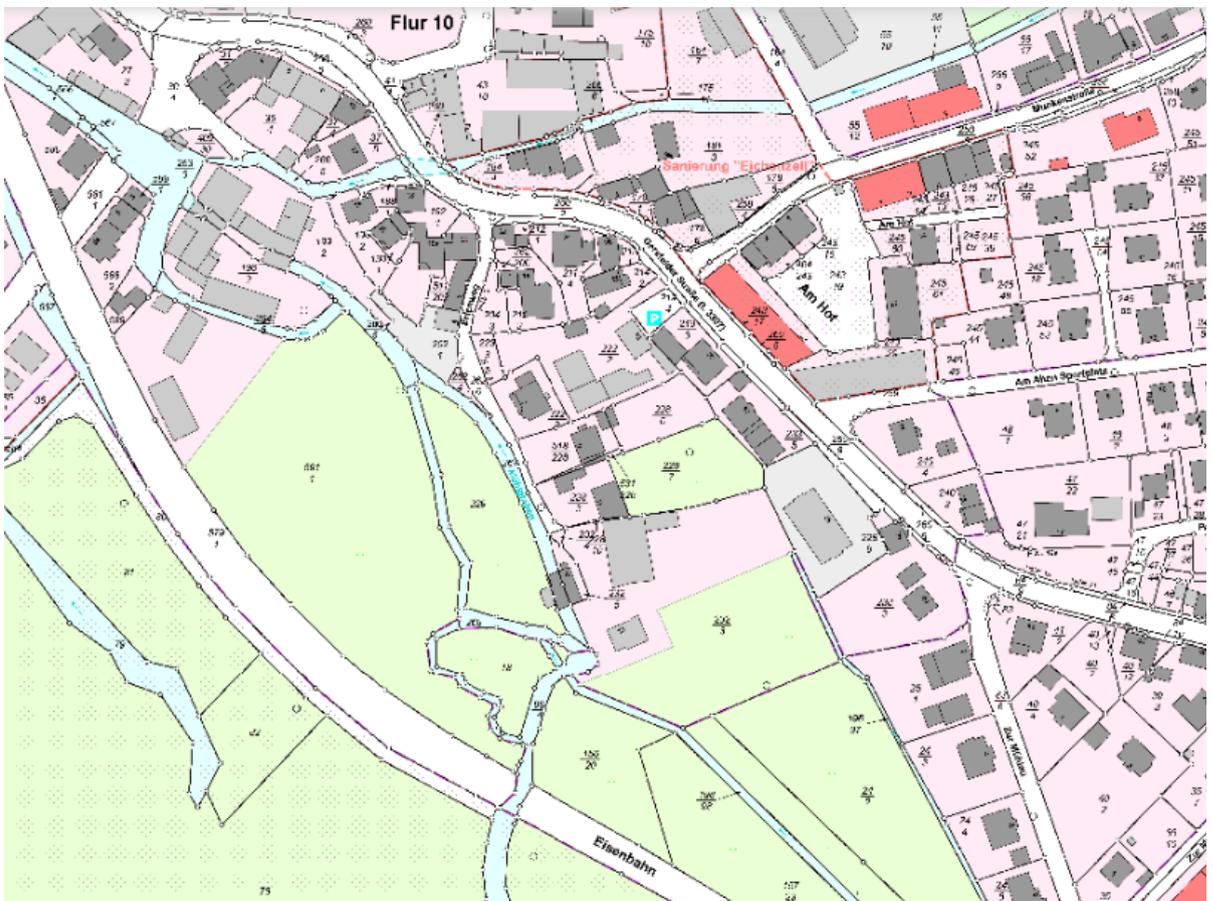


Gemeinde Eichenzell

Ortsteil Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 36 „Mühlenquartier“

Begründung



Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
(Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Vorentwurf

28.10.2022

Teil A: Begründung

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	4
III. Ausgangssituation für die Planung	5
1. Bestandssituation	5
2. Bestehendes Planungsrecht	5
3. Erschließung, Infrastruktur	6
4. Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“	6
IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4. Verkehrliche Erschließung	9
5. Berücksichtigung von Gewässern	9
6. Begründung privater Freiflächen, Regelung zu Versiegelungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern	9
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
8. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung	11
9. Flächengliederung	12
V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes	12
1. Kosten für die Gemeinde	12
2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen	12
3. Belange der Ortsentwicklung	13
Teil B: Betrachtung der Umweltbelange	13

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Im Ortskern von Eichenzell werden Bebauungsmöglichkeiten durch Investoren nachgefragt. Im Plangebiet bestehen für das Bauen im Rahmen der Nachverdichtung im Sinne des § 1a BauGB entwickelbare Freiflächen etwa im Bereich zwischen dem Mühlengraben und der Bebauung an der Gersfelder Straße (Gersfelder Straße Nr. 32). Ein Teil der historisch geprägten Baustruktur im Ortskern soll für eine städtebaulich verträgliche Einbindung eines nachverdichtenden Wohnungsbauvorhabens überplant werden. Diese Fläche befindet sich westlich der Gersfelder Straße und südlich der ehemaligen Mühle und damit in direkter Nähe zum historischen Ortskern soll.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der baulichen Entwicklung im erweiterten Ortskern von Eichenzell und die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten auf bestehenden Freiflächen. Die Entwicklungssteuerung soll nicht den Möglichkeiten des planeretzenden § 34 BauGB – Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles – überlassen werden. Der § 34 BauGB bietet nicht in ausreichendem Maße differenzierte planerische Steuerungsmöglichkeiten, die zur Entwicklung der älteren Baustruktur am Übergang zum Auenbereich der Fulda als notwendig erachtet werden. Daher soll zur grundsätzlichen Steuerung der Nachverdichtung ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB im Vollverfahren aufgestellt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Mühlenquartier“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Flur _____ und in der Gemarkung Eichenzell. Er wird begrenzt

- im Norden durch den Verlauf des Höllengrundgrabens (Südgrenze des Flurstücks 266/5),
- im Westen durch die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Fulda,
- im Süden durch eine gedachte Linie in west- östlicher Richtung durch das Flurstück 232/3 und
- im Osten durch die westliche Grenze der Gersfelder Straße (Flurstück 84/9).

II. Übergeordnete Planungsebenen

1. Regionalplanung Nordhessen

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

Der Regionalplan hat dem Ortsteil Eichenzell in der Gemeinde Eichenzell die Funktion und die zentralörtliche Einstufung eines Grundzentrums zugewiesen. Damit ist der Ortsteil Schwerpunkt u.a. der Versorgung der Bevölkerung (Vorsorge von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs) und der Siedlungsentwicklung.

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 Eichenzell, die bebaut sind, als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Damit steht die Planung auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist das Überschwemmungsgebiet der Fulda festgelegt. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft, eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft und eines regionalen Grünzuges (Vorranggebiet).

In der Umgebung des Plangebietes sind vorhandene Verkehrsstrassen des Schienenverkehrs (mit Haltepunkt Eichenzell des Regionalverkehrs) und Bundesautobahnen (A 7 und A 66) sowie die Gersfelder Straße (Landesstraße 3307) als Hauptverkehrsstraßen festgelegt.

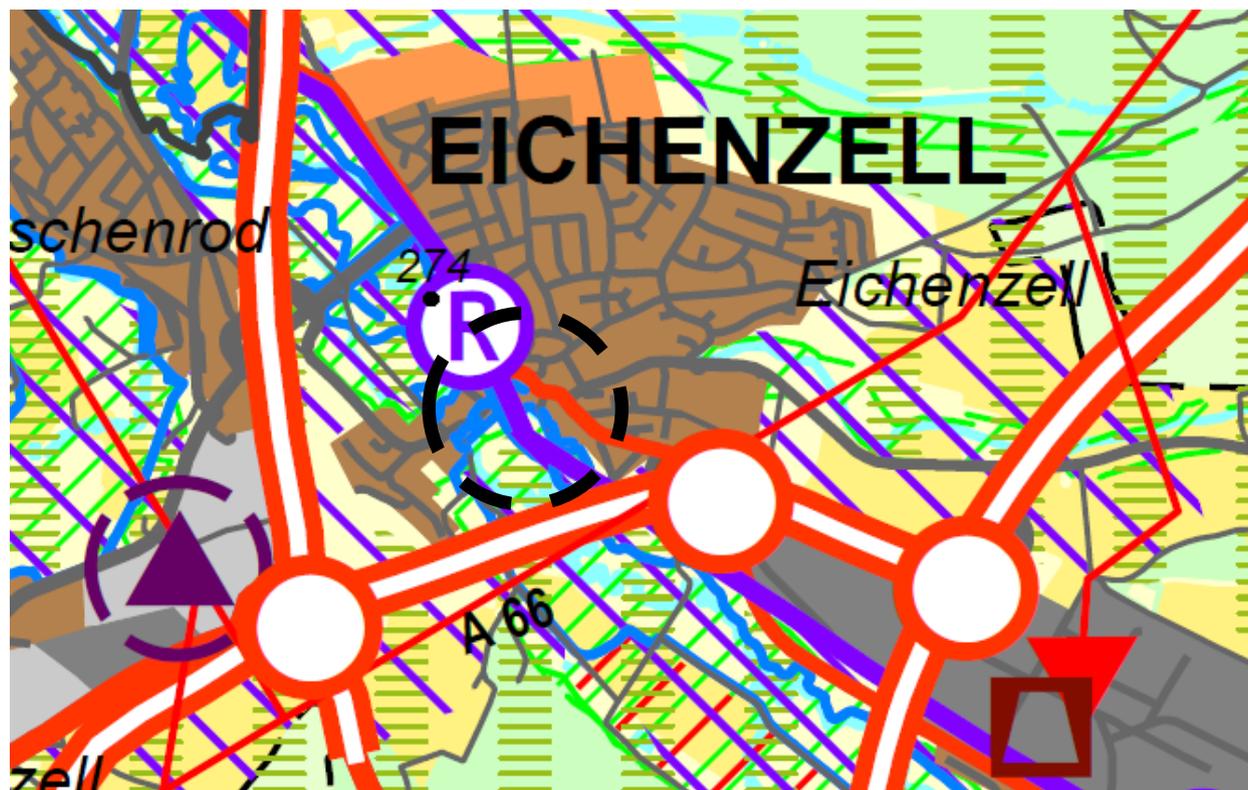


Abb. 1 Regionalplan Nordhessen 2009 (Südblatt, Ausschnitt) – Lage Plangebiet

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im Westen des Plangebietes befinden sich Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“.

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. Die Lage von Teilflächen des Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes muss im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in der städtebaulichen Abwägung berücksichtigt werden (s. hierzu Kap. III. 4).

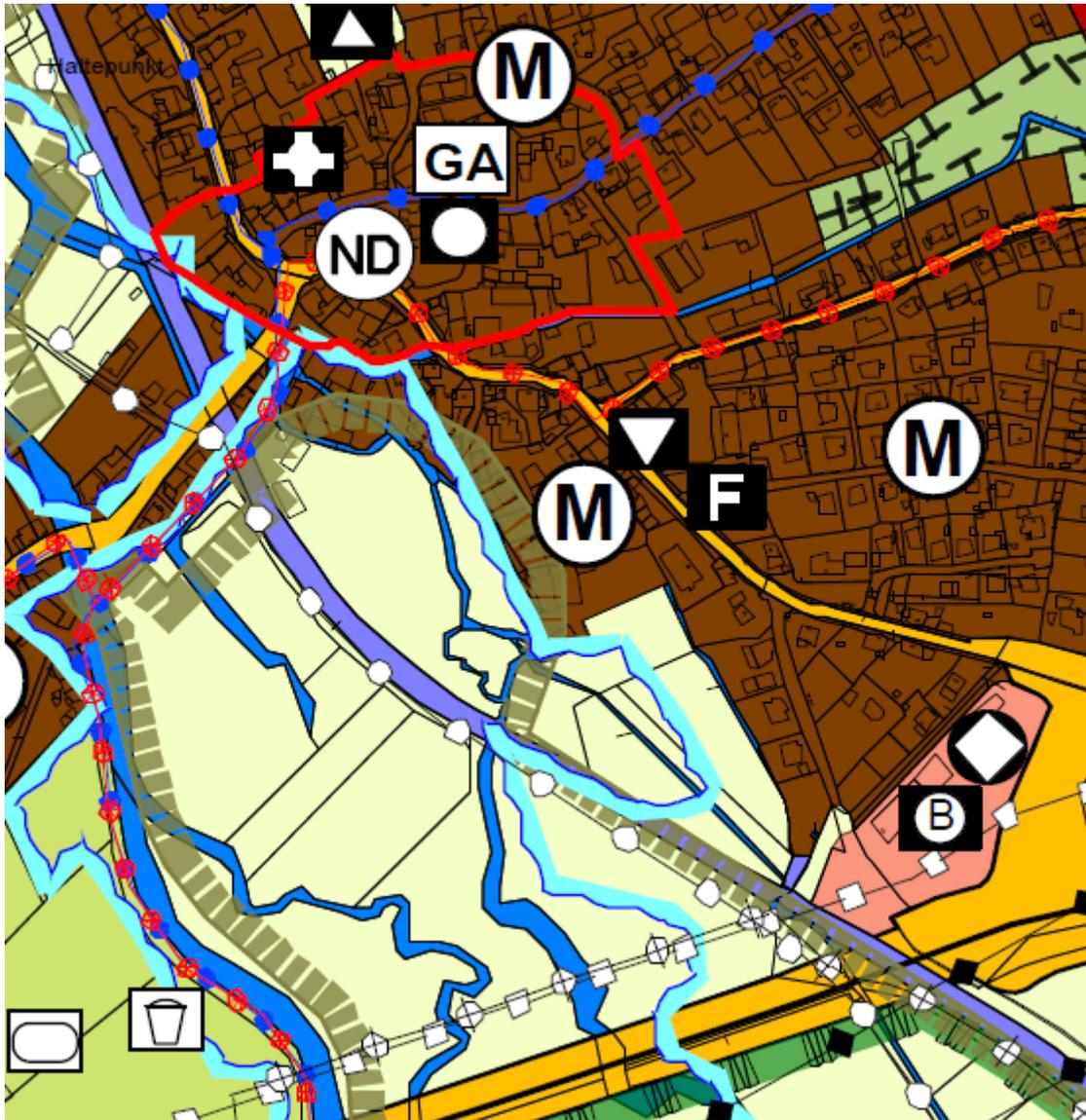


Abb. 2 Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - Plangebiet

III. Ausgangssituation für die Planung

1. Bestandssituation

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch den baulichen Bestand am „Erlenweg“ und südwestlich der Gersfelder Straße. Die vorhandene städtebauliche Struktur ist historisch gewachsen ohne Herausbildung städtebauliche geordneter Strukturen.

In Teilen, insbesondere im Bereich des Erlenweges ist eine starke Überbauung und Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Hofflächen und Stellplätze anzutreffen. Die Bebauung wird nach Südwesten aufgelockerter und am Südrand des Plangebietes befinden sich große, unversiegelte und nicht bebaute Freiflächen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB könnten daher ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nur auf der Grundlage dieses Paragraphen genehmigt werden. Zur beabsichtigten Steuerung der für den Ortskern und seiner Umgebung insgesamt vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung ist die Genehmigung von einzelnen Bauvorhaben nach § 34 BauGB allerdings nur begrenzt geeignet.

An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine rechtskräftigen Bebauungspläne an.

In der weiteren Umgebung sind folgende Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 17 „Zwischen Ritterweg und Wallweg/Steinweg“
- Bebauungsplan Nr. 19 „Lindenstraße/Eichenweg“
- Bebauungsplan Nr. 2 „In der Mülbach/Am vorderen Wingenroth (1. Änd.)“
- Bebauungsplan Nr. 20 „Am Hartstück“

3. Erschließung, Infrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung bereits vollständig durch die Gemeindestraße „Erlengrund“ sowie die Gersfelder Straße (L 3307) erschlossen.

Die technische Infrastruktur und die wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgehalten werden, sind ausreichend dimensioniert, sodass die Ver- und Entsorgung für die neue Wohnbebauung durch eine Erweiterung der vorhandenen Versorgungsanlagen sicher gestellt werden kann.

4. Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“

Im Bereich der Fuldaaue westlich des Ortskerns von Eichenzell ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ festgelegt worden. Dieses Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich auch auf Teilflächen des geplanten Mischgebietes (MI). Das Landschaftsschutzgebiet ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Folgende Wohngebäude befinden sich vollständig oder zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes: Erlenweg 4, 7, 8, 9, 11 und 13. Zusätzlich liegen einige Nebengebäude vollständig oder zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

In § 2 der Verordnung zu diesem Landschaftsschutzgebiet wird als Zweck der Unterschutzstellung die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Sicherung der Fulda einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft genannt.

Mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde abgestimmt, dass für die Flächen des Plangebietes, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, eine Ausnahme nach § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ beantragt wird. Eine Überplanung durch

den Bebauungsplan wird vom Regierungspräsidium Kassel mitgetragen, da die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes offensichtlich einen seit längeren bestehenden Siedlungsbestand nicht angemessen beachtet und daher eine Prüfung der Grenzen des LSG durchgeführt werden soll.

IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bis auf vorhandene öffentliche Verkehrsflächen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auch in Anlehnung an vorhandene Bebauungspläne im historischen Ortskern soll eine starke Mischung der Nutzungen ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem aktuellen Nutzungsbestand und den grundzentralen Aufgaben des Ortsteiles Eichenzell.

Allgemein zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Diese können wegen ihres Flächenbedarfes (Gartenbaubetriebe) bzw. wegen der Verkehrserzeugung und den damit verbundenen Emissionen (Tankstellen) in der von Wohnnutzung geprägten Situation städtebaulich nicht sinnvoll und nachhaltig integriert werden.

Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig, da diese ein höheres Störpotenzial entfalten können und sich daher nicht in dem von Wohnnutzung geprägten Quartier ansiedeln sollen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ist hinsichtlich des Maßes der Nutzung gegliedert.

In dem Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO westlich des Erlengrundes / an der Gersfelder Straße wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus dem Bestand abgeleitet und schöpft die Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 nicht aus.

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

II. 9).

In dem Mischgebiet (MI 2) zwischen dem nicht im Plangebiet liegenden Abschnitt des Erlengrundes und der Gersfelder Straße (südwestlich Gersfelder Straße Nr. 32) ist gemäß § 6 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl und wird für das Bauvorhaben der flächensparenden Bebauung als erwünschte Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Flächen benötigt

Auch das Mischgebiet (MI 3) gemäß § 6 BauNVO befindet sich zwischen dem nicht im Plangebiet liegenden Abschnitt des Erlengrundes und der Gersfelder Straße. Hier ist die Festsetzung auch aus dem Bestand abgeleitet, die bauliche Dichte wird hier mit wachsender Entfernung zur Ortsmitte geringer. Es bestehen insbesondere - vermutlich ehemals landwirtschaftlich geprägte - große Grundstücke mit zum Teil geringer Bebauung. Auch die Bebauung unmittelbar an der Gersfelder Straße ist bereits lockerer als z.B. der Abschnitt gegenüber dem Eichenzeller Schlösschen, der eine geschlossenen Bauweise aufweist.

In diesem Bereich wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese schöpft die Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl nicht aus und sichert die vorhandenen großen Freiflächen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Außerdem bestehen mit dieser geringeren GRZ günstigere Voraussetzungen für den Klimaschutz und die Förderung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bessere Möglichkeit der Begrünung von Freiflächen mit stärkerer CO₂ - Bindung und geringere Versiegelung mit verbesserter Grundwasserspende, geringere Aufheizung der Siedlungsflächen sowie Verbesserung der Verdunstungsleistung).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO differenziert festgesetzt. Sie beträgt in den Mischgebieten (MI 1), das im Wesentlichen die stärker überbauten Bereiche des Quartiers umfasst, maximal 1,0. Damit wird die rechtlich zulässige Obergrenze der GFZ in Mischgebieten (MI) in Höhe von 1,2 unterschritten. Mit dieser Festsetzung kann eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert werden, auch ein Dachgeschossausbau ist problemlos möglich. Eine maximierte Ausnutzungsmöglichkeit soll – auch in Hinsicht auf das Ortsbild – jedoch nicht ermöglicht werden.

In dem Mischgebiet (MI 2) wird eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung nutzt die Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO von 1,2 aus. In diesem Mischgebiet (MI) ist das geplante Wohnbauvorhaben verortet, das vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der flächensparenden Bauweise diese hohe GFZ erfordert.

In dem Mischgebiet (MI 3) wird entwicklungsorientiert eine maximale GFZ von 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht gegenüber der GFZ des Mischgebiete (MI 1) eine etwas niedrigere bauliche Dichte. Dies berücksichtigt die teilweise sehr großen Grundstücke und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Entwicklung von Klimaanpassungsmaßnahmen.

2.3 Geschossigkeit

In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) wird die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht weitgehend dem baulichen Bestand der Hauptgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, aber auch den Bedürfnissen des konkreten Neubauvorhabens im Mischgebiet (MI 2).

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird nach § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zu einer genaueren Steuerung der Gebäudehöhen ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend. In allen Mischgebieten (MI) wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Diese Festsetzungen berücksichtigen auch die privaten Belange der Bauwilligen und die Wirtschaftlichkeit insoweit, dass auch bei einer Zweigeschossigkeit noch ein angemessener Dachausbau möglich bleibt.

Der obere Bezugspunkt ist bei einem Satteldach die Höhe des Firstes (als höchster Punkt der Dachhaut), bei anderen Dachformen, z.B. einem Flachdach, die Oberkante der baulichen Anlage. Diese Festlegungen bestimmen den oberen Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt gilt in den Mischgebieten (MI 1) und (MI 3) die vorhandene, unveränderte Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die festgesetzten Höhen sind in dem Mischgebiet (MI 2) aus dem Bebauungsentwurf für das geplante Bauvorhaben abgeleitet. Die Abstufung berücksichtigt den prinzipiellen Höhenabfall von der Gersfelder Straße in Richtung Fuldaaue (ca. 4 m). Damit fügen sich die Neubauten in die umgebende Bebauung ein, das Ortsbild wird angemessen berücksichtigt. Zu hohe Gebäude, die die vorhandenen Gebäude stärker überragen, würden diesem Ziel zuwiderlaufen.

Um die Höhenabwicklung des Neubauvorhabens angemessen steuern zu können, sind für Teilflächen **A** bis **C** unterschiedliche untere Bezugspunkte auf der Basis des Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Diese sind in einem Abstand von 1 Höhenmeter gestaffelt.

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Gebäudebestand (kein Gebäude im Plangebiet ist länger als 50 m) und der für die neuen Wohngebäude geplanten Baustruktur. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen wird in diesem Fall ausschließlich durch die Hessische Bauordnung (HBO) bestimmt.

3.2 Überbaubare Flächen

Die ausschließlich durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sind in den Mischgebieten (MI 1) und (MI 3) großzügig festgesetzt, damit für die überwiegend nicht vorhersehbare Entwicklung ein genügender Planungsspielraum verbleibt. Diese verlaufen im Mischgebiet (MI 3) bestandsorientiert im Osten entlang der Grenze zur Gersfelder Straße und im Südwesten entlang der Grenze des Bebauungsplans. Im nördlichen Teil des Mischgebietes (MI 3) ist zum Erlenweg überwiegend ein Abstand von 3 m festgesetzt, hier ist die vorhandene Gebäudestruktur aufgelockerter.

Im Mischgebiet (MI 2) sind die überbaubaren Flächen aus dem dort geplanten Bauvorhaben abgeleitet.

Im südlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des Mischgebietes (MI 3) ist am Übergang zu den weiter südlich gelegenen Freiflächen ein Abstand zur Grenze des Bebauungsplans von 5 m festgesetzt. Dieser Abstand berücksichtigt die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte Straße „Erlenweg“ und die angrenzende Gersfelder Straße erschlossen. Für die Bestandsbebauung ist das bestehende Straßensystem im derzeitigen Ausbaustandard ausreichend. Maßnahmen im Straßensystem sind auch für die Entwicklung der neuen Wohnbebauung nicht erforderlich.

Die erforderlichen privaten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachgewiesen werden.

5. Berücksichtigung von Gewässern

An das Plangebiet grenzt im Norden der Höllengrundgraben an. Dieser Graben ist ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung nach § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Bereich des Mischgebietes (MI 3) westlich Flurstück 238/3 grenzt ebenfalls ein Gewässer an.

Zur Berücksichtigung von Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind entlang der beiden Gewässerabschnitte 5 m breite, nicht überbaubare Flächen festgesetzt.

6. Begrünung privater Freiflächen, Regelung zu Versiegelungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Für die Mischgebiete (MI 1), (MI 2) und (MI 3) 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.

Ziel dieser Festsetzung sind positive Einflüsse auf das lokale Ökosystem hinsichtlich Fauna und Flora und die Versickerung von Oberflächenwasser (Erhöhung der Grundwasserspende, Verringerung der Oberflächenwasserabflüsse). Aber auch das lokale Kleinklima wird positiv beeinflusst (Verdunstung, Temperaturengleich in teilweise stark versiegelten und bebauten Flächen).

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.

Im Mischgebiet (MI 3) im Bereich des Gewässerrandstreifens südwestlich der Hausnummer Gersfelder Straße 36 sind die dort vorhandenen Bäume und Sträucher zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

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 den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 BauNVO auf die wesentlichen, für die im Ortskern prägenden Nutzungen üblicherweise, gewählten Dachformen begrenzt. Es sind für die prägenden Hauptbaukörper Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Pultdächer zulässig. Damit ist eine Lebendigkeit in der Dachlandschaft möglich bei Einhaltung eines grundlegenden Kanons, der einen gestalterischen Wildwuchs begrenzt und die gestalterische Ausprägung des Ortskerns bestimmt.

Die Dachneigungen werden entsprechend den zulässigen Dachformen differenziert festgesetzt.

Sattel- und Krüppelwalmdächer dürfen eine Dachneigung von 30° bis 45°, Mansarddach von 75° bis 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss) aufweisen. Bei Mansarddächern darf die oberste Dachneigung 15° bis 30° betragen. Damit ist eine auskömmliche Bandbreite gewährleistet, die zum einen private Gestaltungs- und Bauabsichten der Bauherren 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 20° zugelassen. Die Mindestdachneigung von 10° stellt sicher, dass Flachdächer unzulässig sind, da diese sich nicht in das traditionell geprägte Ortsbild einfügen würden.

Dachgauben sind nach der gemeindlichen Gaubensatzung auszuführen

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 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.

Im Bereich der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Mischgebietes (MI 2) wird die Farbgebung der Dachdeckungen auf die Farben Rot und Braun beschränkt. Die Festsetzung zur Farbigkeit berücksichtigt neben der Prägung durch die vorhandene Dachlandschaft auch die in der Nachbarschaft vorhandenen Baudenkmale. Störende Einflüsse der Dachdeckung, die von der geplanten Neubebauung ausgehen können, sollen ausgeschlossen werden.

In den beiden anderen Mischgebieten (MI 1) und (MI 3) sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun zulässig. Hier soll hier ein größeres Farbspektrum zugelassen werden, um auch den Bestand zu berücksichtigen.

Damit unübliche und störend wirkende grelle Farben ausgeschlossen werden, sind die festgesetzten Farben nur in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Um die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu fördern, sind Solarenergieanlagen auf den Dächern der Mischgebiete (MI) (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

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.

Die Anlage von begrünten Dächern ist zulässig, da diese sich durch Kühlung und Verdunstung positiv auf das Kleinklima auswirken und Oberflächenwasser zurückhalten. Durch Verdunstung und Speicherung von Regenwasser tragen diese Dächer auch zu einer Verringerung des abzuführenden Wassers bei Starkregenereignissen bei.

7.2 Einfriedungen

2.1 In den Mischgebieten (MI 1), (MI 2) und (MI 3) gemäß § 6 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 neuer Baugrundstücke in dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO kein Erfordernis, die technische Ver- und Entsorgung auszubauen. Hierfür ist die Zahl der zu erwartenden, zusätzlichen Wohneinheiten zu gering.

Ver- und Entsorgungsunternehmen

1. Abwasser

Abwasserverband „Oberes Fuldataal“

2. Stromversorgung

OsthessenNetz GmbH

3. Trinkwasserversorgung

OsthessenNetz GmbH

4. Erdgasversorgung

OsthessenNetz GmbH

5. Kommunikation, Internet

Deutsche Telekom AG
Eigenbetrieb Breitband Eichenzell

10. Flächengliederung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 1,46 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) 1,263 ha
- Verkehrsflächen, öffentlich 0,195 ha

V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Gemeinde

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die vorhandenen oder noch zu bildenden Grundstücke für Neubebauung können über das vorhandene öffentliche Straßensystem erschlossen werden.

Die Kosten der Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans) und für Gutachten oder Untersuchungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans 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 Mischgebietes (MI 2) erforderlich, da die hierzu erforderlichen Flächen durch die Investoren bzw. Bauwilligen erworben werden.

3. Belange der Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung und den Umbau eines zweiten Abschnitts des Ortskerns von Eichenzell. Damit leistet er einen wichtigen Beitrag, der sich positiv auf Entwicklung des Ortsteils, der auch Grundzentrum ist, auswirken wird.

Teil B: Betrachtung der Umweltbelange

Bebauungsplan Nr. 36 „Mühlenquartier, Gemeinde Eichenzell, OT Eichenzell

– Betrachtung der Umweltbelange –

Auftraggeber: Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Forssmannweg 15

Auftragnehmer: TNL Energie GmbH
Raiffeisenstraße 7
35410 Hungen

Projektleitung: M. Sc. Biodiversität und Naturschutz Britta Döring

Bearbeitung: B. Sc. Agrarwissenschaften Elena Weitz

Hungen, Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abkürzungsverzeichnis	I
1 Einleitung	1
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans - Kurzdarstellung	1
1.2 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	1
2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Plans	2
2.1 Naturräumliche Lage und Geografie	2
2.2 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	2
2.3 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	2
2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	3
2.5 Schutzgut Boden	4
2.6 Schutzgut Fläche	5
2.7 Schutzgut Wasser	5
2.8 Schutzgut Klima und Luft	6
2.9 Schutzgut Landschaft	7
2.10 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	7
2.11 Nutzung erneuerbarer Energie, effiziente, sparsame Nutzung	7
2.12 Umgang mit Abfällen	8
2.13 Wechselwirkung, kumulative Wirkungen	8
3 Quellenverzeichnis	9
3.1 Gesetze & Verordnungen	9
3.2 Literatur	9
3.3 Internetquellen	10

Abkürzungsverzeichnis

Nr.	Nummer
%	Prozent
§, §§	Paragraf, Paragraphen
°C	Grad Celsius
A	Autobahn
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung

BAUGB	Baugesetzbuch
BNATSCHG	Bundesnaturschutzgesetz
bzw.	beziehungsweise
cm	Zentimeter
dB	Dezibel
d. h.	das heißt
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GRZ	Grundflächenzahl
gem.	gemäß
HDsCHG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
inkl.	inklusive
GWK	Gewässerkennzahl
HLNUG	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HWG	Hessisches Wassergesetz
km	Kilometer
KV	Kompensationsverordnung
LDEN	Day-Evening-Night Noise Level
lfdm	laufender Meter
LK	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MI	Mischgebiet
mm / a	Millimeter pro Jahr
RP	Regierungspräsidium
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
vgl.	vergleiche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WRRl	Wasserrahmenrichtlinie

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans - Kurzdarstellung

Die Gemeinde Eichenzell plant im Ortsteil Eichenzell die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Mühlenquartier“. Das betroffene Gebiet liegt südlich des historischen Ortskerns und wird östlich von der Gersfelder Straße, nördlich vom Höllengrundgraben (GWK 421782) und westlich vom Überschwemmungsgebiet des Mühlgrabens (GWK 42178) begrenzt. Südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Bebauungsplan dient als Steuerungsinstrument zur maßvollen Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes.

Die Ausweisung des gesamten Geltungsbereichs des Bauplans erfolgt als Mischgebiet. Der Erlenweg, öffentliche Straßenverkehrsfläche, soll erhalten bleiben.

Die nachfolgende Betrachtung der Umweltbelange stellt den Bestand der einzelnen Schutzgüter, deren Vorbelastungen und Empfindlichkeiten dar. Darüber hinaus erfolgt eine Abschätzung darüber, ob Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BAUGB vorliegen.

1.2 Umweltschutzziele der für das Vorhaben relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet vorrangig folgende umweltrelevanten Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

Im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 ist Eichenzell als verdichteter Raum ausgewiesen und liegt im Bereich eines Planungsraums für überregionale Infrastruktur und im Verbund der Trockenlebensräume. Außerdem handelt es sich um ein Agrarisches Vorzugsgebiet (HMWEVW 2018).

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der für das Vorhaben vorgesehene Bereich bereits als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung. Nördlich und östlich schließen sich weitere Flächen an, die als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ gekennzeichnet sind. Die westlich angrenzenden Flächen des Plangebiets sind als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen (RP KASSEL 2009).

Im Flächennutzungsplan Eichenzell 2019 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Mischgebiet dargestellt, die Gebiete westlich davon sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen (GEMEINDE EICHENZELL 2019).

Der Landschaftsplan Eichenzell 2016 enthält Informationen zum Leitbild der Landschaftsgestaltung auf Gemeindeebene und legt unter anderem landschaftspflegerische Maßnahmen und Handlungsempfehlungen fest. Das Plangebiet ist dabei als Siedlungsgebiet ausgewiesen und der Erhalt wichtiger Strukturen bzw. die Biotoperhaltung ist vorgesehen (GEMEINDE EICHENZELL 2016).

Die Auswertung der vorgenannten fachplanerischen Festsetzungen erfolgte bereits in der Begründung des Bebauungsplans (vgl. Kapitel II).

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Plans

2.1 Naturräumliche Lage und Geografie

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen Rhönvorland (353.1) im Naturraum der Vorder- und Kuppenrhön (353) und dem Kerzeller Fliedetal (352.1) im Naturraum der Fuldaer Senke (352) (GEMEINDE EICHENZELL 2016). Das Gebiet befindet sich auf Sand- und Tonstein sowie Konglomerat. Der südöstlichste Punkt des Planungsgebiets grenzt direkt an Gebiete mit Quarzit, Sand- und Tongestein an (GEMEINDE EICHENZELL 2016).

2.2 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Es befinden sich keine Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) im Plangebiet oder der näheren Umgebung, gleiches gilt für Natur- und Nationalparks. Es gibt keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe im Geltungsbereich des Plangebietes (HLNUG 2017B).

Westlich tangiert das Plangebiet die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Fluß- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.“ (Nr. 2631008). Des Weiteren treten im westlichen Bereich des Plangebietes Überschneidungen des Bebauungsplans mit dem LSG „Auenverbund Fulda“ (Nr. 1631002) auf. Es handelt sich dabei um den erweiterten östlichen Uferbereich des Mühlgrabens (GWK 42178), einem Nebengewässer der Fulda (GWK 42) (HLNUG 2017B).¹

Westlich grenzt das Plangebiet an das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Fulda (FKZ 42) an, die Flächen des Schutzgebiets befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets (HLNUG 2022A).

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler. Das nächstgelegene Naturdenkmal ist die „Linde am Schlösschen“ ca. 220 m nordwestlich des Plangebiets, die dadurch jedoch nicht berührt wird (HLNUG 2017B).

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft zu erwarten.

2.3 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Ortsteil südlich des Ortskerns von Eichenzell, der bereits bebaut ist. Die vorhandenen Gebäude werden überwiegend zum Wohnen und teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt. Somit weist das Plangebiet eine bedeutende Wohn- und Erholungsfunktion für die ansässige Bevölkerung auf. Dasselbe gilt für die umliegenden Siedlungsbereiche. Südlich und westlich des Plangebiets schließen sich,

¹ Ausnahmen von den Verboten der Schutzgebietsverordnung bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern. Die Gemeinde Eichenzell beantragt in Abstimmung mit dem RP Kassel eine Ausnahmegenehmigung für die Überplanung (schriftl. Mittl. Herr Englert-Piorkowsky, 03.10.2022)

durch den Mühlgraben (GWK 42178) abgegrenzt, Auengebiete an, welche landwirtschaftlich (Grünland) genutzt werden und aufgrund ihrer hohen Bewertung hinsichtlich des Landschaftsbildes ebenfalls eine wichtige Erholungsfunktion innehaben (GEMEINDE EICHENZELL 2016) (vgl. 2.9).

Die ortskernnahe Lage und die umgebenden Verkehrswege (insbesondere die Gersfelder Straße) führen dazu, dass das Plangebiet in Form von Lärm und stofflichen Emissionen bereits Vorbelastungen aufweist. Entlang der Gersfelder Straße liegt der Lärmpegel als mittlere durchschnittliche Belastung pro Jahr (LDEN) tagsüber bei 60 – 75 dB und 50 – 65 dB nachts. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes treten etwas geringere Belastungen von tagsüber 50 – 60 dB und 40 – 55 dB bei Nacht auf, während die Werte im südöstlichen Bereich tagsüber bei 60 – 65 dB und nachts bei 50 – 60 dB liegen (HLNUG 2017A).

In großräumiger Perspektive befinden sich ca. 300 m südlich bzw. ca. 900 m östlich des Plangebietes (Luftlinie) die Autobahnen A66 und A27. Außerdem beginnt ca. 950 m südöstlich des Plangebietes der nordwestliche Ausläufer des Industrieparks Rhön. Autobahnen und Industriepark stellen als Quelle für Lärm und stoffliche Emissionen eine weitere Vorbelastung des Gebietes dar. Im näheren Umkreis befinden sich keine Messstationen für Luftschadstoffe (nächstgelegene: Luftmessstelle Fulda Zentral DEHE134), sodass über die aktuelle Situation zur Einhaltung der Messwerte keine Daten vorliegen (HLNUG 2022B).

Der Bebauungsplan liefert die Grundlage zur maßvoll geordneten Verdichtung der Bebauung im Plangebiet, dessen Wohnfunktion dadurch gestärkt werden soll. Die Erhaltung des ortstypischen Erscheinungsbildes wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet. Neue Elemente sollen mit Höhenfestsetzungen geplant werden und Dächer dem Charakter des Ortsbildes angepasst werden. Fensterlose Fassaden ab 5 lfdm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Unversiegelte Flächen sollen gärtnerisch angelegt und min. 50 % davon als Grün-, Gehölz- oder Gartenflächen gestaltet werden. Je 200 m² muss mindestens ein heimischer Laubbaum und eine Strauchgruppe gepflanzt werden (vgl. Teil A. Textliche Festsetzungen).

Durch das Vorhaben ist keine nennenswerte Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, abgesehen von zeitlich begrenzten Anfahrten durch Baufahrzeuge im Zuge von Baumaßnahmen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner durch die Einschränkung der Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Bei den im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich um eine städtische Siedlungsfläche in Randlage.

Hinsichtlich der Fauna sind Arten anzutreffen, die typischerweise in Hausgärten besiedelter Bereiche vorkommen und die im Allgemeinen wenig störanfällig, weit verbreitet und häufig sind. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor (GEMEINDE EICHENZELL 2016).

Entsprechend seiner Nutzung als Siedlungsbereich sind im Plangebiet neben der vorhandenen Bebauung als Biotoptypen überwiegend Hausgärten zu finden. Im nördlichen Bereich ist die Bebauung dicht und bei den Grünanlagen handelt es sich um Flächen, die gem. Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung als arten- und strukturarme Hausgärten

(SNT 11.221) beschrieben werden können (ANHANG 3 KV 2018). Weiter südlich nehmen der Anteil unversiegelter Flächen und die Anzahl kleiner Gehölzbestände zu, die Gärten sind insgesamt größer und struktureicher (SNT 11.222, Arten und struktureiche Hausgärten) (ANHANG 3 KV 2018). Es befinden sich keine naturbelassenen Grundstücke im Plangebiet. Insgesamt ist der „Biotopwert (Siedlung)“ des Plangebiets gemäß Landschaftsplan von Eichenzell als „mittel“ eingestuft (GEMEINDE EICHENZELL 2016). Westlich und südlich des Plangebiets schließen sich wechselfeuchte bzw. Feuchtwiesen an. Der „Biotopwert (Landschaft)“ dieser Flächen ist als „hoch“ eingestuft (GEMEINDE EICHENZELL 2016). Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht direkt berührt. Eine Umwandlung der Grünflächen in Ackerland ist in diesem Bereich verboten. Des Weiteren wird im südöstlichen Plangebiet ein Entwässerungsgraben der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tangiert, dessen Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt. Im Bereich dieses Gewässerrandstreifens dürfen Bestandsgehölze nicht entfernt werden und der Mindestabstand zur Bebauung beträgt 5 m.

Als potenziell natürliche Vegetation wird für das Plangebiet „artenreicher Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald, einschließlich Hainmieren-Erlenwald, örtlich mit Erlensumpfwald“ angegeben (GEMEINDE EICHENZELL 2016, Karte 2 „Potentielle natürliche Vegetation“).

Neben der Bebauung sieht der Bebauungsplan auch die Erhaltung von Grünflächen vor. Innerhalb der Mischgebiete müssen mindestens 50 % der unversiegelten Fläche gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, darüber hinaus gelten Bestimmungen zur Pflanzung heimischer Laubbaum- und Straucharten. Einfriedungen sind möglichst ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Zwischenraum auszuführen, um Kleintieren Wanderbewegungen zu ermöglichen (vgl. Teil B, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Unter Einhaltung der Festsetzungen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten.

2.5 Schutzgut Boden

Bei der Bodenart handelt es sich im Plangebiet um „meist feinsandigen Lehm, seltener Sand und Kies, z. T. anmoorig“ (GEMEINDE EICHENZELL 2016).

Im Bebauungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Ca. 1 – 2 km nord-westlich, zwischen Löschenrod und Kerzell, befindet sich die bereits gesicherte ehemalige Mülldeponie Eichenzell-Löschenrod. Im Industriepark Rhön südöstlich von Eichenzell liegt eine rekultivierte Deponie (GEMEINDE EICHENZELL 2016).

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Bebauung ist das Plangebiet als vorbelastet einzustufen. Unversiegelte Böden kommen hauptsächlich im südlicheren Teil im Bereich der Flurstücke 228/6, 228/7, 228/8, 232/3 und 238/3, Flur 10, Gemarkung Eichenzell (90) auf einer Fläche von ca. 5 000 m² vor.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird es vermutlich zu weiteren Neuversiegelungen kommen, wodurch die Bodenfunktionen der betroffenen Flächen verloren gehen. Auch wenn die Versiegelungsrate des Plangebiets möglicherweise ansteigt, kann dadurch die Neuversiegelung bei Neuausweisungen in Außenbereichen reduziert werden und somit zum gesetzlich vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BAUGB beitragen.

Stellplatzanlagen, Wege usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Darüber hinaus wird mithilfe der Orientierung der Grundflächenzahl (GRZ) an der bisherigen Versiegelungsrate gewährleistet, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

2.6 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Vorhandene Straßen und Gebäude bedingen insbesondere im nördlichen Plangebiet bereits umfangreiche Versiegelungen des Bodens. Unversiegelte Garten- bzw. Grünanlagen sind in ihrer Ausdehnung weitgehend von den umliegenden Strukturen beschränkt. Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich größere zusammenhängende und unversiegelte Flächen (vgl. Kapitel 2.5).

Mittels der GRZ wird die Versiegelungsrate reguliert: Im Mischgebiet (MI) 1, das bereits weitgehend versiegelt ist, beträgt der maximale Versiegelungsgrad 50 %, im MI 2 60 % und im MI 3, das bisher auch größere Grünflächen umfasste, ist er maximale Versiegelungsgrad mit 40 % angesetzt. Nebenanlagen und Garagen usw. sind aber zulässig, die maximalen Versiegelungsgrade betragen also 0,75, 0,8 und 0,6.

Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes führen bereits bestehende Bodenstörungen als Konsequenz von Versiegelung, Verdichtung und anderen Bodenbearbeitungen dazu, dass die Bodenentwicklung stark eingeschränkt ist. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind weitere Bodenstörungen zu erwarten, die jedoch aufgrund der festgesetzten Beschränkungen hinsichtlich der Versiegelungsraten das Bodenentwicklungspotenzial nur geringfügig verändern.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.7 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird von keinem Gewässer direkt durchflossen. Wenige Meter westlich des Plangebietes befindet sich der Mühlgraben (GWK 42178), ein Nebengewässer der Fulda, das in Süd-Nord-Richtung fließt. Der Mühlgraben wird im betroffenen Abschnitt entsprechend der (Wasserrahmenrichtlinie) WRRL in der Gesamtbewertung der Gewässerstrukturklasse der Zustandsklasse 6 zugeordnet (sehr stark verändert). Nördlich angrenzend verläuft der Höllengrundgraben (GWK 421782) in Ost-West-Richtung, ein Teil des südlichen Gewässerschutzstreifens liegt im Plangebiet. Der Höllengrundgraben wird mit der Zustandsklasse 7 (vollständig verändert) beschrieben, weil er über weite Strecken unterirdisch verrohrt verläuft. Der angrenzende Abschnitt des Gewässers verläuft jedoch überirdisch. Beide Gewässer werden entsprechend der WRRL mit der ökologischen Zustandsklasse 3 (mäßig) bewertet (HLNUG 2022c). Des Weiteren wird im süd-östlichen Plangebiet ein Entwässerungsgraben der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen tangiert, dessen Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt. Der Entwässerungsgraben ist jedoch gemäß WRRL-Viewer nicht verortet und folglich wasserwirtschaftlich nicht von Belang. Damit entfallen die Vorgaben gem. § 23 des HESSISCHEN WASSERGESETZES (HWG) und § 38 des WASSERHAUSHALTGESETZES (WHG) und die betroffenen Flächen unterliegen nicht dem Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete.

Um die grundsätzlich angestrebte Verbesserung WRRL-relevanter Gewässer hinsichtlich ihres ökologischen und chemischen Zustandes zu erreichen, wäre eine naturnahe Herstellung

des südlichen Uferbereichs des südlichen Höllengrundgrabens geboten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist dies nicht möglich. Der gem. § 23 HWG, vorgesehene beidseitige Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich würde ebenfalls in die vorhandene Bebauung eingreifen und kann nicht realisiert werden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem ÜSG der Fulda, dessen Grenzen werden jedoch nicht verletzt.

Das Grundwasserneubildungspotenzial liegt im Plangebiet mit Werten von $> 5 - 15$ l/s im mittleren Bereich hinsichtlich der Verschmutzungsempfindlichkeit im Grenzbereich zwischen „gering“ und „mittel“ (GEMEINDE EICHENZELL 2016). Die bereits vorhandene öffentliche Wasserinfrastruktur gewährleistet auch mit dem Ausbau des Plangebiets die angemessene Versorgung mit Trinkwasser und den sachgerechten Umgang mit Abwasser.

Um den Abfluss von Niederschlagswasser zu vermindern, sind Stellflächen, Wege etc. mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Darüber hinaus wird den Anwohnerinnen und Anwohnern empfohlen Dachflächenwasser beispielsweise in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen (vgl. Teil C, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise).

Sofern die Festsetzungen und Empfehlungen zur Vermeidung des Abfließens von Niederschlagswasser berücksichtigt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.8 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Gemeinde Eichenzell ist mit einer Jahresmitteltemperatur von ca. $8\text{ }^{\circ}\text{C}$ eher mild und weist mittlere Niederschläge von $600 - 700$ mm/a auf (RP KASSEL 2001). Durch seine Stadtrandlage und die stellenweise dichte Bebauung befindet sich das Plangebiet auf lokaler Betrachtungsebene im Grenzbereich zwischen Stadtklima (Wärmeinseln, niedrige Luftfeuchtigkeit und niedrige Windgeschwindigkeiten) und dem Mikroklima des Umlandes.

Die im Plangebiet gelegenen unversiegelten Flächen wirken für die umliegenden Siedlungsflächen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und haben dadurch eine ausgleichende Funktion auf die Wärmeentstehung. Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung wirken die Flächen des Plangebiets potenziell als Frischluftschneise.

Durch die Nachverdichtung der Flächen des Plangebietes kommt es unter Umständen zur Neuversiegelung und Überplanung bisher unversiegelter Flächen und damit verbunden zu Änderungen des Mikroklimas. Durch die Festsetzung der GRZ (vgl. Kapitel 2.6) und einer offenen Bauweise wird seitens der Bebauung die Ausgleichsfunktion berücksichtigt. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass unversiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind, dass mindestens 50 % davon als Grün-, Gehölz oder Gartenfläche zu gestalten sind und das je 200 m^2 dieser Flächen ein heimischer Laubbaum und eine Strauchgruppe gepflanzt werden soll. Fensterlose Fassaden ab 5 lfdm sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden (vgl. Teil A. Textliche Festsetzungen).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

2.9 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet umfasst einen süd-westlich gelegenen Ortsteil von Eichenzell in Randlage. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um Einzel- und Mehrparteienhäuser mit angrenzenden Gärten, wobei die Bebauung im nördlichen Bereich deutlich dichter ausfällt. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind größere Hausgärten vorhanden, die als Rasen oder Nutzgärten genutzt werden und kleinere Gehölzbestände aufweisen. Einige der vorhandenen Gebäude werden gewerblich genutzt.

Auf der angrenzenden Gersfelder Straße, die von Nord-West nach Süd-Ost verläuft, herrscht aufgrund ihrer Funktion als Direktverbindung zur südlich von Eichenzell gelegenen A66 ein hohes Verkehrsaufkommen.

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Auengebiete mit Frischwiesen/ -weiden und wechselfeuchten bzw. Feuchtwiesen. Diese Gebiete liegen im LSG „Auenverbund Fulda“ (Nr. 1631002) (vgl. Kap. 2.2). Sie sind von sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und haben eine wichtige Erholungsfunktion für die ansässige Bevölkerung. Diese Gebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Beschränkungen bezüglich der Geschosshöhe, Höhe, Bauweise, Materialien und Farbgebung von Gebäuden werden Strukturen vermieden, die sich störend auf das bestehende Orts- und Gesamtbild auswirken könnten.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

2.10 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler. Rohstoffgewinnung und forstwirtschaftliche Belange sind im Plangebiet nicht von Bedeutung. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurde (Grünland) und im Zuge des Vorhabens überbaut werden kann. Es handelt sich jedoch um eine kleine Fläche von ca. 800 m² und das südlich angrenzende Grünland bleibt erhalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des kulturellen Erbes zu erwarten sind. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies nach § 21 des HESSISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZES (HDSCHG) dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der unteren Denkmalschutzbehörde (LK Fulda) oder der Gemeinde Eichenzell unverzüglich anzuzeigen.

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter zu erwarten.

2.11 Nutzung erneuerbarer Energie, effiziente, sparsame Nutzung

Vom Anschluss an die Leitungsnetze der örtlichen Versorgungsbetriebe im Zuge der Entwicklung des Plangebietes ist auszugehen. Die Vorgaben des GEBÄUDEENERGIEGESETZES (GEG) gewährleisten, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien eingehalten wird.

2.12 Umgang mit Abfällen

Unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Bestimmungen der Entsorgungswege und Zuführung in den Abfallkreislauf sind wesentliche Umweltauswirkungen aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet keine Altlasten bekannt sind, ist eine Gefahrenlage auch hinsichtlich des Grundwassers nicht zu erwarten.

2.13 Wechselwirkung, kumulative Wirkungen

Durch den Bebauungsplan werden hauptsächlich die Schutzgüter Boden und Fläche beeinflusst, da es im Zuge der Flächeninanspruchnahme und Umgestaltung der Flächen zu Neuversiegelungen kommen kann. Die potenziellen Neuversiegelungen führen zum Verlust der Bodenfunktionen, darüber hinaus können Veränderungen von Lebensräumen der Flora und Fauna, des Wasserhaushalts, des lokalen Klimas und der Landschaft eintreten. Neben den bereits bei den einzeln genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind keine Beeinträchtigungen von Bedeutung zu erwarten oder erkennbar, gleiches gilt für potenzielle Wechselwirkungen.

Weitere Planungen in der Umgebung des Plangebiets betreffen den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ortskern“ der Gemeinde Eichenzell, der für das nord-östlich angrenzende Mischgebiet ebenfalls die geordnete Nachverdichtung des Siedlungsgebiets sowie die Errichtung einer Quartiersgarage vorsieht. Die damit verbundenen Umweltauswirkungen beziehen sich ebenfalls hauptsächlich auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Festsetzungen im Bauplan gewährleisten jedoch auch in diesem Kontext, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind (GEMEINDE EICHENZELL 2021). Da beide Vorhaben die Nachverdichtung bereits besiedelter Gebiete und damit verbunden die Vermeidung neuer Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme bei Neuausweisungen zum Ziel haben, tragen sie zum gesetzlich vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BAUGB bei. Die kumulative Wirkung beider Vorhaben ist nicht als erheblich einzuschätzen.

3 Quellenverzeichnis

3.1 Gesetze & Verordnungen

BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

GEG – GEBÄUDEENERGIEGESETZ: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert wurde.

HDSCHG: Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, S. 211).

HMWEVW – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN (2018): 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.

HWG – HESSISCHES WASSERGESETZ: Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (BGBl. I S.548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S 602) geändert wurde.

KV – KOMPENSATIONSVERORDNUNG: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26. Oktober 2018, die zuletzt durch die Berichtigung vom 1.2.2019 (GVBl. S. 19) geändert worden ist.

VERORDNUNG ÜBER DAS LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „AUENVERBUND FULDA“ vom 18. Januar 1993.

WRRL – WASSERRAHMENRICHTLINIE: Richtlinie 2000/60/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.

WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

3.2 Literatur

GEMEINDE EICHENZELL (2021): Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 31 „Ortskern“ im Ortsteil Eichenzell. Hrsg.: Dipl.-Ing. Bernd F. Künne & Partner – Beratende Ingenieure mbB. Stand 02.02.2021, Eichenzell.

GEMEINDE EICHENZELL (2016): Landschaftsplan Eichenzell. Erläuterungsbericht und Karten. Hrsg.: Planungsbüro Herget – Landschaft, Freiraum, Verkehr. Stand Januar 2016.

GEMEINDE EICHENZELL (2019): Flächennutzungsplan Eichenzell.

HMWEVW – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, VERKEHR UND WOHNEN (2020): Landesentwicklungsplan Hessen 2020. Wiesbaden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2009): Regionalplan Nordhessen. Kassel.

3.3 Internetquellen

HLNUG – Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2022A): HWRM-Viewer. www.hwrm.hessen.de. Abgerufen am 27.09.2022.

HLNUG – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2022B): Messdatenportal. www.hlnug.de/messwerte/datenportal. Abgerufen am 27.09.2022.

HLNUG – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2022C): WRRL-Viewer. www.wrrl.hessen.de. Abgerufen am 27.09.2022.

HLNUG – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2017A): Lärmviewer Hessen. www.laerm.hessen.de. Abgerufen am 27.09.2022.

HLNUG – HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2017B): Natureg Viewer. www.natureg.hessen.de. Abgerufen am 27.09.2022.

RP KASSEL – REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 200. Stand 2001. <http://www.rpksh.de/lrp2000/intro.htm>. Abgerufen am 28.09.2022.