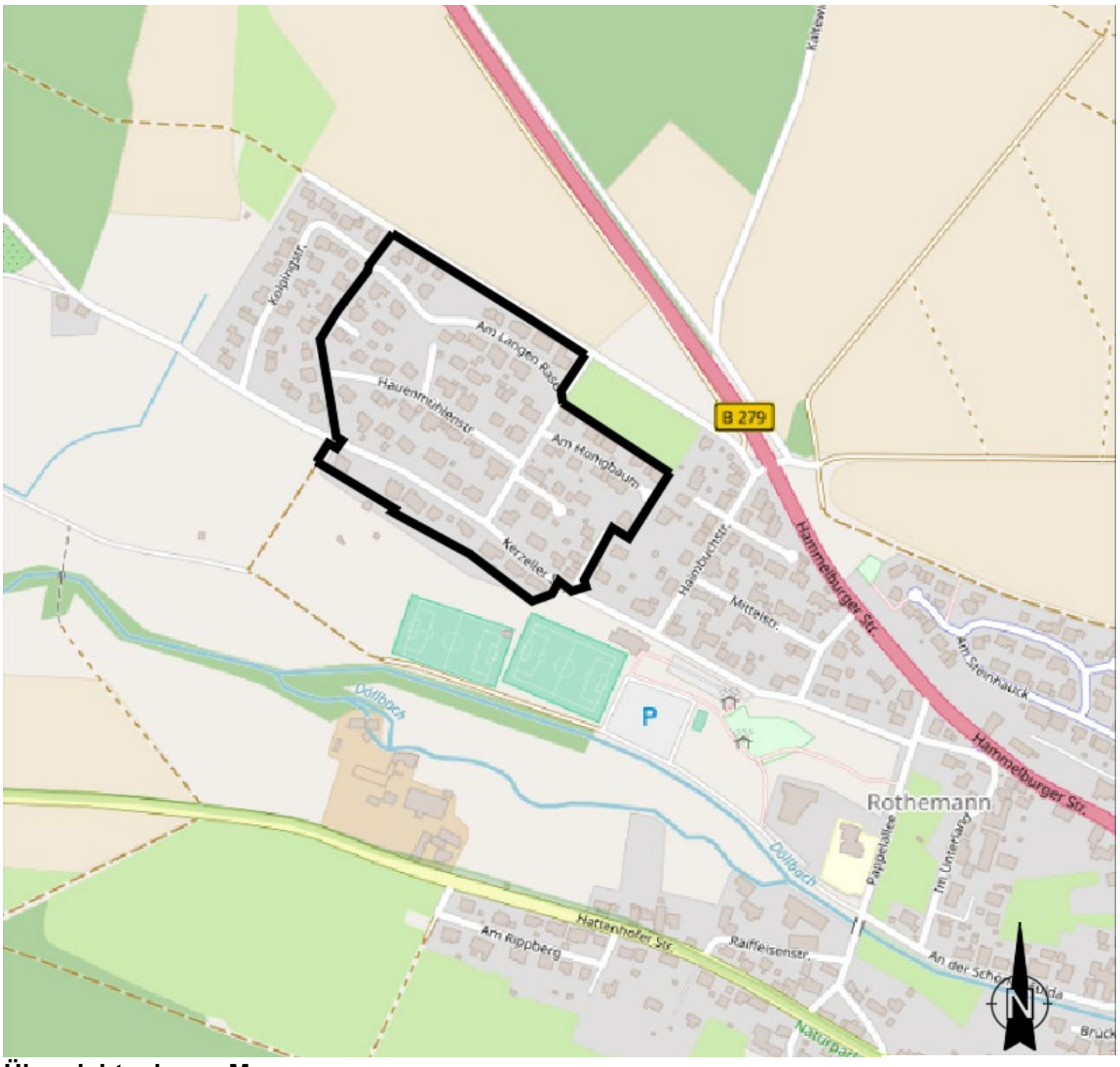
Gemeinde Eichenzell

Ortsteil Rothemann

Bebauungsplan Nr. 11
„Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am langen Rasen“

Begründung



Übersichtsplan o. M.

Entwurf

17.11.2023

I. Allgemeines **3**

1. Anlass der Planaufstellung 3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes 3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 3

II. Übergeordnete Planungsebenen **3**

1. Regionalplan Nordhessen 3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5

III. Ausgangssituation für die Planung **5**

1. Bestandssituation 5
2. Bestehendes Planungsrecht 6
3. Erschließung und Infrastruktur 6

IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen **6**

1. Art der baulichen Nutzung 6
2. Maß der baulichen Nutzung 6
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 8
4. Verkehrliche Erschließung 8
5. Öffentliche Grünflächen 8
6. Begrünung privater Freiflächen und von Fassaden, Regelung zu Versiegelungen 8
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9
8. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung 9
9. Flächengliederung 10

V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes **11**

1. Kosten für die Gemeinde 11
2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen 11
3. Belange der Ortsentwicklung 12

VI. Umweltbericht **12**

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „An der Kerzeller Straße“, 1. Änderung stammt aus dem Jahr 1976. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am langen Rasen“ ist weitestgehend bebaut. Mittelfristig ist zu erwarten, dass viele Gebäude an die Anforderungen des modernen Wohnens angepasst werden. Im Laufe der Jahre sind an vielen Gebäuden Veränderungen vorgenommen worden, die teilweise nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen und für die Befreiungen erteilt wurden.

Es ist beabsichtigt, die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne zu harmonisieren.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der baulichen Entwicklung in dem weitgehend bebautem Siedlungsbereich von Rothemann. Die Entwicklungssteuerung soll nicht den Möglichkeiten des planersetzenden § 34 BauGB – Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – überlassen werden. Der Paragraph § 34 BauGB bietet nicht in ausreichendem Maße differenzierte planerische Steuerungsmöglichkeiten und kann nur sukzessive zu Veränderungen führen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 20.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am langen Rasen“. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 18 in der Gemarkung Rothemann. Er wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Haimbuchstraße (46/2) und die südliche Begrenzung der Flurstücke 33/17, 33/18, 33/19, 33/22 und 33/23,

- im Westen durch die östliche Begrenzung der Straße „Am Diechbornsgraben“ (53/1) und die westliche Grenze des Flurstückes 3/1,

- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 129/1, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 und 138.

- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 10/22 und 129/1, durch die östliche Begrenzung der Straße „ An den Sträuchern“ (38), durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 115, 114/1, durch die östlichen Begrenzungen der Straßen „Am Honigbaum“ (110/1) und „Am langen Rasen (76/1) sowie die östliche Begrenzung des Flurstücks 74.

II. Übergeordnete Planungsebenen

1. Regionalplan Nordhessen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Regionalplans Nordhessen (2009). Die Gemeinde Eichenzell liegt innerhalb des Landkreises Fulda und damit im ländlichen Raum.

Der Regionalplan hat dem Ortsteil Rothemann in der Gemeinde Eichenzell keine zentralörtliche Einstufung zugewiesen.

Die Gemeinde Eichenzell ist zusammen mit den Gemeinden Künzell und Petersberg Teil eines verdichteten Siedlungsraums mit dem Oberzentrum Fulda.

Im Regionalplan sind die Flächen des Ortsteiles Rothemann, die bebaut sind, als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind vorhandene Verkehrstrassen festgelegt (Bundesstraße 279).

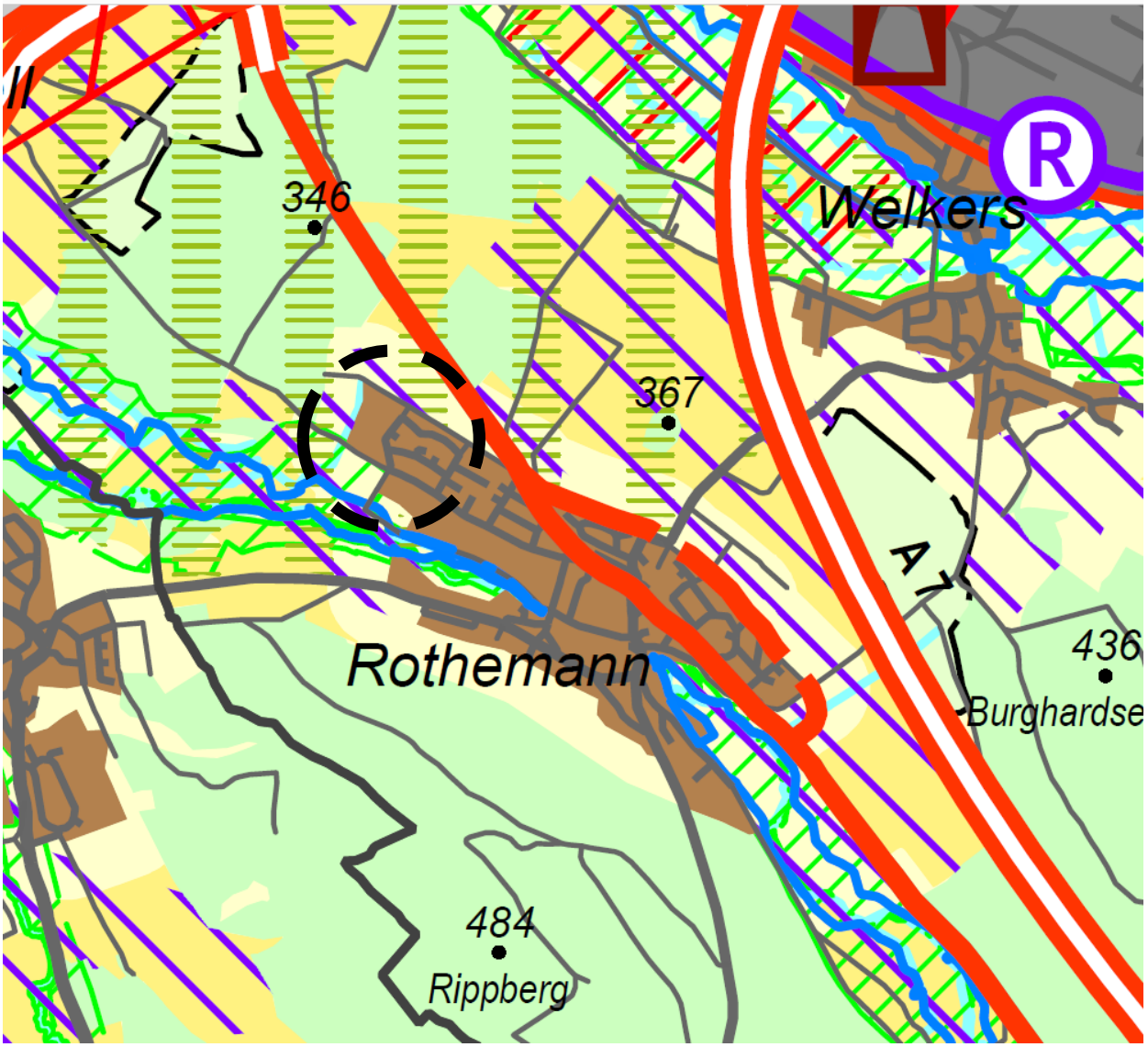


Abb. 1 Regionalplan Nordhessen 2009 (Südblatt, Ausschnitt) – Lage Plangebiet

Nördlich des Plangebietes befinden sich Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft überlagert mit einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Weiter südlich schließt sich der Flusslauf der Fulda an, der innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft liegt.

Westlich und östlich des Plangebietes sind Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen festgelegt.

Nach 3.1.1 – Gebiet für Siedlungszwecke / Städtebauliche Grundsätze / Wohnungswesen -Ziel 3 soll der in Ziel 2 festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf vorrangig u.a. in Wohnsiedlungsschwerpunkten des oberzentralen Siedlungsbereiches Fulda, Gemeinde Eichenzell OT' Eichenzell, Rothemann abgedeckt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans stehen im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da seine geplanten Inhalte mit den beschriebenen Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans in Einklang stehen.

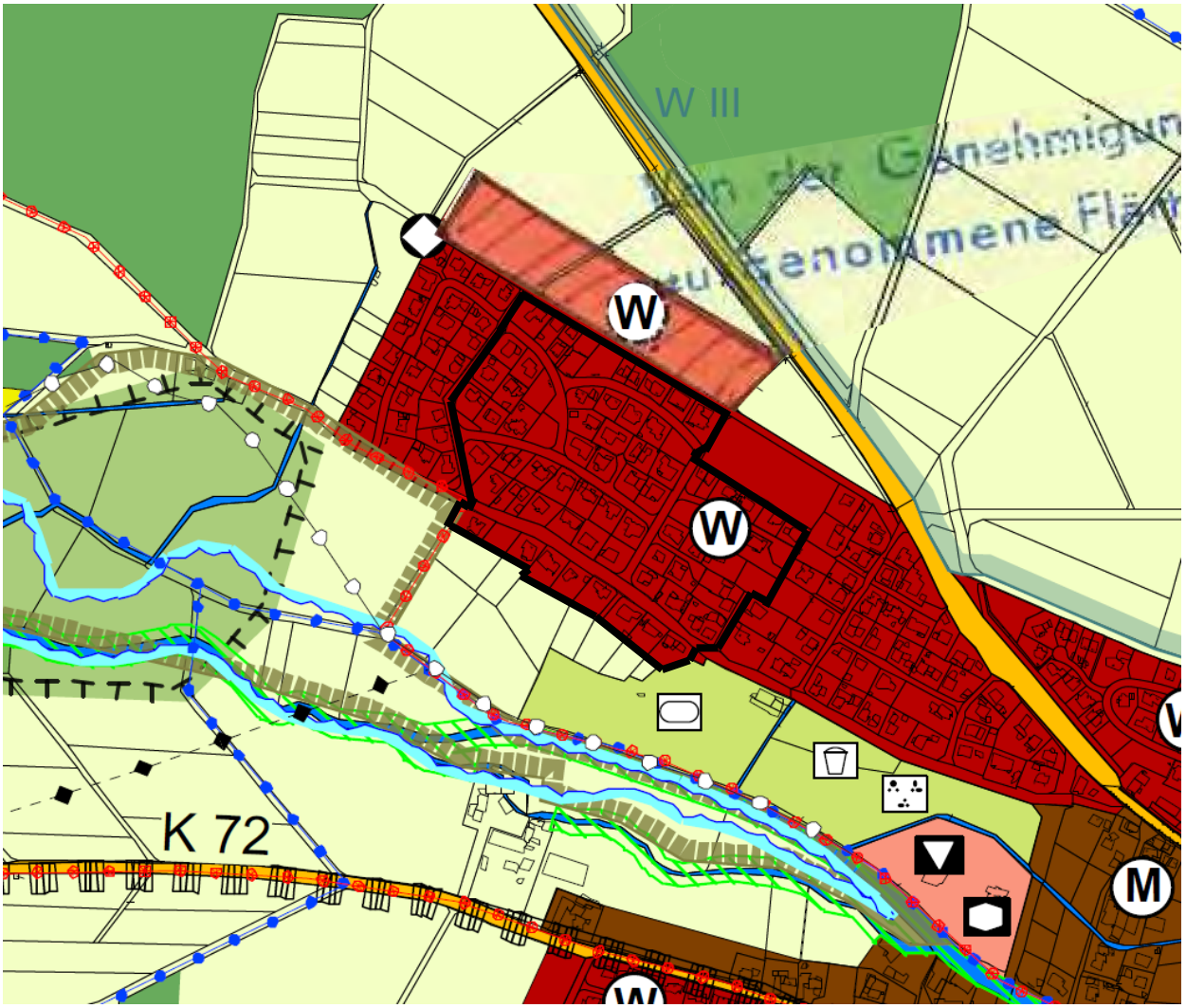


Abb. 2 Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - Plangebiet

III. Ausgangssituation für die Planung

1. Bestandssituation

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch den vorhandenen baulichen Bestand. Dieser wird geprägt durch Wohnbebauung in Einzelhausbauweise. Die Flächen sind weitgehend bebaut, es sind nur noch wenige Parzellen ohne Bebauung vorhanden. Neben den typischen Hausgärten und Vorgärten, die überwiegend keine hohen ökologischen Wertigkeiten aufweisen, ist teilweise älterer Baumbestand vorhanden.

2. Bestehendes Planungsrecht

An das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 7 „Im Tiefenbornsgraben“
- Bebauungsplan Nr. 8 „Im Tiefenbornsgraben“, II. Bauabschnitt

3. Erschließung, Infrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind hinsichtlich der verkehrlichen und technischen Anbindung bereits vollständig durch die vorhandenen Gemeindestraßen Kerzeller Straße, Am langen Rasen, Hauenmühlenstraße, Am Stollrasen Am Honigbaum und Am Diechbornsgraben erschlossen.

Die technische Infrastruktur und die Ver- und Entsorgungsanlagen, die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgehalten werden, sind ausreichend dimensioniert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine Bedarfe, die technische Erschließung zu erweitern oder zu ertüchtigen. Dies gilt auch für die vorhandenen Straßen im Plangebiet.

IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Allgemein zulässig sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig.

Die Gemeinde sieht hier keinen städtebaulichen Bedarf einer weiteren Steuerung der Arten der Nutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete (WA) unterschritten. Dies berücksichtigt den vorhandenen Baubestand im Plangebiet aber auch eine Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten im Rahmen einer maßvollen Innenentwicklung zur Vermeidung von weiteren Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Festsetzung zur Begrünung der nicht versiegelten Flächen und versickerungsfähigen Oberflächen aufgenommen worden (s. Kap. II. 9).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Damit wird ein Ausnutzungsgrad vorgegeben, der deutlich unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,2 bleibt. Diese Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Baubestand im Plangebiet und entspricht dem Ziel, hier keine hohe Wohndichte zu ermöglichen. Zweigeschossige Gebäude sind weiterhin möglich, das erreichbare bauliche Volumen bleibt jedoch stärker begrenzt, auch um die Lage am Außenbereich und das dörfliche Gepräge des Ortsteiles Rothemann zu berücksichtigen.

2.3 Geschossigkeit

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO) wird die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht in Teilen auch dem baulichen Bestand der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, soll aber auch Ausbaumöglichkeiten schaffen, die die Innenentwicklung stützen sollen.

Für Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO wird die maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Diese Geschossigkeit ist für Garagen in dem allgemeinen Wohngebiet, das ausschließlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist, ausreichend.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zu einer genaueren Steuerung der Gebäudehöhen ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend, daher wird im Bebauungsplan nach § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Gebäude, die zur Nachverdichtung der vorhandenen Baustrukturen umgebaut bzw. baulich erweitert werden, sollen sich insoweit einfügen, dass das Ortsbild angemessen berücksichtigt wird. Zu hohe Gebäude würden diesem Ziel zuwiderlaufen. Die Festsetzungen berücksichtigen jedoch auch die privaten Belange der Bauwilligen und die Wirtschaftlichkeit insoweit, dass auch bei einer Zweigeschossigkeit ein Dachausbau möglich bleibt.

Es werden daher für die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

<u>Satteldach, Zeltdach, Mansarddach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach</u>

FH = 11,50 m

<u>Pultdach</u>

FH= 8,00 m

Für Flachdächer beträgt die Gebäudehöhe maximal 11,0 m

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Höhe sonstiger baulicher Anlagen maximal 11,00 beträgt.

Zur weiteren Steuerung der Höhen der Gebäude werden zusätzlich Traufhöhen festgesetzt.

<u>Satteldach, Zeltdach, Mansarddach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach</u>

TH= 7,00 m

<u>Pultdach</u>

TH = 7,00 m

Der obere Bezugspunkt ist das bergseitige Firstende über dem mittleren Anschnitt des vorhandenen Geländes an der bergseitigen Außenwand. Für Gebäude mit Flachdach entspricht der obere Bezugspunkt der Höhe der Oberkante der Attika, die durch den obersten konstruktiv notwendigen Dachabschluss bestimmt wird.

Der untere Bezugspunkt ist die Schnittlinie von Außenwand mit Dachaußenfläche über dem mittleren Anschnitt des bergseitig vorhandenen Geländes.

Die festgesetzten Höhen dürfen für untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenträgern und Lüftungs- und PV-Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

Die Wandhöhe im Sinne des § 6 der Hess. Bauordnung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Garagen nach § 12 BauNVO darf maximal 2,5 m betragen (s. auch IV. 5). Zusammen mit dem Abstand, den Garagen von den erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen, wird somit ein negativer, einengender Einfluss auf die der Öffentlichkeit zugänglichen Verkehrsräume vermieden.

2.5 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Zur Steuerung der Wohndichte wird maximal eine Wohneinheit in Wohngebäuden je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dies ergibt für die überwiegende Anzahl der Grundstücke im Plangebiet mindestens 2 Wohneinheiten als zulässige Anzahl.

Diese Festsetzung ermöglicht eine der Ortsentwicklung angepasstes moderates Wachstum der Wohneinheiten, die auch die Versorgungsstruktur des Ortsteiles berücksichtigt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Um die vorhandene Baustruktur zu berücksichtigen und um planungsrechtlich auf eine für den Standort nicht gewünschte höhere Wohndichte hinzuwirken, werden als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die ausschließlich durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sind großzügig festgesetzt, damit ein genügender Planungsspielraum verbleibt.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Bebauungsplan abschnittsweise festgesetzten Straßenzüge der vorhandenen Straßen Kerzeller Straße, Am langen Rasen, Hauenmühlenstraße, Am Stollrasen, Am Honigbaum und durch die angrenzende Straße Am Diechborngraben erschlossen. Für die Bestandsbebauung und die ermöglichte, höhere Dichte ist das bestehende Straßensystem im derzeitigen Ausbaustandard ausreichend.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Form nachgewiesen werden.

5. Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei öffentliche Grünflächen.

Im Einmündungsbereich Hauenmühlenstraße / Am Diechbornsgraben ist eine Fläche als „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Zwischen der Straße Am Stollgraben und der Hauenmühlenstraße befindet sich eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz zur Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Spielflächen.

6. Begrünung privater Freiflächen und von Fassaden, Regelung zu Versiegelungen

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Sicherung einer Durchgrünung und die Verringerung von Versiegelungen festgesetzt. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50% der nicht versiegelten Flächen sind als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen zu gestalten. Je 200 m² dieser Flächen sind mindestens mit einem heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm und einer Strauchgruppe (mindestens 3 heimische Laubsträucher) zu bepflanzen. Hierzu ist in die textlichen Festsetzungen eine Liste heimischer Laubbäume und Laubsträucher aufgenommen worden.

Ziel dieser Festsetzung ist weiterhin die Entfaltung von positiven Auswirkungen auf das lokale Kleinklima (Verdunstung, Temperaturausgleich in bebauten Flächen) und die Versickerung von Oberflächenwasser (Erhöhung der Grundwasserspende, Verringerung der Oberflächenwasserabflüsse).

Um die Wirkung baulich durch Fenster nicht gegliederter Fassaden zu verbessern und den Anteil von Grünstrukturen zu erhöhen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für fensterlose Fassaden festgesetzt, dass ab 5 lfdm. Gebäudelänge Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen durchzuführen sind.

Um die Versickerung von Oberflächenwasser zu fördern, ist außerdem festgesetzt, dass versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. mit einem wasserdurchlässigen Material auszuführen sind. Dies können z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen oder ein Ökoporenpflaster sein.

Weiterhin ist festgesetzt, dass flächenhafte Stein-/, Kies-/, Split und Schottergärten oder –Schüttungen unzulässig sind. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas (u.a. Verringerung von Aufheizung), der Verbesserung der Grundwasserspende und der Steigerung der ökologischen Wertigkeiten der Freiflächen geleistet.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 HBO aufgenommen, um die Gestaltung und Ausführung geplanter Gebäude hinsichtlich grundlegender Gebäudebestandteile wie Dach und Fassade, aber auch hinsichtlich der Einfriedungen zu steuern.

7.1 Dächer

Die Form der Dächer wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4BauNVO auf die wesentlichen, den Ortsteil Rothemann prägenden Dachformen begrenzt. Es sind für die prägenden Hauptbaukörper Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Damit ist eine Lebendigkeit in der Dachlandschaft möglich bei Einhaltung eines grundlegenden Kanons, der einen gestalterischen Wildwuchs begrenzt und die gestalterische Ausprägung im Ort bestimmt.

Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den zulässigen Dachformen differenziert festgesetzt.

Sattel-, Zelt- und Krüppelwalmdächer dürfen eine Dachneigung von 30° bis 48°, Mansarddächer von 75° bis 80°, im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss) 15° bis 30° aufweisen. Walmdächer dürfen eine Dachneigung von 30° bis 45° aufweisen. Damit ist eine auskömmliche Bandbreite gewährleistet, die zum einen private Gestaltungs- und Bauabsichten der Bauherrn und Grundstückseigentümer berücksichtigt, zum Anderen für das Ortsbild einen grundlegenden gestalterischen Kanon vorgibt. Um ein weiteres Angebot für die Ausprägung der Dächer zu machen, werden Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 15° und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zugelassen.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Dachdeckung getroffen worden, da auch Dachflächen sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Daher muss die Dacheindeckung dem Charakter des Ortsbildes angepasst sein und als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder-pfannen ausgeführt werden. Für Pultdächer und Flachdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig, da dieses Material bei geringeren Dachneigungen aus bautechnischen Gründen einer Deckung mit Dachziegeln oder-pfannen oft vorgezogen wird.

Um die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu fördern, sind Solarenergieanlagen auf den Dächern des allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

Für flach geneigte Dächer (bis 15°) von Hauptbaukörpern sind Dachbegrünungen zulässig, um die kleinklimatisch positive Erhöhung des Grünanteils und die Rückhaltung und Verwendung von Regenwasser im Plangebiet zu fördern.

Alle Dächer eines Gebäudes sind in einheitlicher Farbgebung zu decken, damit die Farbigkeit der Dachlandschaft visuell nicht durch zu große Vielfalt den gewünschten ruhigen Gesamtausdruck der Dachlandschaft beeinträchtigt.

7.2 Außenwände, Fassaden

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Außenwand- und Fassadenmaterialien getroffen. Von den historisch verwendeten Baumaterialen und Bauweisen (Ziegel, Fachwerk, Putz) stark abweichende Materialen wie Faserzementplatten, Kunststoffplatten und ähnliche Materialien sind unzulässig. Wegen ihres Störungspotenzials sind auch historisch unübliche, glänzende oder reflektierende Materialien oder Anstriche unzulässig. Solarenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind von dieser Regelung ausgenommen.

7.3 Einfriedungen

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken, Holz- bzw. Metallzaun oder als Mauern zulässig. Dabei können für die Einfriedungen die genannten Materialien kombiniert werden. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,20 m begrenzt, damit ein Abschotten gegenüber dem öffentlichen Straßenraum verhindert wird. Die Einfriedungen sind sockellos und mit mindestens 10 cm Zwischenraum auszuführen, damit Wanderbewegungen von Kleintieren möglich sind.

8. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen technisch erschlossen. Es ergibt sich aus der Planung kein Erfordernis, die technische Ver- und Entsorgung auszubauen.

Ver- und Entsorgungsunternehmen

1. Abwasser

Abwasserverband „Oberes Fuldatal“

2. Stromversorgung

OsthessenNetz GmbH

3. Trinkwasserversorgung

OsthessenNetz GmbH

4. Erdgasversorgung

OsthessenNetz GmbH

5. Kommunikation, Internet

Deutsche Telekom AG
Eigenbetrieb Breitband Eichenzell

9. Flächengliederung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 7,34 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6,01 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	1,24 ha
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha

V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Gemeinde

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine öffentlichen Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen. Auch sind über die bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen hinaus keine weiteren öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Kosten der Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans) und für Gutachten oder Untersuchungen, die sich aus der Aufstellung des Bauleitplanes ergeben können, sind von der Gemeinde zu übernehmen.

2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen

Es sind keine Boden ordnenden Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich.

3. Belange der Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Weiterentwicklung eines vorhandenen Baugebietes. Damit leistet er einen Beitrag, der sich positiv auf Entwicklung des Ortsteils auswirken wird.

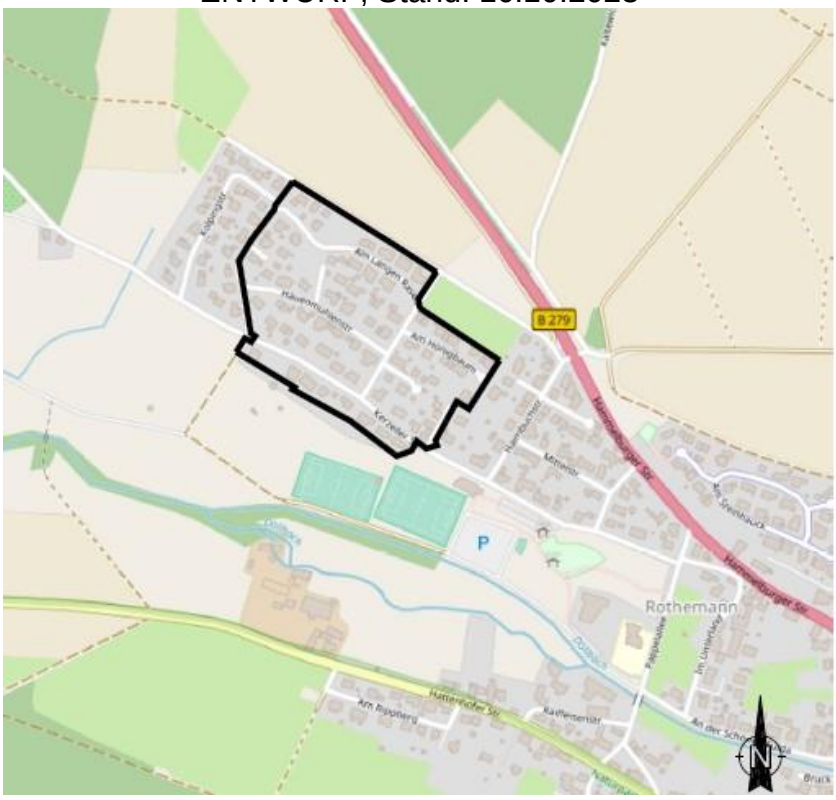
VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Planungsbüro Sippel aus Großenlüder erstellt.

Teil B Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 11 „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am Langen Rasen“, Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann

ENTWURF, Stand: 10.10.2023



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel

Gemeinde Eichenzell
jung • beliebt • familienfreundlich

Teil B Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1) Zum Bebauungsplan Nr. 11 „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am Langen Rasen“, Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann

Auftraggeber:

Gemeinde Eichenzell, Landkreis Fulda

Auftragnehmer:

Planungsbüro Dagmar Sippel

Inhaberin Dagmar Sippel

Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

http://www.planungsbuero-sippel.de

Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a) 5

Bedarf an Grund und Boden 6

2. Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b) 7

2.1 Flächennutzungsplan 7
2.2 Landschaftsplan 8
2.3 Regionalplan Nordhessen 2009 8
2.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes 8

3. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalter-nativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2). 8

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt 9
Tiere und Pflanzen 11
Fläche und Boden 14
Schutzgut Wasser 17
Schutzgut Luft 17
Schutzgut Klima 17
Landschaft 18
Schutzgut Biologische Vielfalt 20
Kultur- und sonstige Sachgüter 20
Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 20
Nutzung von Energie 20
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch Unfälle oder Katastrophen) 20
Wechselwirkungen 21

4. Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante): 21

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe c 21

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d) 22

7. Zusätzliche Angaben (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3) 22

8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen: 23

9. Referenzliste 24

10. ABKÜRZUNGEN:..... 25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan; Vorentwurf v. 08/2023 *5*
Abbildung 2 Luftbild, HVBG v. 17.06.2021, unmaßstäblich *6*
Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Eichenzell, v. 27.06.2019 *7*
Abbildung 4: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016 *8*
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen, Karte/ Legende *9*
Abbildung 6: Immissionsgrenzwerte aus Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) *10*
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Karte Nr. 9 *11*
Abbildung 8: Älterer Baumbestand entlang Erschließungsstraße *11*
Abbildung 9: Typischer Straßenraum *12*
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Karte Nr. 6 "Biotoptypen" des LPlans *12*
Abbildung 11: Foto unbebautes Grundstück Flst Nr. 70/1 (von Norden) mit Feldweg am Ortsrand *13*
Abbildung 12: Foto unbebaute Grundstücke Flst Nr. 68/5 und 68/6 von Süden *13*
Abbildung 13: Ausschnitt aus GeologieViewer Hessen *15*
Abbildung 14: Ausschnitt aus BodenViewer Hessen, bodenfunktionale Gesamtbewertung *16*
Abbildung 15: Ausschnitt aus der Karte Nr. 10 „Leitbild“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell *18*
Abbildung 16: Auszug aus Opentopomap *19*

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Es handelt sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am Langen Rasen“ im Ortsteil Rothemann der Gemeinde Eichenzell. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,3 ha. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird als Teil B der Begründung auch ein Umweltbericht gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1a erstellt.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Eichenzeller Ortsteils Rothemann und befindet sich (größtenteils) nördlich und (zu einem kleineren Teil) südlich der Kerzeller Straße.

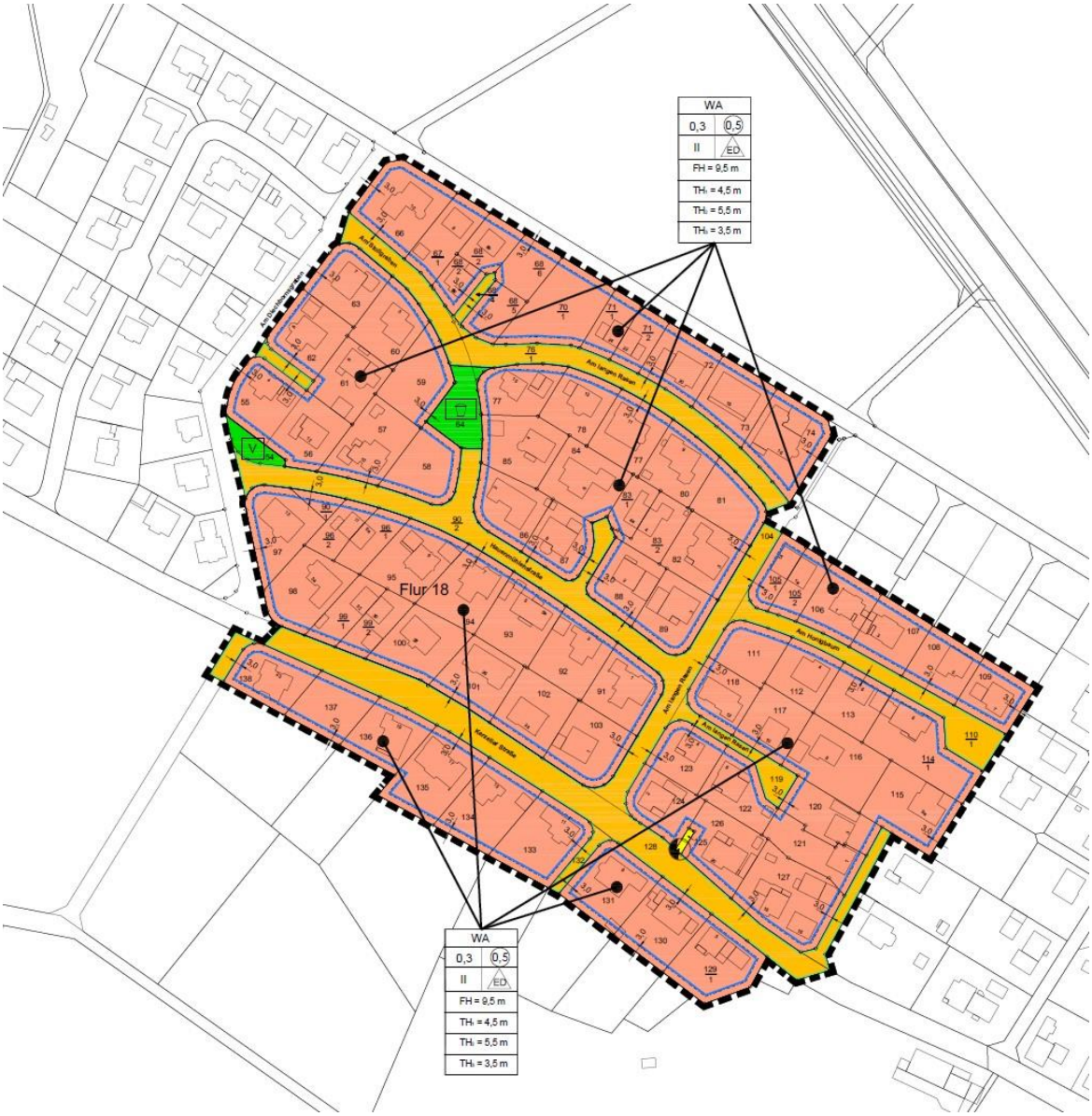


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan; Vorentwurf v. 08/2023

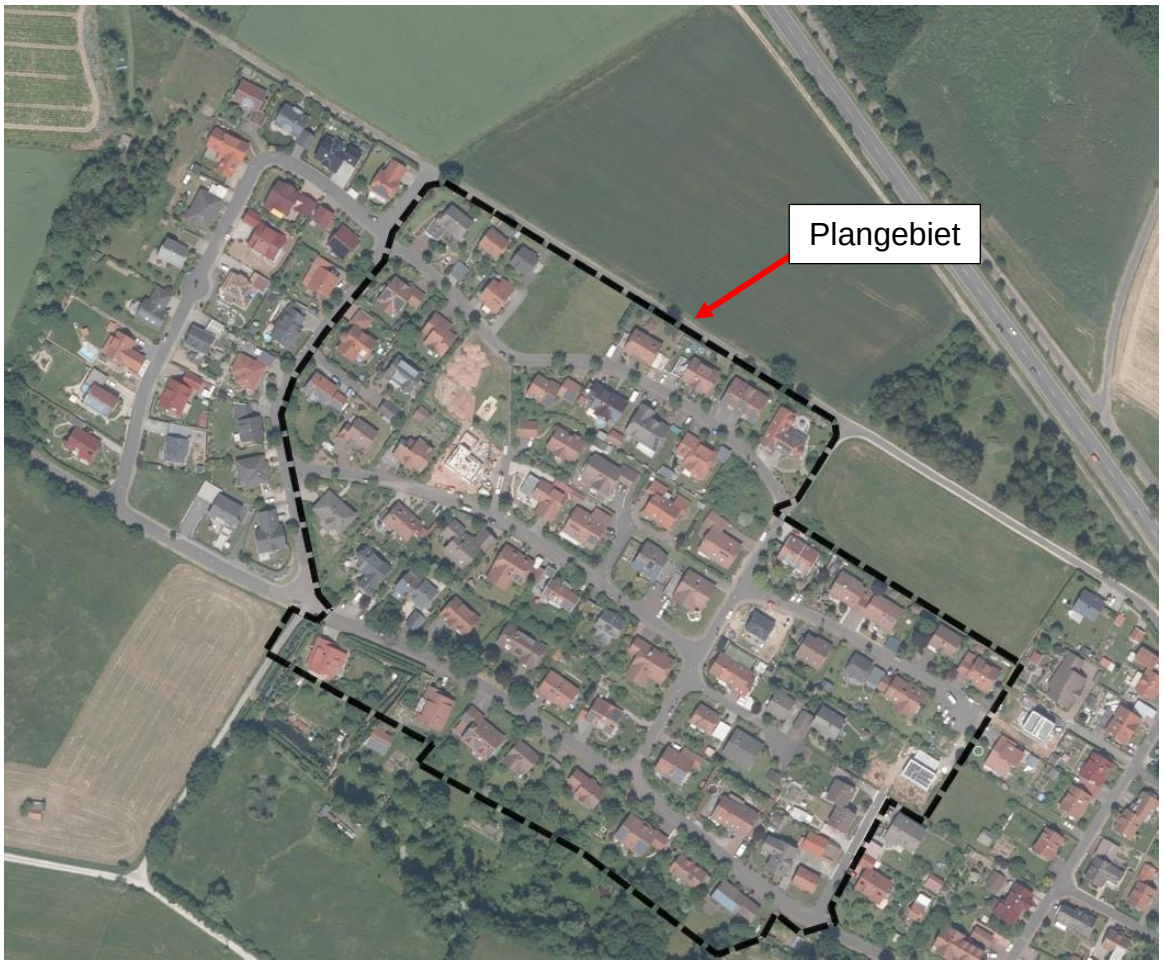


Abbildung 2 Luftbild, HVBG v. 17.06.2021, unmaßstäblich

Bedarf an Grund und Boden (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1a)

Flächenangaben	**In m²**	**In ha**
Gesamtfläche:	**73.000 m²**	**7,30 ha**
Allgemeines Wohngebiet Bestand (WA)	56.300 m²	5,63 ha
Bisher unbebaute Grundstücke*	2.700 m²	0,27 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	12.400 m²	1,24 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	100 m²	0,01 ha
Öffentliche Grünflächen/ Verkehrsgrünfläche	1.000 m²	0,10 ha

* wie im Luftbild ersichtlich ist ein Teil der im Liegenschaftskataster noch als unbebaut dargestellten Grundstücke in der Zwischenzeit bebaut. Es handelt sich dabei um die Flst Nr. 58, 59, 81 und 111.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der baulichen Entwicklung in dem weitgehend bebauten Siedlungsbereich von Rothemann. Es gibt derzeit vier unbebaute Grundstücke.

Die Bestandssituation verfügt über ein bauliches Entwicklungspotenzial in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha für die Nachverdichtung, womit der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt werden könnte.

2. Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)

Nach dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplanung eine Umweltprüfung notwendig, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus sind Aussagen zur Berücksichtigung fachlicher Ziele des Umweltschutzes und über Maßnahmen zur Umweltüberwachung zu machen. Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind.

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eichenzell stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Im Süden grenzt eine Fläche für Sportanlagen an.

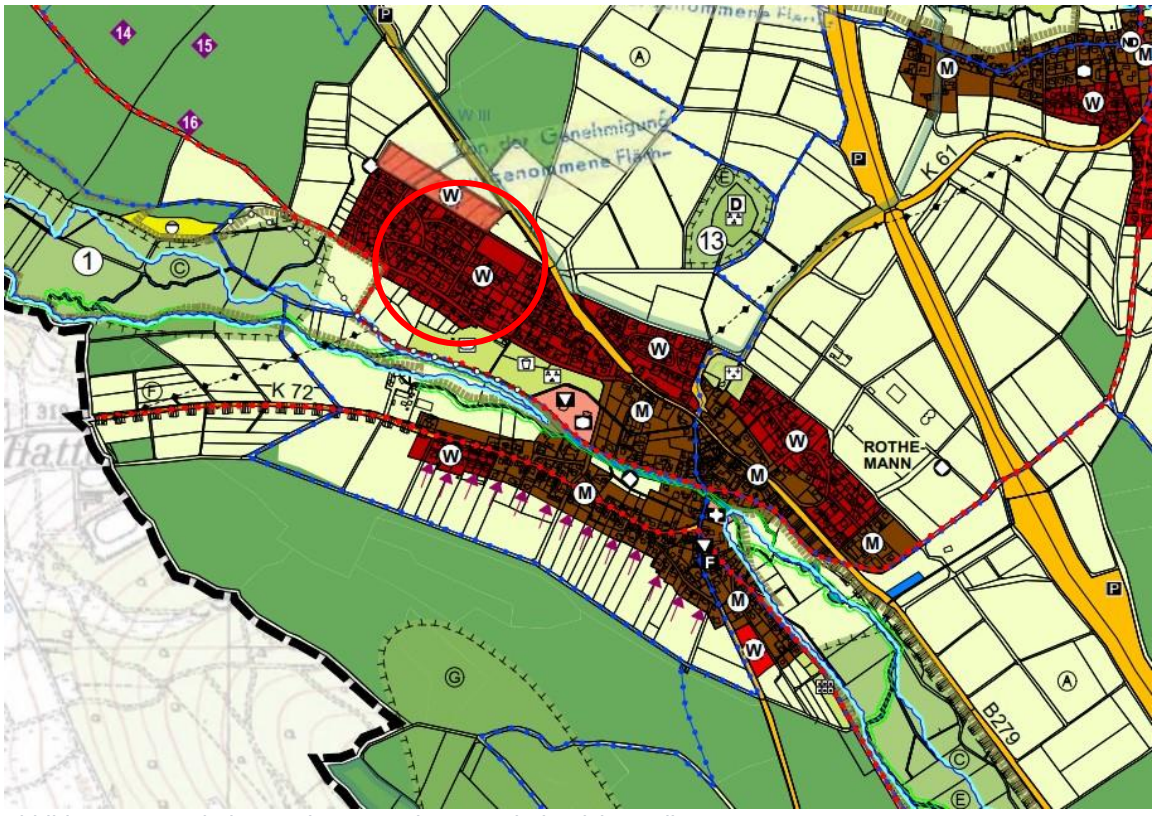


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Eichenzell, v. 27.06.2019

2.2 Landschaftsplan

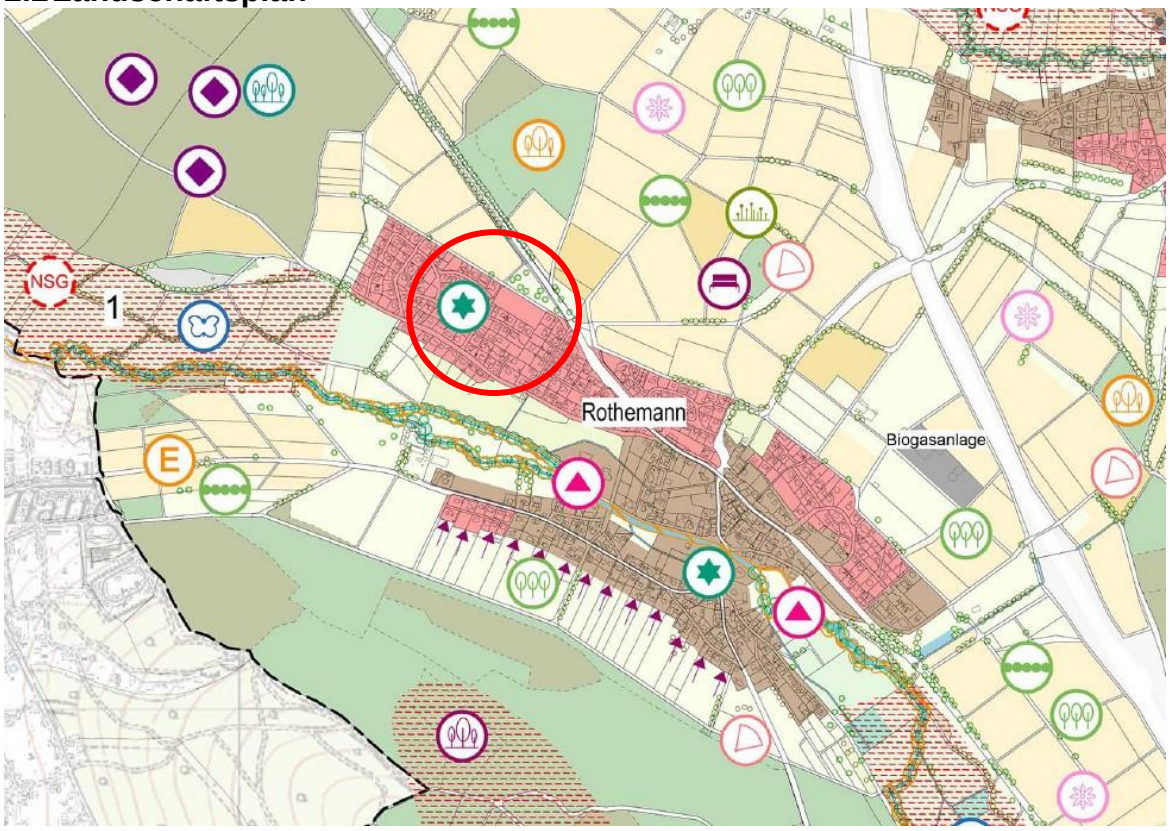


Abbildung 4: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016

Der Landschaftsplan (LPlan) der Gemeinde Eichenzell stellt eine Wohnbaufläche im Bestand dar. Im Siedlungsbereich sollen wertvolle Strukturen bzw. eine Biotopanreicherung entwickelt werden.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009, Südblatt, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Darstellung der Fläche im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ im Norden des Plangebietes macht eine mittelfristige Erweiterung der Bebauung in Richtung Norden unwahrscheinlich" (Abb. Siehe Begründung, S. 4).

2.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz v. 25.09.23
- Landkreis Fulda, Fachdienst Natur und Landschaft v. 18.09.2023
- RP Kassel, Fachdienst Gewässer, Hochwasserschutz v. 28.08.23.

3. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2)

Durch die vorgesehene Planung werden voraussichtlich nur geringe Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

Die einzelnen Schutzgüter werden in den folgenden Kapiteln näher untersucht und beschrieben.

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Beschreibung Ist-Zustand:

Nach den Angaben des Statistischen Landesamtes lebten am 2022 in Rothemann 1461 Einwohner. Rothemann ist der zweitgrößte Ortsteil der Großgemeinde Eichenzell. Der festgelegte Bruttosiedlungsflächenbedarf soll gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Hierzu gehört neben dem Ortsteil Eichenzell auch der Ortsteil Rothemann.

Im Ort gibt es eine katholische Kirche, einen Sportplatz, eine Gymnastikhalle und einen Bolzplatz, mehrere Spielplätze, ein Bürgerhaus, einen Kindergarten sowie ein Vereinshaus in der ehemaligen Schule und ein Backhaus. Es ist ein reges Vereinsleben vorhanden.

Durch das Dorf verläuft die Bundesstraße B 279 (früher B 27) und nordöstlich führt die Bundesautobahn 7 vorbei. Hierdurch besteht eine Lärmbelastung in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes, das die Grenzwerte aus der Verkehrslärmschutzverordnung (siehe Abb. 6) stellenweise überschreitet. Die Lärmpegel liegen überwiegend zwischen 40-54 [dB(A)], nur in den Randbereichen werden 60 [dB(A)] überschritten.

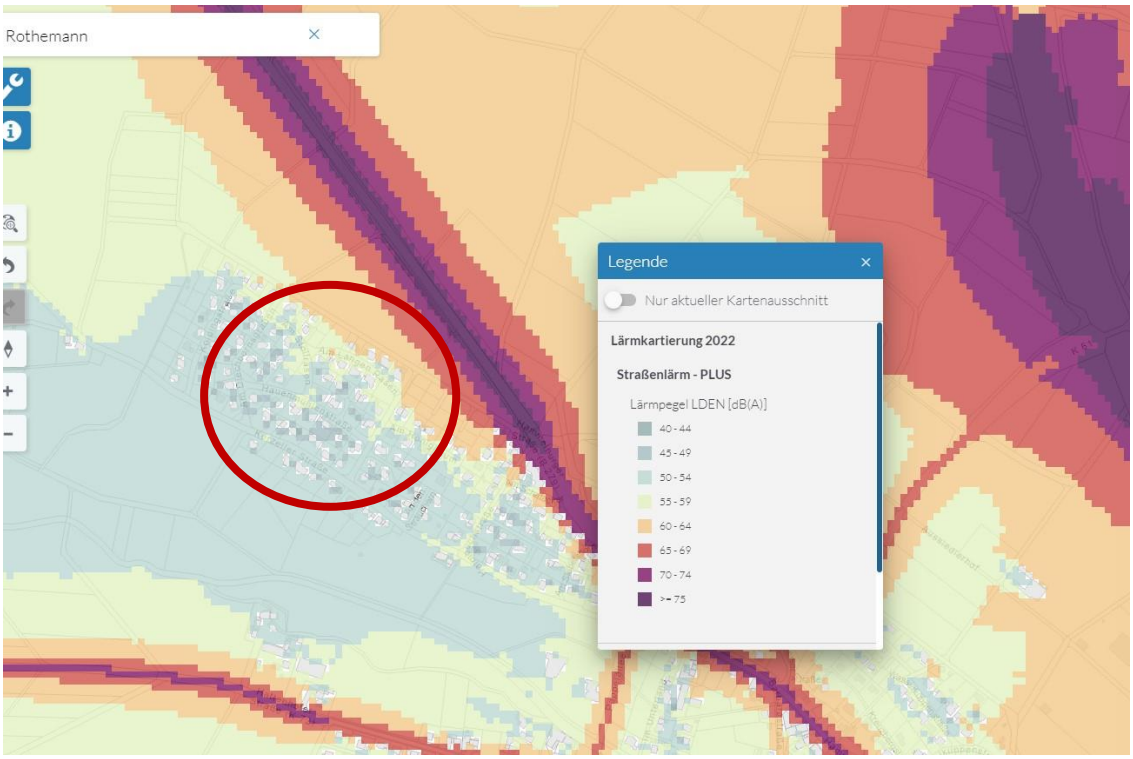


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen, Karte/ Legende

Nutzungen	Tag	Nacht
Krankenhäuser, Schulen, Kur- u. Altenheime	57	47
Reine u. allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

Abbildung 6: Immissionsgrenzwerte aus Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Von dem Standort selbst als Allgemeines Wohngebiet gehen nur Lärmemissionen aus, die keine schädlichen Umwelteinwirkungen in dem vorhandenen Umfeld bewirken.

Prognose Planung:
Vordringliches Ziel der Gemeinde ist es, unzumutbare Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Durchgangsverkehr abzubauen. Eine neue Autobahnanschlussstelle östlich von Döllbach soll für Entlastung sorgen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte aus der DIN 18005 oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

In Rothemann wird nach jahrelanger Zielsetzung einer Umgehungsstraße ein direkter Autobahnanschluss der B 279 präferiert (vgl. Kap. 2.7 A 7 des Flächennutzungsplans (Begründung)- Neubau AS Gersfeld / Rhön bei Döllbach).

Thema Erholung:
Beschreibung Ist-Zustand:
Es sind mehrere Wanderwegeverbindungen im Gemeindegebiet Eichenzell vorhanden, z.B. der Jakobs-/Pilgerweg Fulda – Schweinfurt, der über Eichenzell, Büchenberg und Döllbach Richtung Bayern führt sowie Rundwanderwege im Bereich Eichenzell – Wartturm, Rothemann und Büchenberg.

Aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Nr. 9 „Naturerlebnis und Erholung“ geht hervor, dass insbesondere am Aussichtspunkt „Steinhauck“ die Erholungsinfrastruktur erhalten und gepflegt werden soll.

Prognose Planung:
Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Erholungsfunktionen und es erfolgt auch kein Verlust von für die Erholung

geeigneter Flächen. Eine Beeinträchtigung von angrenzenden für die Erholung geeigneten Flächen liegt nicht vor. Auch wird von keinen Beeinträchtigungen durch Emissionen von Schadstoffen, Licht, sowie Geruch ausgegangen.

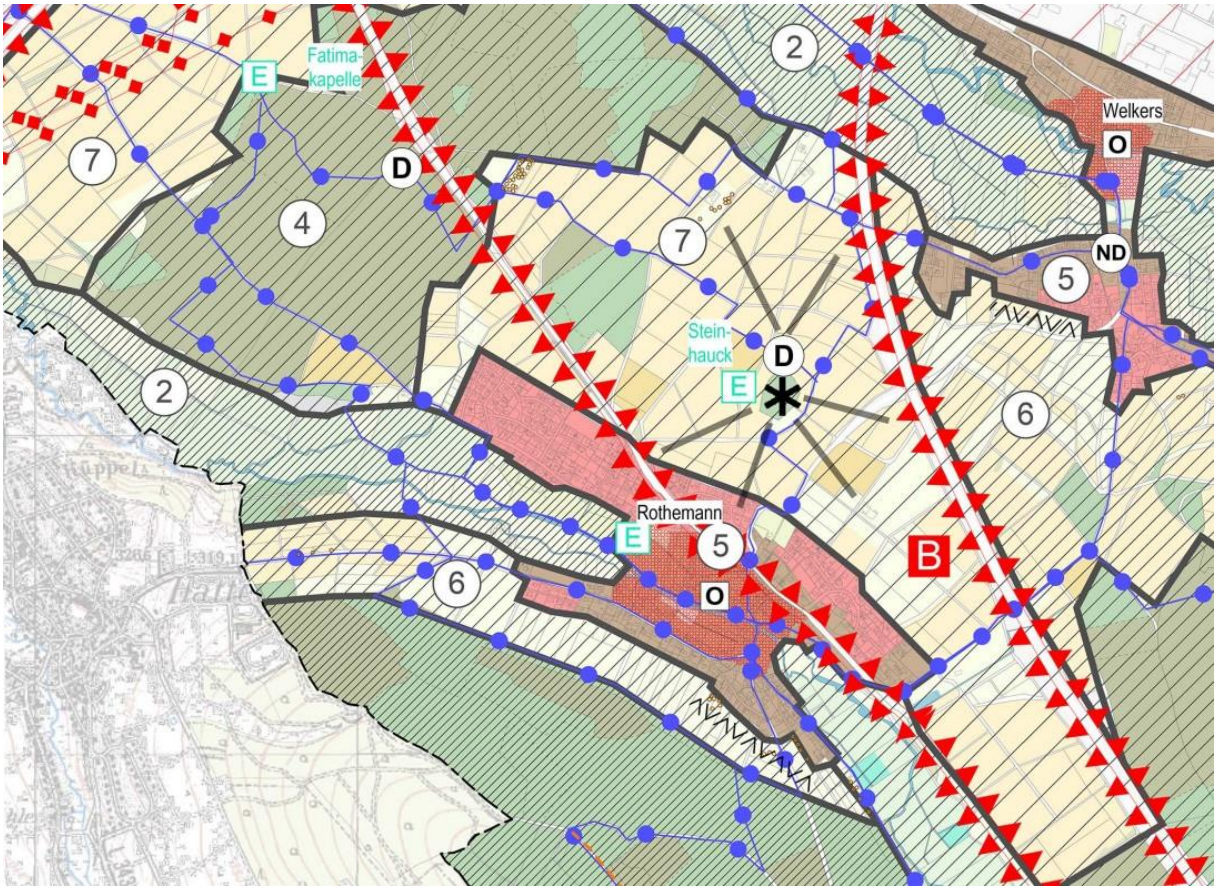


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Karte Nr. 9

Tiere und Pflanzen

Beschreibung Ist-Zustand (Basisszenario):

Der Planbereich ist bisher mäßig durchgrünt und zum Großteil bebaut mit Gebäuden in Einzelhausbauweise. Neben den Hausgärten und unnatürlichen Vorgärten, die überwiegend keine hohen ökologischen Wertigkeiten aufweisen (nicht-heimische Gewächse sowie Koniferen), ist teilweise älterer Baumbestand entlang der Erschließungsstraßen vorhanden.

Abbildung 8: Älterer Baumbestand entlang Erschließungsstraße

Die Grundstücke enthalten teilweise Gartenhütten, Gewächshäuser sowie einen Gartenanteil für gärtnerische Nutzung, wie z.B. den Anbau von Gemüse. Die Grundstücksflächen (Zufahrten, Eingänge) sind überwiegend befestigt und es bestehen auf den Privatgrundstücken nur wenige einzelne Bäume in den Gartenbereichen.

Abbildung 9: Typischer Straßenraum

Als Biotoptyp wird lt. Karte Nr. 6 des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell „Wohnbaufläche“ angegeben (siehe Abbildung Nr. 8). Der Biotopwert Siedlung des Plangebietes liegt laut Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte „Biotopbewertung“ im mittleren Bereich, wie der Karte 7 „Biotopbewertung“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell zu entnehmen ist.

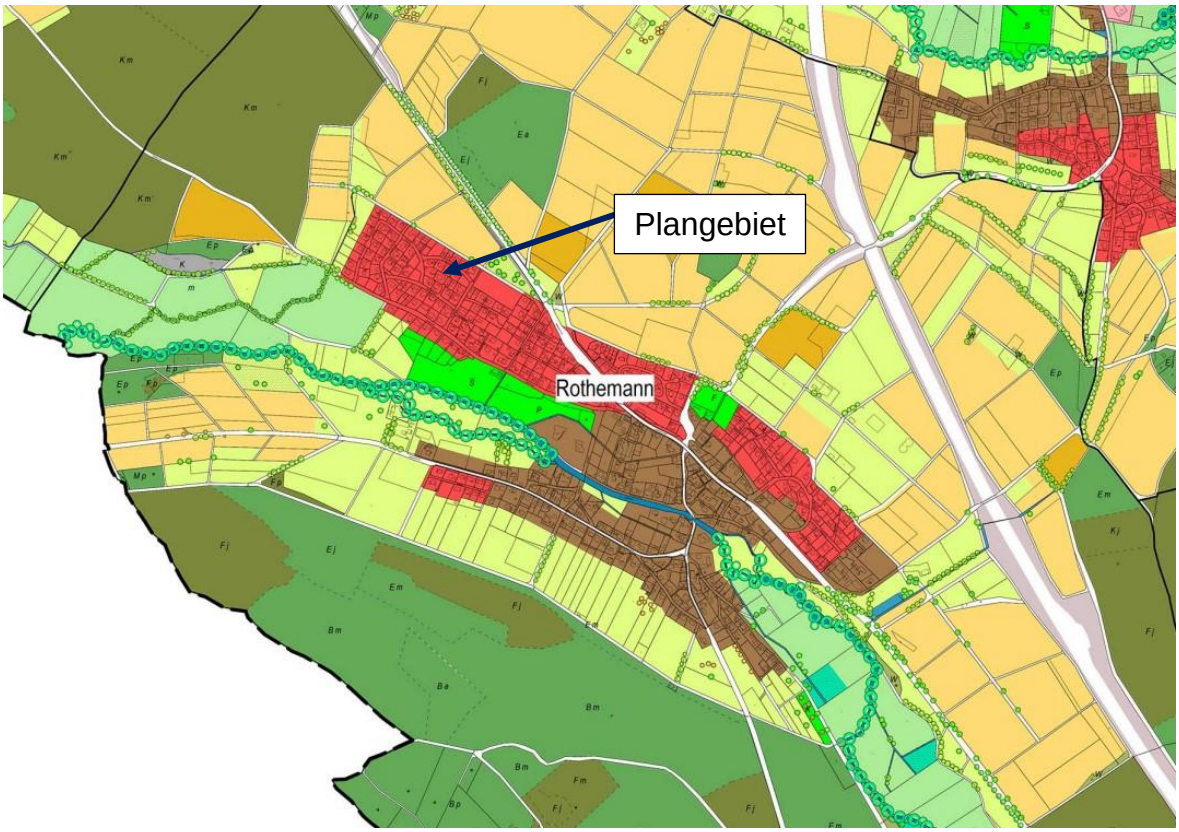


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Karte Nr. 6 "Biotoptypen" des LPlans

Es sind derzeit vier Parzellen ohne Bebauung vorhanden. Drei davon befinden sich im Norden des Plangebietes südlich des bestehenden Feldwegs am Ortsrand. Dabei handelt es sich um die Flst Nr. 68/5, 68/6 und 70/1.

Abbildung 11: Foto unbebautes Grundstück Flst Nr. 70/1 (von Norden) mit Feldweg am Ortsrand

Abbildung 12: Foto unbebaute Grundstücke Flst Nr. 68/5 und 68/6 von Süden

Von der Biotopausstattung handelt es sich bei den vorgenannten unbebauten Grundstücken zum einen um regelmäßig gemähten Intensivrasen (Flst. 70/1, 1125 m²), zum anderen um intensiv genutztes Grünland mit zweimaliger Mahd im Jahr (Flst Nr. 68/5 und 68/6, 419 m² und 463 m²).

Das vierte unbebaute Flst Nr. 137 wird derzeit als Gartengrundstück genutzt und ist mit mehrreihigen Heckenbestand als Teil einer größeren Gartenanlage terrassenförmig angelegt.

Prognose Planung:
Bei den vorgenannten Nutzungstypen handelt es sich nicht um gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und um keine (ausschließlichen) Lebensraumtypen, die den potenziellen Lebensraum von geschützten Tier- oder Pflanzenarten nach sich ziehen würden. Gemäß § 18 des BNatSchG sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vor. Die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind z.B. bei der Neubebauung und bei Gebäudesanierungs- und -renovierungsarbeiten zu beachten. Insbesondere sind die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders streng geschützter Arten (vgl. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatschG) zu vermeiden.

Prognose Fauna und Flora:
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann z.B. durch Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen eine positive Wirkung auf das Schutzgut Fauna und Flora erzielt werden. Auch kann die bisherige Grunddurchgrünung im Gebiet ergänzt werden und sich der Biotopwert innerhalb des Gebietes erhöhen.

Der Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split und Schottergärten oder –Schüttungen kann einen Beitrag zur größeren Artenvielfalt im Siedlungsbereich darstellen.

Fläche und Boden

Beschreibung Ist-Zustand:
Fläche
Das zu ca. 3/4 bereits bebaute Plangebiet besteht zum Großteil aus eingeschossigen Gebäuden und deren Zufahrtsflächen (etwa 80 % des Planbereichs). Es sind derzeit noch vier Grundstücke unbebaut (ca. 2700 m²). Es wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Prognose Planung:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 kann einen Beitrag zur Nachverdichtung darstellen. Durch die Erhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird der vorhandene Bestand berücksichtigt. Die bisher unbebauten Grundstücke weisen durch die GRZ von 0,3 eine überbaubare Fläche von ca. 800 m² auf. Zusammen mit Erweiterungsmöglichkeiten auf den bestehenden großzügig bemessenen Grundstücken im Plangebiet wird eine maßvolle weitere städtebauliche Entwicklung unter Beibehaltung einer geringen Wohndichte ermöglicht.

Insgesamt wird eine flächenhafte Ausdehnung in den Außenbereich und die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche vermieden.

Boden:

Beschreibung Ist-Zustand:
Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet.

Geologie, Topografie:
Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum 2.1.3 „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ zugeordnet und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im Bereich „Hauptbuntsandstein“ (HLNUG, Geologie-Viewer).
Das nach Süden abfallende Gelände befindet sich auf einer Höhe von 309 m bis 288 m üb. NN.

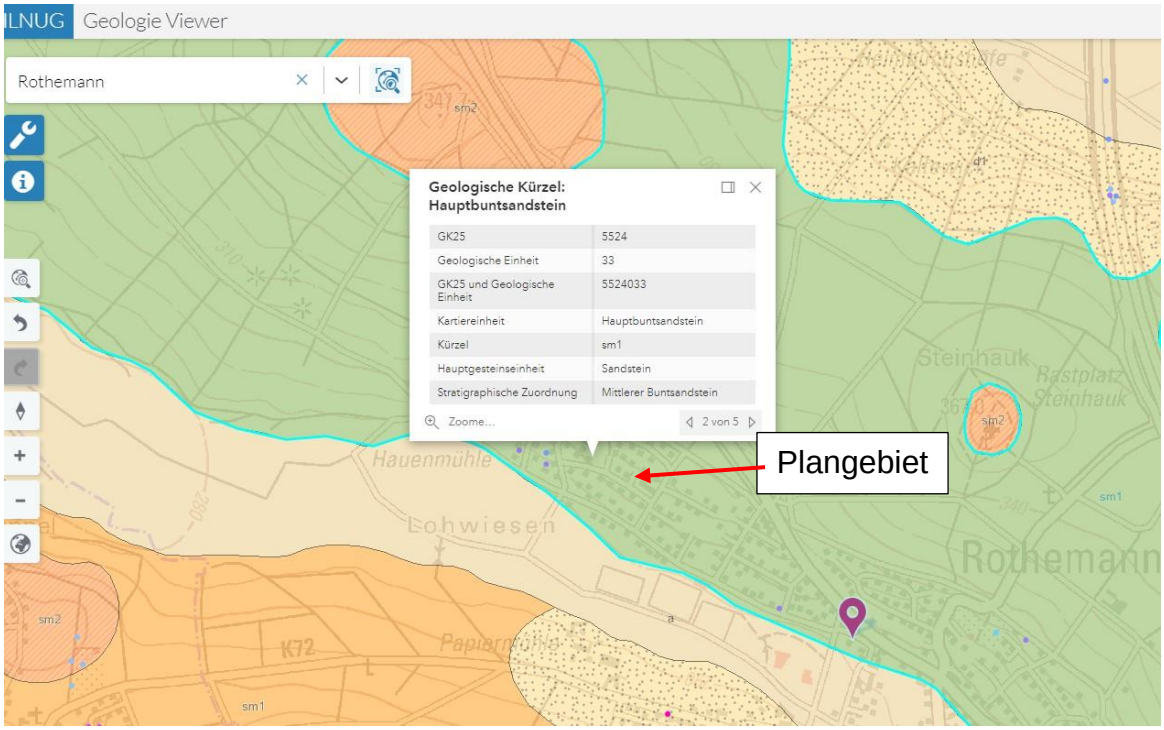


Abbildung 13: Ausschnitt aus GeologieViewer Hessen

Funktion natürliche Bodenfruchtbarkeit
Als bestehende Siedlung hat das Gebiet für die natürliche Bodenfruchtbarkeit keine Bedeutung. Für den bebauten Bereich des Plangebietes ist über den Boden Viewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung abzurufen.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt
Die im Wohngebiet durch Gebäude und Zufahrten versiegelten Böden im Plangebiet können Wasser nur mäßig gut aufnehmen. Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist als gering anzusehen.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
Da es sich um ein weitgehend bebautes und versiegeltes Gebiet handelt, wird die Pufferkapazität des Bodens als gering eingeschätzt.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
Die vorkommenden Böden haben keine Bedeutung als Standort für die natürliche

Vegetation. Als bestehende Siedlung hat das Gebiet für die natürliche Bodenfruchtbarkeit keine Bedeutung. Für den bebauten Bereich des Plangebietes ist über den Boden Viewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung abzurufen.

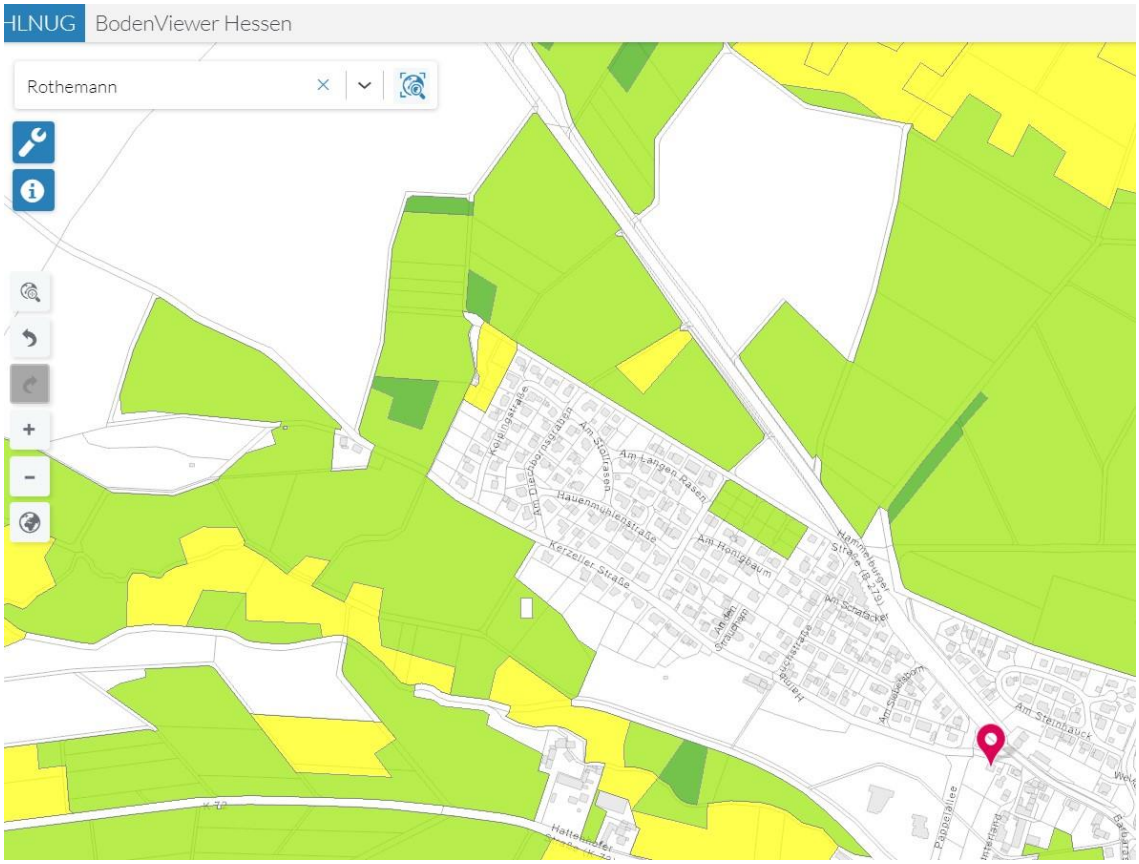


Abbildung 14: Ausschnitt aus BodenViewer Hessen, bodenfunktionale Gesamtbewertung

Prognose Planung:
Da die Funktionen der natürlichen Fruchtbarkeit und des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie der Filter als Puffer für Schadstoffe im Gebiet mäßig bis gering sind, ist die entstehende Minderung der Bodenfunktionen nur als gering anzusehen. Für die nichtüberbaubaren Flächen kann eine Erhöhung der Durchlässigkeit von Böden bzw. der Versickerungsmöglichkeiten des Bodens durch die Festsetzung von wasserdurchlässigem Material geschaffen werden (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Poren oder Ökoporenpflaster).

Kampfmittelbelastungen und Altlasten sind im Gebiet bisher nicht bekannt. Die Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Von schädlichen Bodenveränderungen wird zum momentanen Stand nicht ausgegangen, da es sich bisher überwiegend um Wohnbebauung handelt. Weitere Untersuchungen sind zum momentanen Zeitpunkt unwahrscheinlich.

Eine Steigerung der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt kann z.B. durch die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser und durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser mit Hilfe von Zisternen erreicht werden.

Durch die Festsetzungen zur Begrünung von privaten Freiflächen und von Fassaden wird ein Beitrag zur Sicherung der Durchgrünung und eine Verringerung

der Versiegelung geleistet.

Schutzgut Wasser

Beschreibung Ist-Zustand:

Der Bereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Stoffe, die ins Grundwasser abgetragen werden können, sind Streusalze, Mineralöle und Reifenabrieb. Die Entsorgung der Abwässer fällt in den Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes „Oberes Fuldatal“, Eichenzell. Alle notwendigen Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Prognose Planung:

Gewässerverunreinigungen finden nicht statt. Bestehende Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Die Erhöhung der Stoffe, die ins Grundwasser abgetragen werden können, ist unerheblich. Die Möglichkeit der Erstellung von Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern (bis 15 °) kann die Rückhaltung von Regenwasser im Gebiet fördern.

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche mit bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Beschreibung Ist-Zustand:

Der südlich gelegene Auenbereich des Döllbachs hat eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Im Bereich der bestehenden Straßen wirken verkehrsbedingte Luftschadstoffe auf das Gebiet ein.

Prognose Planung:

Die o.g. Kaltluftleitbahn wird von der Bauleitplanung nicht tangiert und es werden keine nachweisbaren zusätzlichen Emissionen, Immissionen, Gerüche oder Beeinträchtigungen der Luftqualität prognostiziert.

Schutzgut Klima

Beschreibung Ist-Zustand:

Der Planbereich ist bereits zu etwa 80% bebaut. Es besteht eine mangelnde Grünversorgung. Da ohne nennenswerten Bestand an Gehölzen, hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Im Süden des Gebietes befindet sich als wichtige Austauschachse die „Döllbachaue unterhalb Rothemann“.

Prognose Planung:
In Siedlungsbereichen leisten Grünversorgung, Orientierung der Räume und eine Reduzierung der Bodenversiegelung einen wichtigen Beitrag, um Klimafolgen, wie starke Hitze und Trockenheit abzumildern. Durch die Fenstergröße und -orientierung, Verschattung und Lüftung können zusätzliche Beiträge zum sommerlichen Wärmeschutz getroffen werden. Der Ausschluss von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split und Schottergärten oder –Schüttungen kann einen Beitrag zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung von Freiflächen darstellen.

Die Möglichkeit der Erstellung von Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern (bis 15 °) kann eine kleinklimatisch positive Erhöhung des Grünanteils im Gebiet darstellen.

Die Austauschachse zwischen dem Waldgebiet Heimbuch und dem Waldgebiet Rippberg wird nicht beeinträchtigt. Durch die veränderten Festsetzungen gehen keine Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen kann dazu beitragen, dieses der Gartenbewässerung und damit dem Boden wieder zuzuführen und somit einen Überwärmungseffekt zu vermeiden.

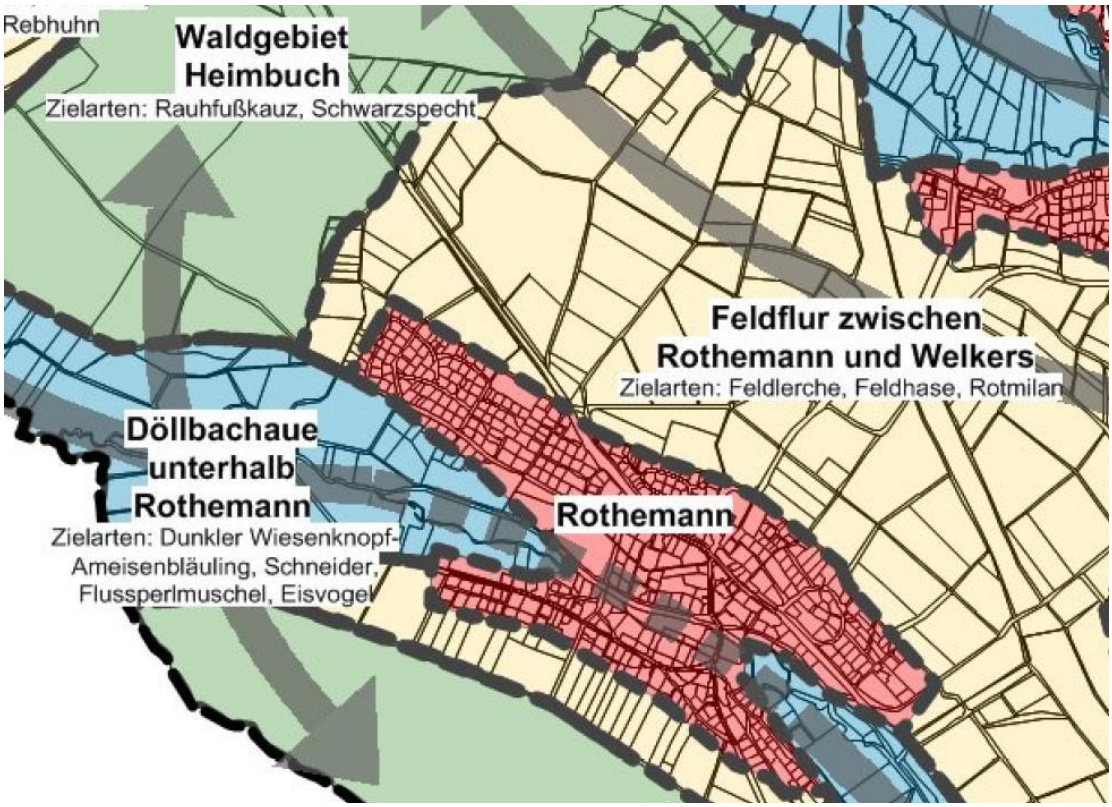


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Karte Nr. 10 „Leitbild“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell

Landschaft

Rechtliche Situation:
Gemäß § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen KV v.

26.10.2018 wird eine Landschaft mit geringer Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung wie folgt beschrieben: „ … naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt und zerstört; Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen … durch störende technische und bauliche Strukturen, Lärm und andere Umweltbeeinträchtigungen deutlich gegeben (zum Beispiel durch Verkehrsanlagen, Deponien, Abbauflächen, Industriegebiete).“

Beschreibung Ist-Zustand:

Das Plangebiet liegt sowohl in der Nähe der Bundesstraße B 279 als auch in einer Entfernung von 1,2 km (Luftlinie) zur Autobahn BAB 7. Der Ortsteil Rothemann befindet sich am Übergang der Naturräume Westliches Rhönvorland, einem Teil der hessischen Rhön, im Übergang zum Vogelsberg. Laut Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell wird das Gebiet dem Landschaftsbildraum „Siedlung“ zugeordnet.

Landschaftsbilder werden oft durch Gewerbeflächen oder Verkehrswege negativ beeinflusst. Im vorliegenden Fall besteht eine gewisse Vorbelastung durch die genannten bestehenden Verkehrsanlagen.

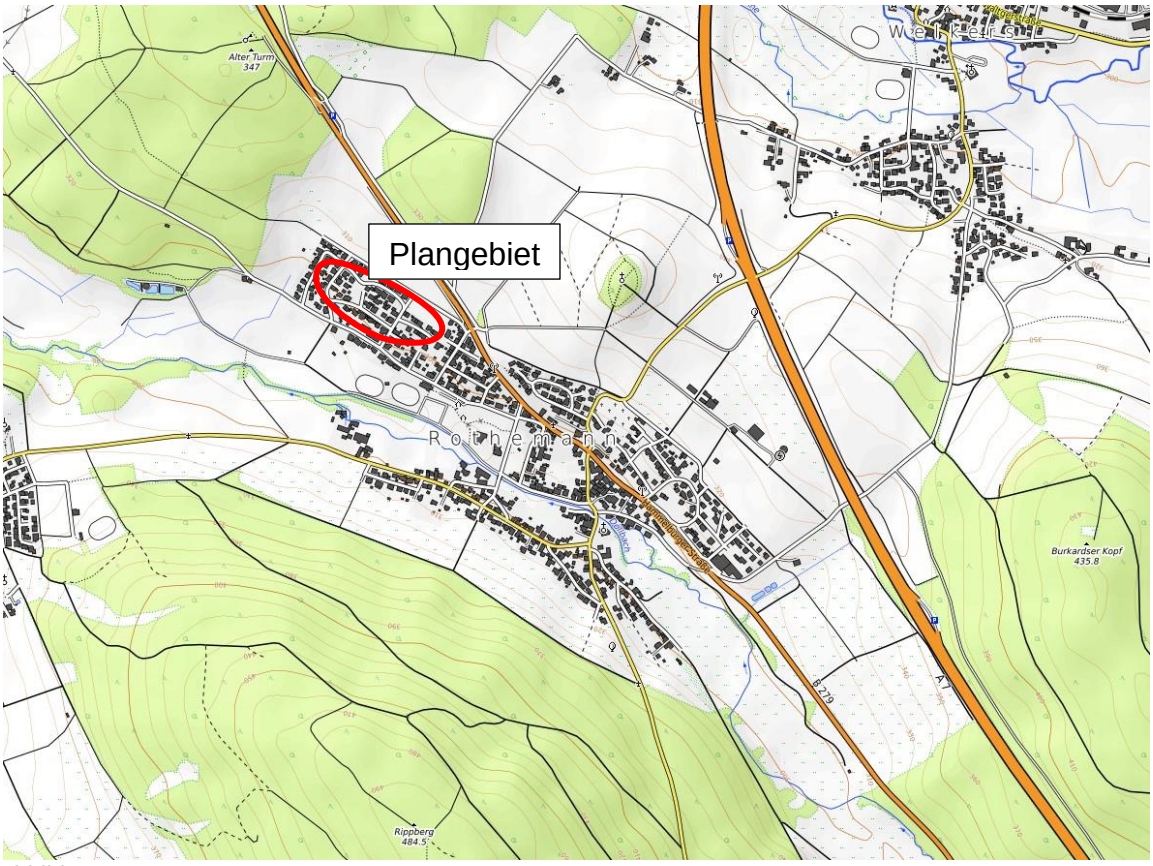


Abbildung 16: Auszug aus Opentopomap

Prognose Planung:

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe FH von max. 9,50 m/ Traufhöhe TH max. 7,0 m) wird eine negative Höhenentwicklung von neuen Gebäuden vermieden.

Da nur die Festsetzungen des bestehenden Baugebietes verändert werden und keine zusätzlichen Bauflächen generiert werden, wird das bestehende

Landschaftsbild mit Abfolge Siedlung – Offenland – Wald kaum weiter beeinflusst. Weitere erhebliche Störungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Beschreibung Ist-Zustand:

In der Karte 2 „Biotoptypenkartierung“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell wird das Gebiet als Biotopwert Siedlung mit mittlerer Wertigkeit dargestellt.

Prognose Planung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Begrünung privater Freiflächen und von Fassaden kann zu einem Gleichbleiben oder einer Verbesserung der biologischen Vielfalt beitragen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung Ist-Zustand

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine nach Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Denkmäler innerhalb des Planbereichs.

Prognose Planung:

Von einer Vernichtung kultureller und städtebaulicher Werte durch die Überplanung ist nicht auszugehen, ebenso wenig wie von einer Beeinträchtigung des Ortsbilds von Rothemann.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es besteht ein Abwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Durch die Planaufstellung wird die Emissionssituation nicht negativ verändert. Eine sachgemäße Abfallentsorgung und –vermeidung sowie eine sachgemäße Abwasserentsorgung sind gewährleistet.

Nutzung von Energie

Beschreibung Ist-Zustand:

Im Rahmen erneuerbarer Energien wird das Plangebiet derzeit wenig genutzt. Teilweise befinden sich auf den Gebäuden private Photovoltaikanlagen.

Prognose Planung:

Im Rahmen der Planaufstellung können z.B. Festsetzungen zur umweltverträglichen Beleuchtung getroffen werden. Diese Festsetzungen beruhen auf den Empfehlungen zur Förderung energiesparender und umweltschonender Außenbeleuchtung (Sternenpark Rhön). Hierdurch könnte eine Minimierung von Lichtverschmutzung stattfinden.

Die Möglichkeit der Nutzung, Solarenergieanlagen auf den Dächern zu erstellen, stellt einen Beitrag zur CO_{2-} Reduzierung und damit zum Klimaschutz dar.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch Unfälle oder Katastrophen)

Beschreibung Ist-Zustand:

In Eichenzell befinden sich keine Störfallbetriebe. Die nächsten Standorte befinden sich in Fulda und Poppenhausen. Daher bestehen für den Bebauungsplan keine Pflichten, zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen auf zu schützende Nutzungen.

Prognose Planung:

Es bestehen keine erhöhten Risiken in Hinblick auf die oben genannten Schutzgüter. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Wirkungsgefüge untereinander:

- Verbesserung der Bodenfunktionen führen zu einer größeren Grundwasserneubildungsrate und zu einem geringeren Oberflächenabfluss.
- Zusammenhängende Grünflächen sorgen für Kalt- und Frischluftschneisen.
- Vernetzung von bestehenden Grün- und Freiflächen zur Erhöhung der Biodiversität und zur Überwindung von bestehenden Zerschneidungen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „An der Kerzeller Straße“ seine Wirkung behalten.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe c

Rechtliche Situation:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Durchführung von Vorhaben im besiedelten Bereich bedarf naturschutzrechtlich nach BNatSchG keiner Eingriffsgenehmigung (§ 18 BNatSchG). Im besiedelten Bereich hat die Wiederbebauung bereits versiegelter Flächen im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung Vorrang.

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d)

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich nicht, da die Aufstellung des Bebauungsplanes nur auf diesen Flächen durchgeführt werden kann.

7. Zusätzliche Angaben (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

a) Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe a)
Die Umweltbelange der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Tiere und Pflanzen	
Schutzgebietsausweisungen, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Biotopbewertung und Biotoptypenkartierung	Lebensraumfunktion und Biotopwertfunktion
Boden	
Geologische Grundlagendaten aus dem HLNUG, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Textkarte Boden und Textkarte Geologie	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
Wasser	
Geologische Grundlagendaten aus dem HLNUG, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Wasser	Bewertung der Funktion von Oberflächengewässern, Abschätzung des Grundwasservorkommens, und Bewertung der Grundwasserneubildung
Klima/ Luft	
Klimatologische Grundlagendaten, Topografie des Geländes, Regionalplan	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
Mensch	
Ortsbegehung, Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2022, Landschaftsplan Karte Naturerlebnis und Erholung	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden, Lärm, Verkehrsaufkommen
Landschaft	
Ortsbegehung, Landschaftssteckbrief Nr. 35301, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000,	Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
Energie/ Abwässer/ Abfälle	
Angaben der Gemeinde Eichenzell	Abschätzung der Auswirkungen

b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Spezielle Überwachungsmaßnahmen:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 11 „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am Langen Rasen“, Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rothemann, wurden keine Prognoseunsicherheit ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche, erhebliche nachteilige Auswirkungen hindeuten kann. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoring im Bebauungsplan Nr. 11 „„Bereich zwischen Kerzeller Straße und Am Langen Rasen“ beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht wertet die Monitoringstelle die von den Fachbehörden eingegangenen Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen aus und veranlasst geeignete Abhilfemaßnahmen.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zumindest teilweise realisiert sind.

c) **Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)**

In dem vorliegenden Plangebiet mit einer Größe von 7,3 ha soll ein Bebauungsplan neuaufgestellt werden und hinsichtlich seiner Festsetzungen an die Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne angepasst werden. Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Grundstücken mit eingeschossigen Gebäuden und deren Zufahrtsflächen. Bisher ist das Plangebiet etwa zu 80% bebaut. Es bestehen vier unbebaute Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 2700 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bleibt bestehen, die Geschossflächenzahl von 0,3 wird auf 0,5 erhöht, so dass auch zweigeschossige Gebäude ermöglicht werden. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung als Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe FH von max. 9,50 m/ Traufhöhe TH max. 7,0 m) wird eine negative Höhenentwicklung von neuen Gebäuden und somit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Es wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen und eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Aufgestellt:
Gemeinde Eichenzell, den

…….
Unterschrift

Bearbeitet, Großenlüder, den 10.10.2023

Dipl. Ing. Dagmar Sippel
Planungsbüro pds

9. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Umweltberichts:

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Lärmschutz-Richtlinien-StV, 23.11.2007
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz – Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, Entwurf v. 14.02.2023
- Deutschlands Natur, Der Naturführer für Deutschland, online
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- Gemeinde Eichenzell, Bebauungsplan Nr. 11, OT Rothemann „Bereich zwischen Kerzeller Straße und Straße Am Langen Acker“, Vorentwurf Bebauungsplan mit Begründung, Stand 18.08.2023
- Gemeinde Eichenzell, Flächennutzungsplan v. 27.06.2019 mit Begründung
- Gemeinde Eichenzell, Landschaftsplan, Karten 1-8, sowie Textkarten Boden, Geologie und Potenzielle natürliche Vegetation, Januar 2016
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten
- Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer und Geologie-Viewer,
- HVBG, Luftbild,
- Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Land Hessen, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen KV v. 26.10.2018
- Landkreis Fulda, Merkblatt „Beachtung des Artenschutzes bei Abriss und Sanierung von Gebäuden“, 04/2022
- Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen – EU
- Regierungspräsidium Kassel, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Nordhessen, Regionalplan Nordhessen 2009
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV)
- Umweltbundesamt, „Kühle Gebäude im Sommer – Anforderungen und Methoden des sommerlichen Wärmeschutzes“, Abschlussbericht, März 2023

10. ABKÜRZUNGEN:

BAB	Bundesautobahn
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BimSchV	Bundesimmissionsschutz-Verordnung
BBodschG	Bundesbodenschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
DTV	Durchschnittliche täglliche Verkehrsstärke
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HAltBodSchG	Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HDSchutzG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
Lplan	Landschaftsplan
m üb. NN	Meter über NormalNull
o.M	ohne Maßstab
ONB	Obere Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium)
PD	Pultdach
ROG	Raumordnungsgesetz
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UNB	Untere Naturschutzbehörde (Landkreis)
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar