

GEMEINDE EICHENZELL, ORTSTEIL BÜCHENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße“

BEGRÜNDUNG

Entwurf, 01.03.2022 Wienröder Stadt Land Regional

| INHALT | SEITE |
|--|----------|
| 1 Planungserfordernis / Verfahren | 1 |
| 2 Situation | 1 |
| 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes | 1 |
| 2.2 Planungsvorgaben | 1 |
| 3 Städtebauliche Planung | 1 |
| 3.1 Planungskonzept | 2 |
| 3.2 Erschließung | 2 |
| 3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen | 2 |
| 3.4 Baugestalterische Festsetzungen | 2 |
| 3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Umweltstandards | 2 |
| 4 Umweltentwicklung | 2 |
| 4.1 Standort / Bestand | 2 |
| 4.2 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope | 3 |
| 4.3 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen | 3 |
| 4.4 Bilanz und Maßnahmen | 4 |
| 1 Planungserfordernis / Verfahren | |
| Zur Arrondierung der Ortslage im Bereich Döllbachstraße, die in den letzten Jahren am Ortsausgang schrittweise bebaut worden war, wurde im neu aufgestellten Flächennutzungsplan Baufläche bis zur endgültigen, östlichen Begrenzung durch den dort verlaufenden Wirtschaftsweg dargestellt. | |
| Um eine Bebauung planungsrechtlich zu sichern, beschloss die Gemeindevertretung Eichenzell am 10.11.2021, den Bebauungsplan Nr. 11, Ortsteil Büchenberg, "Östlicher Ortsausgang der Döllbachstraße" aufzustellen. Zur Beschleunigung der Baurechtherstellung wird er im Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleich aufgestellt. | |
| 2 Situation | |
| 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes | |
| Der Geltungsbereich von ca. 0,45 ha Größe liegt am östlichen Ortsausgang der Döllbachstraße und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Büchenberg, Flur 4, Flurstücke 6, 29/9 teilweise und 30/9 teilweise. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch Siedlungsgebiet, im Osten durch Wirtschaftswege und im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Fläche. | |
| 2.2 Planungsvorgaben | |
| Im Regionalplan ist Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird Mischbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. | |

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Vor dem Hintergrund der ortslagennahen Einbeziehung von Randflächen in die Innenentwicklung wird eine im Flächennutzungsplan vorbereitete, leichte Erweiterung der Ortslage unter Beachtung heutiger Anforderungen und allgemein gemeindeweit üblicher Vorgaben planungsrechtlich gesichert.

Das Gebiet wird durch die Flucht der östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftswege nachvollziehbar begrenzt. Hinsichtlich der Baustruktur handelt es sich bei den Wohngebäuden in den benachbarten Mischgebieten fast ausschließlich um freistehende Wohnhausbebauung, deren Fortsetzung und Abschluss mit der Erweiterung vollzogen wird.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist mit der Döllbachstraße gegeben. Ein evtl. entstehendes, südlich hinterliegendes Grundstück wird hier durch eine Zufahrt angebunden. Vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme werden durch Anschluss in der Döllbachstraße genutzt. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Süden über das Flurstück 30/9 mit Schmutzwasseranschluss an den Kanal im Dorfwiesenweg (s.u.). Auf dem Grundstück zurückgehaltenes Oberflächenwasser wird dem südlich gelegenen Vorfluter zugeleitet.

3.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen im benachbarten Mischgebiet werden weitgehend übernommen. Die Art der baulichen Nutzung wird allerdings nunmehr der tatsächlichen Nutzung entsprechend mit "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die anschließenden Siedlungsstrukturen auf eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Allerdings werden einige Vorgaben bzw. Bezugswerte sowohl den heute im Ortsteil bzw. Gemeindegebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Festsetzungen als auch den Standortspezifika angepasst.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auch zur baulichen Gestaltung werden die Festsetzungen unter entsprechend den inzwischen im Gemeindebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Festsetzungen getroffen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen / Umweltstandards

Die grünordnerischen Festsetzungen sind ebenfalls vergleichbar mit den jüngeren Bebauungsplangebieten. Um eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie eine hohe Biotopqualität der privaten Freiflächen zu erzielen, werden auch hier für die privaten Grundstücksfreiflächen landschaftspflegerische Festsetzungen getroffen. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen gelten daher die festgesetzten Mindestanforderungen einschließlich des Ersatzes entfernter Obstbäume, deren Umsetzung auch innerhalb der flächenhaft festgesetzten Heckenpflanzungen am Ortsrand erfüllt wird.

Klimaschutz und CO₂ – Einsparung werden durch Empfehlungen zu Energiegewinnung / -einsparung an Bauherren / Nutzer unterstützt.

4 Umweltentwicklung

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstel-

lung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

4.1 Standort / Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlands. Das geplante Baugebiet mit derzeitiger Grünlandnutzung liegt nach Norden ansteigend in einer Höhe von ca. 387 bis 392 m über NHN am nordöstlichen Ortsrand von Büchenberg beiderseits der Döllbachstraße. Entlang der Straße stehen beidseitig Obstbäume.



4.2 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Durch das im Naturpark Rhön gelegene Gebiet werden Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete u.a.) oder sonstige nach Gesetz geschützte Objekte / Strukturen nicht berührt.

4.3 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

aus Flächennutzungsplan Eichenzell, Umweltbericht:

| Schutzgut | Umweltzustand | Umweltauswirkungen |
|---------------------------|---|---|
| Arten Biotope | Grünlandgesellschaften mit mittlerem Biotopwert gemäß Landschaftsplan, die Obstbaumreihe entlang der Döllbachstraße ist von hoher Bedeutung für den Arten-/ Biotopschutz Standorttypisierung Biotopentwicklung: Standort mit geringem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt | Verlust von Grünland und eventuell Obstbäumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut, bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind geringe negative Auswirkungen zu erwarten |
| Geologie Boden | Mittlerer und Unterer Buntsandstein (Sand- und Tonstein); Pseudogleye mit Braunerde-Pseudogleyen aus lösslehmhaltigen Solifluktiionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen; Bodenfunktionsbewertung: gering; Ertragsmesszahl 44 (südl. Döllbachstr.) bzw. 39 (nördl. Döllbachstr.), Ertragspotential mittel | Versiegelung / Überbauung bewirken den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit mittlerem Ertragspotential und Verlust der Bodenfunktionen |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Wasser | kein Trinkwasserschutzgebiet; kein Oberflächengewässer; Verschmutzungsempfindlichkeit hoch; GW-Ergiebigkeit gering (2-5 l/s) | Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Überbauung / Versiegelung; Grundwasser wg. geolog. Verhältnisse gering vor Verschmutzung geschützt |
| Klima | Kaltluftproduktionsfläche, die aufgrund der topografischen Lage keine Wirkung für BÜchenberg ausübt (Kaltluftabfluss in Richtung Süden) | Verlust eines kleinen Anteils von Kaltluftentstehungsfläche, keine Auswirkungen für BÜchenberg zu erwarten |
| Landschaftsbild Erholung | Standort stellt Ortseingang BÜchenbergs a. R. Döllbach dar und hat daher hohe Bedeutung für das Ortsbild; grünlandgeprägtes Offenland mit Abschluss durch Feldwege; Döllbachstraße wird durch Obstbaumreihe flankiert; gem. Landschaftsplan liegt Fläche in Bereich mittlerer Landschaftsbildbewertung; Erholung: Siedlungsrandzone mit ergänzender Naherholungsfunktion; Rad-/ Wanderweg vorhanden | durch eine Bebauung an diesem Standort entsteht eine neue Ortseingangssituation; bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten |
| Kultur-Sachgüter | keine bekannt | keine |
| Mensch Gesundheit | verkehrs- u. gewerbeferne Lage; Landwirtschaft als Emittent | Leichte Zunahme Emissionen |

4.4 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis partiell mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigt die Flächenbilanz, dass bei vollständiger Umsetzung der festgesetzten baulichen Möglichkeiten eine Neuversiegelung von 1.800 qm entstünde:

| | |
|--|------------|
| <u>Bestand</u> | <u>ca.</u> |
| Intensivwiese | 4.000 qm |
| Straße | 550 qm |
| Summe | 4.550 qm |
| <u>Planung</u> | <u>ca.</u> |
| Versiegelung (GRZ 0,3 + 1/2 GRZ Freiflächenversiegelung) | 1.800 qm |
| nicht versiegelte Grundstücksfläche | 2.200 qm |
| Straße | 550 qm |
| Summe | 4.550 qm |

Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Auflagen zur Gestaltung der Wohnhäuser, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungsauflagen für die privaten Grundstücksfreiflächen

01.03.2022, C. Wienröder