

GEMEINDE EICHENZELL, ORTSTEIL BÜCHENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „HATTENHOFER WEG“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf, 01.02.2022

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

1 Planungserfordernis / Verfahren

Seit über 20 Jahren bestehende Bebauungsbestrebungen (u.a. Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2000 zum Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Büchenberg, „Am Hattenhofer Weg“) führten im Bereich des Planungsgebietes zu Einzelbauvorhaben - planungsrechtlich zuletzt begleitet durch die Einbeziehungssatzung „Am Hattenhofer Weg“ aus dem Jahr 2017.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des gesamten - durch den Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten - Geländes beschloss die Gemeindevertretung Eichenzell am 27.05.2021, den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Hattenhofer Weg" mit dem Ziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aufzustellen, auch da mittlerweile die Nachfrage bereits das hier vorbereitete Baugebiet übersteigt.

Lage und Zielsetzung entsprechen der vom Gesetzgeber angestrebten Einbeziehung des Außenbereichs gem. § 13 b BauGB. Die Größe des Baugebietes erfordert jedoch eine Aufstellung des Bebauungsplans nach dem Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsausgleich.

2 Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Büchenberg in der "Weizenflur" im Anschluss an die Bebauung entlang der gleichnamigen Siedlungsstraße. Die jüngeren Einzelwohngrundstücke prägen den Bestand am dortigen Ortsrand.

Das Gebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Gershofstraße und im Südosten und Südwesten durch die zur Ortslage gehörende Straße / Bebauung "Weizenflur". Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 3 ha (einschl. vorh. Bebauung) beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Büchenberg, Flur 3, Flurstück 60/9 und 60/6.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist Mischbaufläche im Bereich der vorhandenen Bebauung am Ortsrand sowie Wohnbaufläche im eigentlichen Arrondierungsbereich dargestellt. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes kann demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet erfolgen.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Bei leichter Erweiterung soll die Ortslage abschließend arrondiert werden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist trotz der Randlage die Innenentwicklung im Sinne der Bebauung vorhandener, ortskernnaher Ressourcen, um weitere bauliche Entwicklungen in den Außenbereich zu vermeiden. Das Plangebiet umfasst zum Teil bereits erschlossene Siedlungsfläche. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die vorhandenen Baulücken und eine im Flächennutzungsplan vorbereitete, leichte Erweiterung der Ortslage unter Beachtung heutiger Anforderungen und allgemein gemeindeweit üblicher Vorgaben planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der Baustruktur handelt es sich bei den Wohngebäuden in der Umgebung fast ausschließlich um freistehende Einzelhausbebauung, oft eingeschossig, meist als Einfamilienhaus. Wesentlicher Bestandteil der Neufestsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl von GRZ 0,3.

3.2 Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung ist partiell mit der Stichverbindung "Hattenhofer Weg" von der Weizenflur aus gegeben. Diese soll an eine neue Ringerschließung mit Hauptanbindung an die Gershofstraße anknüpfen. Der grundsätzlich mögliche Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme muss in der jeweiligen Dimensionierung im Rahmen des Verfahrens überprüft werden.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung mit "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die anschließenden Siedlungsstrukturen der Ortslage auf max. 2-geschossig mit einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Höhen der Gebäude werden entsprechend den inzwischen im Gemeindebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Vorgaben festgesetzt. Klimaschutz und CO₂ – Einsparung werden durch Empfehlungen zu Energiegewinnung / -einsparung an Bauherren / Nutzer unterstützt.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auch die Gestaltungs - Festsetzungen entsprechen den inzwischen im Gemeindebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Festsetzungen. Zur Außenbeleuchtung wird die entsprechende Festsetzung II 1.3 ergänzt durch den Hinweis auf die Beleuchtung u.a. gemäß Richtlinie für den Sternenpark Rhön.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Diese sind ebenfalls vergleichbar mit denen der jüngeren Bebauungsplangebiete in der Gemeinde. Um eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie eine hohe Biotopqualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch für die privaten Grundstücksfreiflächen landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten daher die festgesetzten Mindestanforderungen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der Nutzung vorhandener und bauplanerisch vorbereiteter Ressourcen bei leichter Erweiterung eine arrondierte Ortslage planungsrechtlich gesichert werden.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	• nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche) • Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HAltBodSchG)	• Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des	• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des

Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen, • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers
---	--

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

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

In Abstimmung mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der erforderliche Eingriffsausgleich geklärt.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die im Bebauungsplan behandelte Fläche liegt in der Gemeinde Eichenzell an der nordwestlichen Ortslage von Büchenberg - mit einer Größe des neu zu bebauenden Bereichs von ca. 2,5 Hektar - zur Ortslage hin abfallend zwischen Gershofstraße und Straße "Weizenflur" in einer Höhe zwischen etwa 405 m und 398 m über NHN.

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

4.2.2 Nutzung, Bestand

Die Siedlungserweiterungsfläche besteht außerhalb der vorhandenen Bebauung aus Intensivwiese.

4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

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

4.4 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

4.4.1 Arten und Biotope

Zustand: Größtenteils besteht Wiesen-/Weidenutzung. Wenige Wohnhausgärten sind im Zuge jüngerer Neubebauung angelegt und besitzen dementsprechend zunächst geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. Die Grünlandgesellschaften sind von mittlerem Biotopwert gemäß Landschaftsplan, die Obstbaumreihe im Nordwesten ist nicht betroffen. Nach Standorttypisierung Biotopentwicklung besteht starker Stauwassereinfluss bzw. geringes Wasserspeichungsvermögen und guter nat. Basenhaushalt

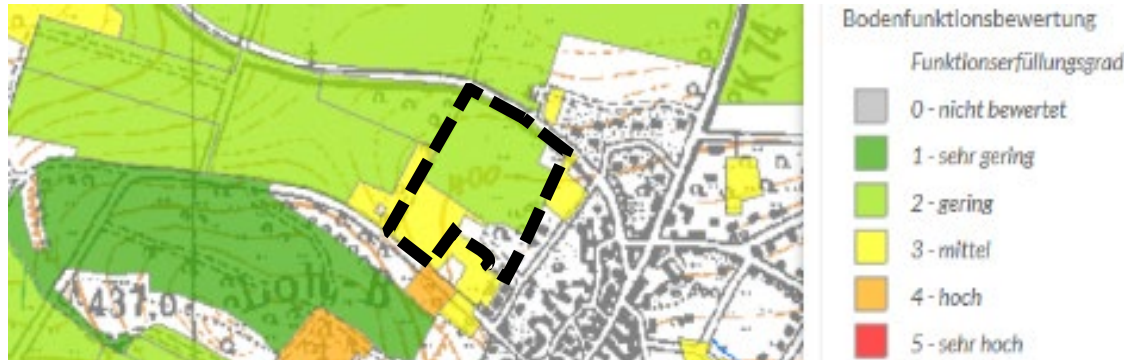
Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich innerhalb der vorhandenen Bebauung für das Schutzgut keine bis derart geringe Auswirkungen, dass kein Unterschied zu den bisherigen Veränderungen im Planungsgebiet (z.B. durch Bautätigkeit) feststellbar sein wird. Außerhalb der Bebauung wird allerdings flächig in Lebensraum eingegriffen, was eines naturschutzfachlichen Ausgleichs bedarf.

4.4.2 Geologie, Böden

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

für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte).

Die vorkommenden Böden bestehen aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit einerseits basenarmen und andererseits carbonathaltigen Gesteinsanteilen. Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen:



Danach kommt dem Planungsgebiet im Bestand ein überwiegend geringer - z.T. mittlerer - Funktionserfüllungsgrad zu. Ertragsmesszahl überwiegend 43 in Teilbereichen 40 bzw. 52 (Gemarkung: 34), Ertragspotential mittel bis hoch. Nach Standorttypisierung besteht starker Stauwassereinfluss. Folgende Tabelle zeigt die Einzelbewertung der Bodenfunktionen (unterschiedliche Bewertungen des zentralen Hauptbereichs und der Randbereiche - hauptsächlich im SW des Planungsgebietes - gemittelt):

Bodenfunktion	Bewertung
Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung	-
Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial	mittel
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Feldkapazität	gering
Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt	gering
Gesamtbewertung	gering

Auswirkungen: Die Versiegelung der neu hinzukommenden Siedlungsbereiche gem. GRZ ist von einigem Gewicht. Dazu kommen auch bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerungen, Befahrung / Verdichtung. Es ist von mittleren Auswirkungen auf den neu in Anspruch genommenen Landschaftsraum auszugehen. Für die bodenfunktionale Gesamtbetrachtung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLNUG, 2018) wurde - bezogen auf die neue Siedlungsfläche von 2,6 ha - die GRZ II mit GRZ x 1,5 (Vollversiegelung ohne Berücksichtigung der festgesetzten Versiegelungsvermeidung) angesetzt und für die verbleibenden Freiflächen eine Verdichtung mit entsprechendem Wertstufenverlust von 20% angenommen.

Auswirkungsprognose	Fläche in ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz		
		Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsfl. 0,4 ha 90%	0,37	2	1	1	0	0	0	2,00	1,00	1,00
Bauflächen 2,0 ha WA GRZ 0,3 x 1,5: GRZ II	0,92	2	1	1	0	0	0	2,00	1,00	1,00
Freiflächen WA, Verk., Grünanlage, Gebietseingrünung	1,33	2	1	1	1,6	0,8	0,8	0,40	0,20	0,20

Kompensationsbedarf	Fläche in ha	Minderungsmaßnahmen	Wertstufendifferenz incl. MM			Kompensationsbedarf		
			Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalt
Verkehrsflächen	0,37		2,00	1,00	1,00	0,74	0,37	0,37
Bauflächen WA	0,92		2,00	1,00	1,00	1,84	0,92	0,92

Freiflächen	1,33		0,40	0,20	0,20	0,53	0,26	0,26
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)						3,11	1,55	1,55
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						6,21		

Es wurde ein bodenbezogener Kompensationsbedarf von 6,21 Punkten ermittelt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, da durch die geplante Maßnahme adäquate Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten sind.

4.4.3 Wasser

Zustand: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz laut Regionalplan beschreibt hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und geringe Ergiebigkeit des Grundwassers (2-5 l/s, im südlichen Bereich mittel: 5-15 l/s). Es ist durch anthropogene Verschmutzungen gefährdet und somit besonders schutzbedürftig.

Auswirkungen: Es entstehen kleinflächig Abgrabungen, Bodenversiegelung, Auftrag / Überdeckung und Verdichtung, was den jeweiligen Wasserhaushalt kleinteilig verändert. So ist mit einer - wenn auch geringfügigen - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und einem erhöhten Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu rechnen. Dem erhöhten Schutzbedürfnis des Grundwassers wird durch reduzierte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten des Geländes Rechnung getragen. Es ergeben sich geringe Auswirkungen.

4.4.4 Klima

Zustand: Das Planungsgebiet hat im Außenbereich Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss zur bzw. Belüftung der Ortslage, wird aber bereits durch die Ortsrandbebauung begrenzt.

Auswirkungen: Durch die Neubebauung wird der Ortsrand nach Nordwesten verschoben und das gesamte Kaltluftentstehungsgebiet geringfügig verkleinert. Auf die Ortslage sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.4.5 Orts- und Landschaftsbild



Zustand: Insgesamt kommt der Siedlungsfläche geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Das zur Ortslage hin abfallende Gelände mit begonnener, stückhafter Bebauung erfordert eher eine städtebauliche Arrondierung entlang der topografischen Vorgaben mit nordwestlich verlaufendem Wirtschaftsweg (nach rechts im Bild) und der Gershofstraße (nach links).

Auswirkungen: Die Bauleitplanung wird bei Umsetzung max. geringe Auswirkungen auf das Schutzgut haben.

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

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

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Durch die Nähe zur Ortslage mit auch neueren Wohngebieten und gut erschlossen, kommt dem Planungsgebiet Bedeutung für die innerörtliche Erholung zu, die sich durch die neue Erschließung mit Durchlässigkeit und zentraler Grünanlage / Spielplatz noch erhöhen wird. Die Lärmsituation entspricht der Nutzung. Insgesamt hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Die Gemeinde Eichenzell ist dem Sternepark Rhön beigetreten.

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

4.4.8 Wechselwirkungen

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

4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Abfälle: Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.5.2 Abwasser: Die Abwasserbehandlung wird im Planungsgebiet gem. gemeindlicher Standards vorgenommen.

4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden gem. bestehender gemeindlicher Standards gegeben.

4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einem Weiterbestand der Wiesenflächen und fortgesetzter, stückhafter Bebauung auszugehen. Der Druck auf den eigentlichen Außenbereich bzgl. Neubaugebiete würde nicht gemindert.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal geringfügig bzgl. der Flächenaufteilung nicht gegeben, wenn eine sachgerechte Funktionalität bzw. Ausgestaltung erreicht werden soll.

4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden die Festsetzungen gem. heutigen Umweltstandards getroffen, Beschränkungen der baulichen Nutzung und z.B. der Außenbeleuchtung für die Privatgrundstücke sowie grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

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

Außenbeleuchtung: Der Hinweis auf den Sternenpark Rhön u.a. ergänzt die städtebaulich / baugestalterischen Aspekte der entsprechenden Festsetzung (s. 3.4).

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

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

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

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

4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Bestand		ca.
Intensivwiese		26.170 m ²
Gesamtsumme		26.170 m²
Planung		ca.
WA max. Versiegelung (GRZ 0,3 + ½ GRZ = 0,45) 45 %	9.150 m ²	20.300 m ²
Verkehrsflächen Versiegelung 90 %	3.650 m ²	4.050 m ²
Grünanlage / Spielplatz		900 m ²
Gebietseingrünung		920 m ²
Summe		
Gesamtsumme	zusätzliche zulässige Versiegelung ca. 12.800 m²	
		26.170 m²

Mit der Planung wird nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 12.800 m² zulässig, die in einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden muss.

4.8.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

werden im weiteren Verfahren mit der Naturschutzbehörde beim LK Fulda abgestimmt.

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

In der Praxis sind vor allem Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Eichenzell auf Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Eichenzell vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen hergestellt werden.

4.10 Zusammenfassung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.11 Quellen

Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan Gemeinde Eichenzell

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

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

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, 2011

Internet-Quellen:

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

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

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV),

Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7,

<http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem

Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017,

<http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, Stand Oktober 2018, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018,

<http://atlas.umwelt.hessen.de>