

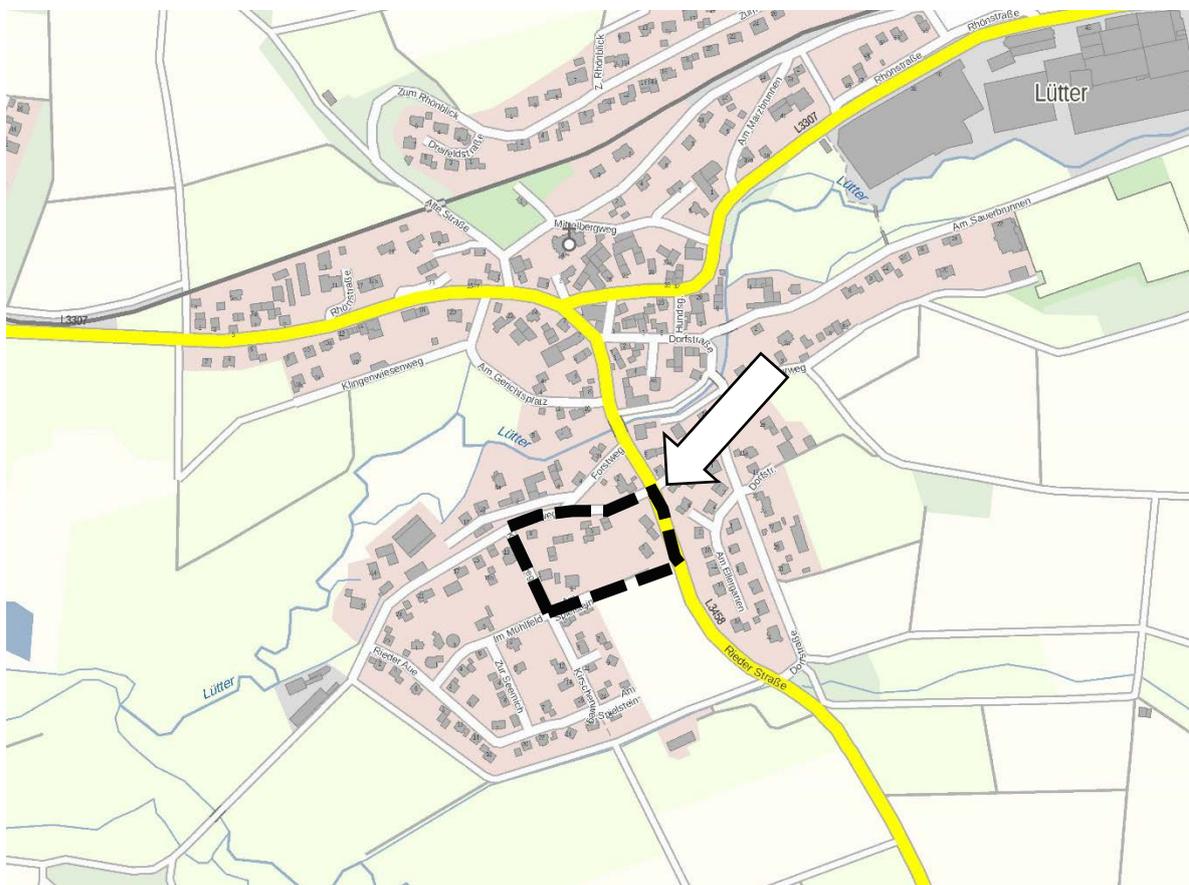
# GEMEINDE EICHENZELL



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 „KIRSCHENWEG – SÜDÖSTLICHER FORSTWEG, IM ORTSTEIL LÜTTER

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

(Entwurf der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Übersichtskarte (ohne Maßstab, genordet; Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Dipl. Geogr. R. Hofmann

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Planaufsteller: Gemeinde Eichenzell  
Schlossgasse 4  
36124 Eichenzell  
Tel.: 06659 / 979-0  
Fax.: 06659 / 979-39  
E-Mail: [Gemeinde@Eichenzell.de](mailto:Gemeinde@Eichenzell.de)  
URL: <https://www.eichenzell.de/>

Eichenzell, im November 2022

.....  
J. Rothmund (Bürgermeister)

Bearbeitung: Planungsbüro Hofmann  
Dipl. Geogr. Roger Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen  
Tel.: 06043/9840180  
Fax.: 06043/9840181  
E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)

Hungen, 04.11.2022

.....  
R. Hofmann

| <b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>                                   | <b>BauGB</b> | <b>Datum / Zeitraum</b> |
|--|--------------|-------------------------|
| Aufstellungsbeschluss  | § 2 (1)      | 27.05.2021              |
| Öffentliche Auslegung  | § 3 (2)      | 24.11.2022 – 03.01.2023 |
| Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | § 4 (2)      | 09.11.2022              |
| Satzungsbeschluss  | § 10 (1)     |                         |

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Geltungsbereich   | 4  |
| 2     | Veranlassung und Planziel   | 5  |
| 3     | Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren   | 6  |
| 4     | Übergeordnete Planungen   | 7  |
| 4.1.1 | Regionalplan Nordhessen   | 7  |
| 4.1.2 | Flächennutzungsplan   | 7  |
| 4.1.3 | Ursprungsbebauungsplan und Beschreibung der Planänderungen            | 8  |
| 4.1.4 | Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte                                 | 10 |
| 5     | Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation                     | 10 |
| 5.1   | Flächenbilanz   | 10 |
| 5.2   | Verkehrerschließung   | 10 |
| 5.3   | Ver- und Entsorgung   | 10 |
| 6     | Städtebauliche Planung  | 11 |
| 6.1   | Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes         | 11 |
| 6.1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung                                     | 11 |
| 6.1.2 | Verkehrsflächen   | 11 |
| 6.1.3 | Grünordnerische Festsetzungen   | 12 |
| 6.1.4 | Baugestalterische Festsetzungen                                       | 12 |
| 7     | Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 12 |
| 7.1   | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung                          | 12 |
| 7.1.1 | Grund und Boden   | 12 |
| 7.1.2 | Schutz des Wasserhaushaltes   | 13 |
| 7.1.3 | Erhaltung günstiger kleinklimatischer Verhältnisse                    | 13 |
| 7.1.4 | Vegetations- und Biotopausstattung                                    | 14 |
| 7.2   | Ausgleichsplanung   | 15 |

## Abbildungsverzeichnis

|              |  |   |
|--------------|--|---|
| Abbildung 1: | Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes .....   | 4 |
| Abbildung 2: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (Karte unmaßstäblich, genordet) ..... | 8 |
| Abbildung 3: | Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes von 2003 (Karte unmaßstäblich, genordet) .....      | 9 |

# 1 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kirschenweg – Südöstlicher Forstweg“ im Ortsteil Lütter gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage des Ortsteils Lütter und ist überwiegend bereits mit Wohnbebauung mit vereinzelt ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut - es herrscht Wohnbebauung vor. Im Plangebiet sind keine anderen Nutzungen (z. B. Einzelhandel, sonstige Gewerbebetriebe) vorhanden.

Das Plangebiet wird im Norden durch den „Forstweg“, im Osten durch die „Rieder Straße“, im Westen durch den „Kirschenweg“ und im Süden durch die Straße „Am Spielstein“ räumlich begrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Lütter, Flur 20, Flurstücke 43/7, 41/4, 41/2, 40/5, 40/9, 40/8, 40/7, 40/6, 42/1, 43/6, 48/5 (Forstweg) und Gemarkung Lütter, Flur 9, Flurstücke 41 (Kirschenweg), 57/1 (Am Spielstein).

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst eine Fläche von ca. 14.570 m<sup>2</sup>

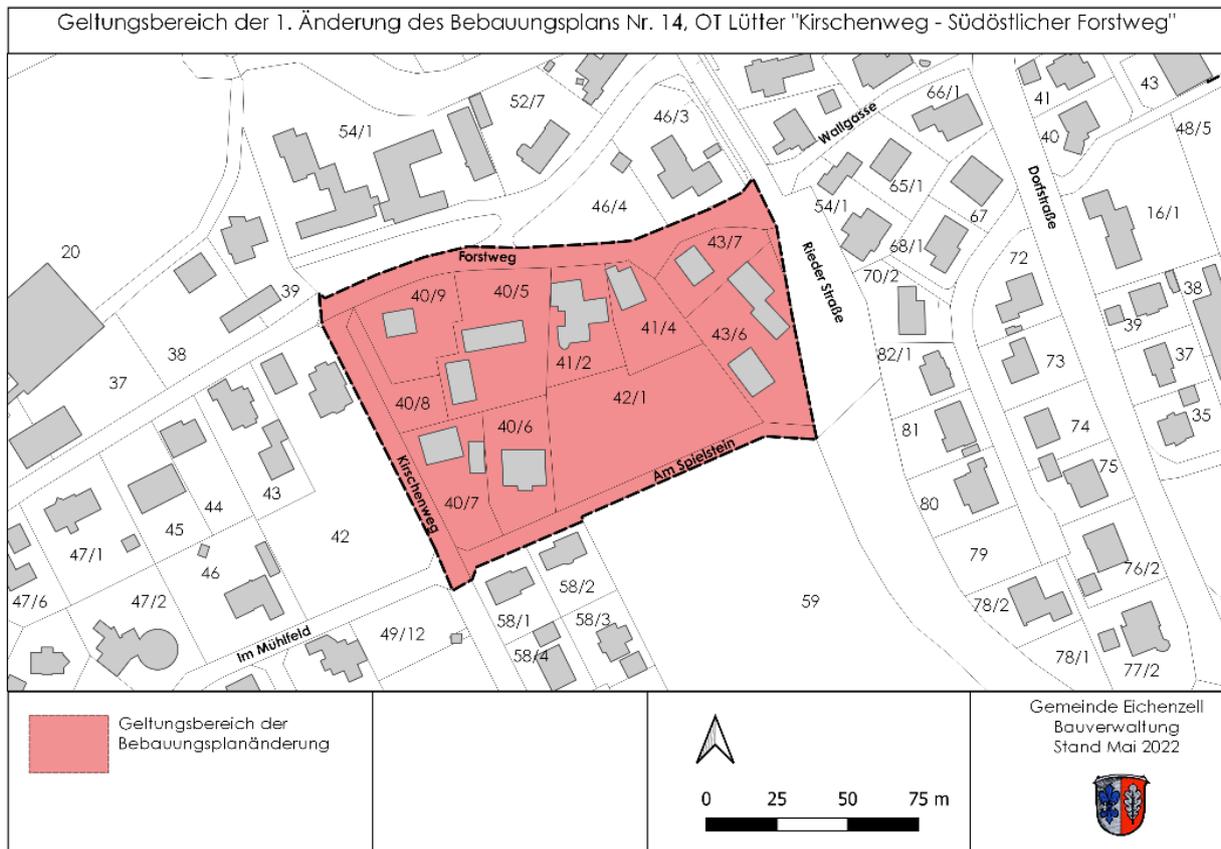


Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

## **2 Veranlassung und Planziel**

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Kirschenweg – Südöstlicher Forstweg“ von 2003, gemäß diesem Ursprungsbebauungsplan sind die festgesetzten Bauflächen komplett als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Nach § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes fanden sich im Plangebiet und der näheren Umgebung noch landwirtschaftliche Betriebe, wodurch die Gebietsausweisung grundsätzlich begründet wurde. Etwa 20 Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht die Festsetzung eines Dorfgebietes jedoch nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten, da innerhalb des Plangebietes keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden ist.

As Plangebiet umfasst eine durchweg verkehrlich und hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossene innerörtliche Baufläche, die durch überwiegend freistehende Einzelhäuser für die Wohnbebauung geprägt wird. Darüber hinaus bestehen ehemals landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie im südlichen Teilbereich eine größere Freifläche die als Weideland genutzt wird.

Neben der erforderlichen Neuausweisung von Baugebieten an der Ortsrandlage, ist die Gemeinde Eichenzell stets bestrebt vorhandene Innenbereichspotentiale zu nutzen sowie bestehende Baugebiete einer Nachverdichtung zuzuführen. Das betreffende locker bebaute und durch zahlreiche unbebaute Grundstücke geprägte Plangebiet weist grundsätzlich ein hohes Nachverdichtungspotential sowie ein gewisses Potential zur Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude auf, welches genutzt werden könnte. Gemäß § 5 BauNVO ist in dem bislang festgesetzten Dorfgebiet die Wohnbebauung zwar grundsätzlich zulässig, allerdings würde eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung dem festgesetzten Dorfgebiet widersprechen, da ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Die Gemeinde Eichenzell verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnzwecke, auch für Planänderungsgebiet gibt es konkrete Wohnbauvorhaben die zur Nachverdichtung des Gebietes beitragen können. Aufgrund der Tatsache, dass es im betreffenden Bereich keine aktive Landwirtschaft mehr gibt und bereits heute die Wohnnutzung überwiegt, wird die Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich erachtet. Städtebaulich soll die Planänderung der Sicherung und der Fortentwicklung der wohnbaulichen Nutzung dienen, aus diesem Grund ist die Umwidmung des „Dorfgebietes“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO erforderlich. Mit der Änderungsplanung soll den realen und erwarteten Entwicklungen im Plangebiet Rechnung getragen werden. Eine erneute Aufnahme eines jetzt aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebes soll zukünftig nicht mehr möglich sein, um Raumkonflikte der Hauptnutzung „Wohnen“ mit einem derzeit noch möglichen landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden.

Die Anpassung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung und somit den Grundsätzen der Bauleitplanung mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden die z. T sehr ungünstig und eng festgesetzten Baugrenzen zumindest teilweise neu festgesetzt, sodass eine gute bauliche Nutzung innerhalb des Baugebietes ermöglicht wird. Für die Freifläche im Süden des Gebietes wurden die Baugrenzen mit dem Investor abgestimmt. Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bis auf kleinere Anpassungen erhalten. Insbesondere ist keine Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen, wodurch keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild zu prognostizieren sind.

### **3 Planverfahren und Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren**

Das Planänderungsverfahren dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und insbesondere der Nachverdichtung des Baugebietes, sodass die Verfahrensdurchführung im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Eichenzell zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestimmt.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst eine Fläche von ca. 14.567 m<sup>2</sup>, auf die festgesetzte Wohnbaufläche entfällt eine Fläche von 11.849 m<sup>2</sup>, gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 ergibt sich für das Baugebiet eine anrechenbare Grundfläche von 4.740 m<sup>2</sup>, welche weit unter der o.a. Zulässigkeitsgrenze nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit aufgestellten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen im Ortsteil Lütter.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Des Weiteren ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet bestehenden und vorgesehenen Nutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden zusätzlichen Immissionskonflikte (häusliche Abgase, Verkehr) auch mit dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG vereinbar ist. Der Gemeinde Grebenhain sind darüber hinaus auch keine Betriebe oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebietes bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Aus diesem Grund kann das Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13a BauGB i.V.m dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 09.11.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt, das Fristende wurde auf den 03.01.2023 festgelegt, das entspricht einem Beteiligungszeitraum von ca. 8 Wochen. Die Gemeinde Eichenzell hat den Termin der öffentlichen Auslegung auf den Zeitraum vom 24.11.2022 bis einschl. 03.01.2023 festgelegt, dies entspricht einer Auslegungszeit von ca. 6 Wochen. Aufgrund der unproblematischen Planung waren der Gemeinde keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1.1 Regionalplan Nordhessen**

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Gebiet als „Vorranggebiet Siedlung/Bestand“ ausgewiesen.

### **4.1.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist das Planänderungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (s. Abbildung 2).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

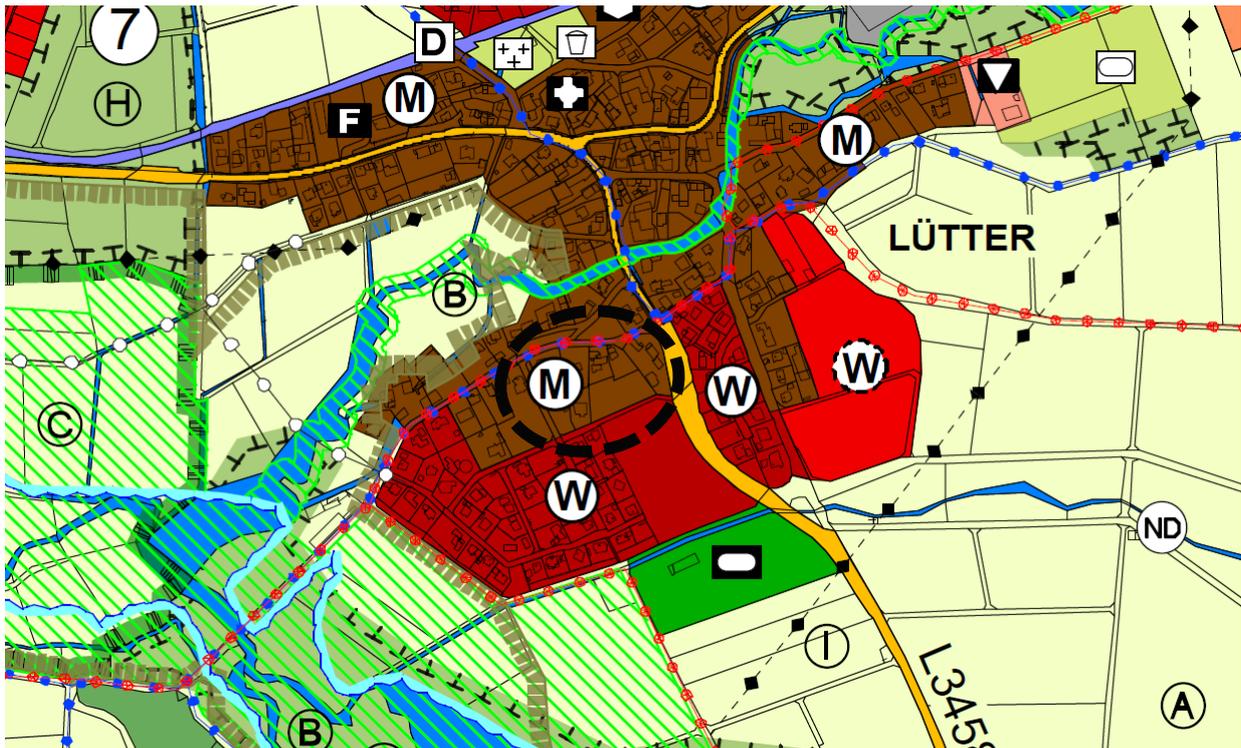


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (Karte unmaßstäblich, genordet)

#### 4.1.3 Ursprungsbebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Kirschenweg – Südöstlicher Forstweg“ im Ortsteil Lütter von 2003, dieser Plan wird nur im Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung (s. Abbildung 3) geändert, ansonsten behält er uneingeschränkt seine Rechtskraft.

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan sind die festgesetzten Bauflächen des Änderungsgebietes komplett als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Situation wird die Art der baulichen Nutzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO umgewidmet.

Außerdem werden die z. T. sehr ungünstig und eng festgesetzten Baugrenzen zumindest teilweise neu festgesetzt, sodass eine gute bauliche Nutzung innerhalb des Baugebietes ermöglicht wird.

Für das neu festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ wurde das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen) sowie die

Bauweise (offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser) des Ursprungsbebauungsplanes übernommen, das bedeutet, dass keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Ortsbild, gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu erwarten sind.

Hinsichtlich der gestalterischen Regelungen wurden ebenfalls die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

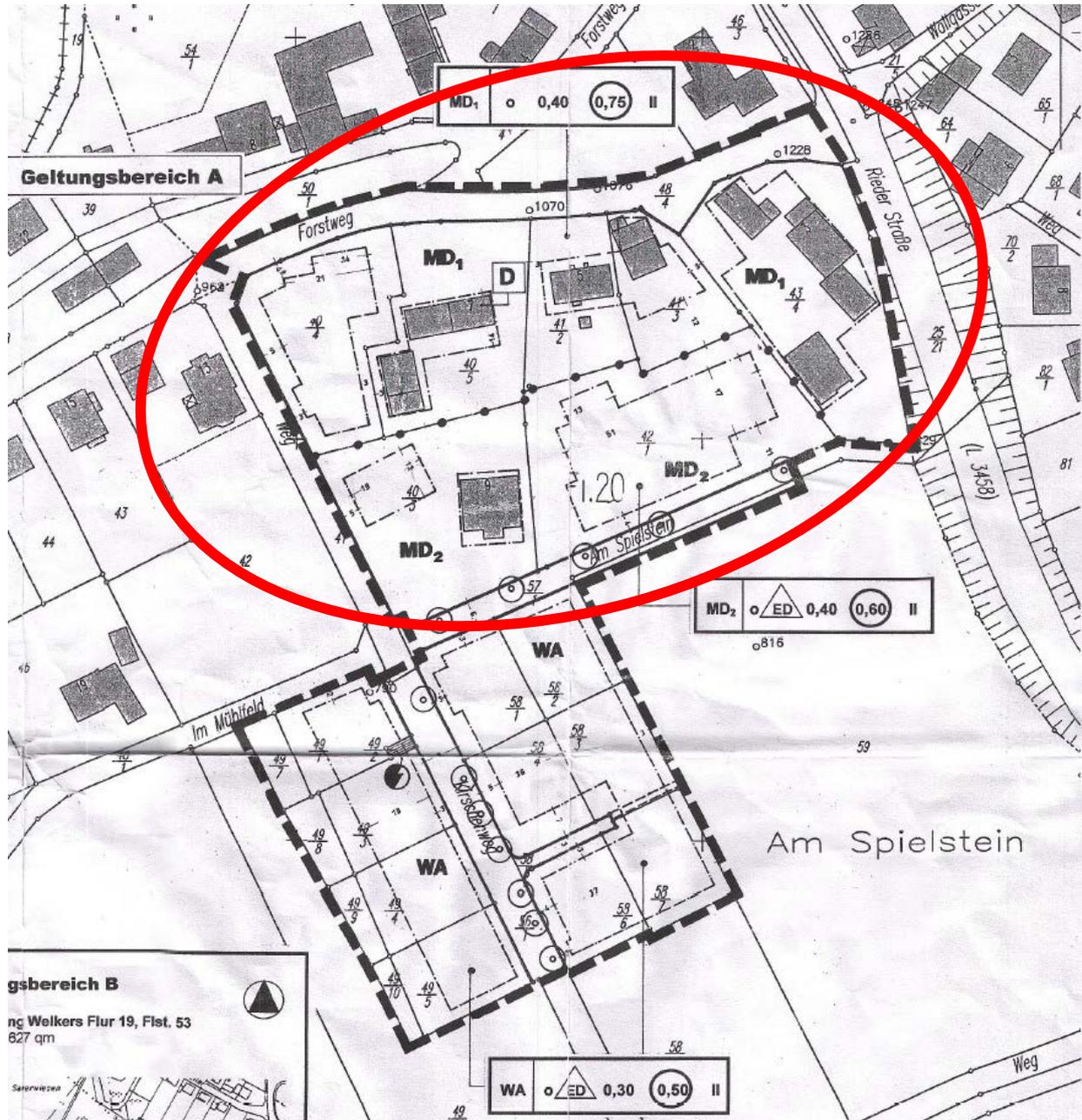


Abbildung 3: Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes von 2003 (Karte unmaßstäblich, genordet)

#### **4.1.4 Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte**

##### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

##### Wasserschutzgebiete

Festgesetzte oder geplante Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

##### Boden- und Kulturdenkmäler

Im Plangebiet ist ein Denkmal nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz eingetragen. Durch entsprechende Festsetzungen wird der Umgebungsschutz gewahrt. Negative Auswirkungen auf das eingetragene Denkmal sind nicht zu erwarten.

Es wird folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Aufgrund des betroffenen Einzelkulturdenkmals ist der Umgebungsschutz nach § 18 HDSchG zu beachten und eine Vorabstimmung von Bauvorhaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda erforderlich.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) dem Landkreis Fulda oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

## **5 Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

### **5.1 Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst eine Fläche von ca. 14.567 m<sup>2</sup>. Die umfassenden Verkehrsflächen beanspruchen eine Fläche von 2.718 m<sup>2</sup>, auf die festgesetzte Wohnbaufläche entfällt eine Fläche von 11.849 m<sup>2</sup>, gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 ergibt sich für das Baugebiet eine anrechenbare Grundfläche von 4.740 m<sup>2</sup>. Aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Der Ausgleich der geplanten Eingriffe ist im Ursprungsbebauungsplan geregelt.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anschluss der Grundstücke an die bestehenden Anliegerstraßen. Mit Ausnahme des ohnehin geplanten Ausbaus der Straße „Am Spielstein“ am Südrand des Gebietes sind keine zusätzlichen öffentlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Löschwasser kann über die bestehende Infrastruktur gewährleistet werden.

## **6 Städtebauliche Planung**

Das Plangebiet umfasst neben einigen wenigen Baulücken eine durchweg erschlossene und überwiegend bebaute Siedlungsfläche. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird der alte Bebauungsplan ersetzt und an heutige Planungsbedürfnisse angepasst. Im Plangebiet finden sich freistehende Einzelhäuser, diese sind sowohl als Ein- oder als Mehrfamilienhaus konzipiert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Zulässigkeit von konkreten Wohnbauvorhaben zu unterstützen und zu erleichtern. Die getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben dabei aus Rücksicht auf den Bestand weitgehend erhalten. Wesentlicher Bestandteil der Neufestsetzung ist die Ausweisung des Vorhabengebiets als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Damit soll den realen und erwarteten Entwicklungen im Plangebiet Rechnung getragen werden. Eine erneute Aufnahme eines jetzt aufgelassenen landwirtschaftlichen Betriebes soll zukünftig nicht mehr möglich sein, um Raumkonflikte der Hauptnutzung „Wohnen“ mit einem derzeit noch möglichen landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden.

### **6.1 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde konsequenterweise, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise der umliegenden Bauflächen übernommen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach dem Ursprungsbebauungsplan.

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung mit „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das bisher festgesetzte „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO wird damit überplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, angelehnt an den bisherigen Bebauungsplan sowie die umliegende Bebauung auf eine max. zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,60 festgesetzt.

Für die Höhen der Gebäude wird entsprechend den inzwischen im Gemeindegebiet für ähnliche Baugebiete standardisierten Vorgaben folgendes festgesetzt:

Im Baugebiet sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer zulässig. Flachdächer sind unzulässig. Die Firsthöhe der Gebäude darf bei Sattel- und Krüppelwalmdächern maximal 8,70 m betragen, bei Pultdächern max. 6,50 m. Maßgebliche Bezugspunkte sind die höchstgelegenen Schnittpunkte der Gebäudeaußenhülle mit der natürlichen Geländeoberfläche.

#### **6.1.2 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß dem Ursprungsbebauungsplan.

In östlicher Verlängerung der Straße „Am Spielstein“ am Südrand des Plangebietes, wurde gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan die Restfläche des Flurstückes 57/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die zukünftig fußläufige Erschließung des Baugebietes sowie der südlich angrenzenden Baugebiete gesichert und verbessert werden.

### **6.1.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Auch hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen wurden die textlichen und zeichnerischen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes unverändert übernommen.

Um eine möglichst intensive Durchgrünung des Baugebiets sowie eine hohe Biotopqualität zu erreichen, werden auch für private Grundstücke Festsetzungen getroffen. Vorhandene Obstbäume sind möglichst zu erhalten. Bei erforderlicher Rodung wird auf die in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen „Artenschutzrechtlichen Hinweise“ verwiesen.

### **6.1.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Auch die baugestalterischen Vorschriften ergeben sich im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie dem Umgebungsschutz für denkmalgeschützte Gebäude.

Daher wurden für die Dachform, Dachneigung und Dachfarbe entsprechende Festsetzungen getroffen, um den Charakter der Umgebung zu erhalten. Desgleichen wurden Festsetzungen für die Gestaltung von Fassaden und Einfriedungen getroffen. Fassaden sind ausschließlich in gebrannten Tonziegeln, Putz oder Holzverschalung auszuführen. Einfriedungen sind als offene Holzzäune oder Hecken entlang von öffentlichen Wegen anzulegen.

## **7 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden, demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus diesem Grund wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen, außerdem entfällt die Überwachung nach § 4c BauGB.

### **7.1 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung**

#### **7.1.1 Grund und Boden**

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst eine Fläche von ca. 14.570 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Übernahme der Grundflächenzahl 0,4 aus dem Ursprungsbebauungsplan von 2003, sind keine zusätzlichen Eingriffe in den Bodenhaushalt zu prognostizieren.

Die Eingriffsregelung richtet sich nach dem Ursprungsbebauungsplan innerhalb dessen Minimierungsmaßnahmen und Teilausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes festgesetzt sind. Darüber hinaus wurde eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Welkers, Flur 19, Flurstück 53 (teilweise) festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist nach § 9 Abs. 20 BauGB als ökologisch wirksame Sukzessionsfläche örtlich zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

### **7.1.2 Schutz des Wasserhaushaltes**

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Es wird auf die nachfolgend aufgeführten textlichen Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

#### Minimierung des Versiegelungsgrades

*Die Minimierung des Versiegelungsgrades wird mittels einer relativ geringen Grundflächenzahl und einer Eingrenzung der Vergünstigung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gewährleistet. Zudem sind gemäß Festsetzung für verschiedene Oberflächen wasserdurchlässige Materialien und Beläge (Ökopflaster) vorgesehen.*

#### Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

*Das Gesamtentwicklungsgebiet bietet durch seine Topographie und die Nähe zu angrenzenden Vorflutern, insbesondere zur Lütter, die Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser auf kurzem Wege der Natur zurückzugeben. Insofern sieht die Planung vor, das Regenwasser, entgegen dem sonst in der Gemeinde Eichenzell verwendeten Mischsystem, mittels Trennsystem über ein angrenzendes Absetzbecken der Lütter zuzuführen. Unter Einbeziehung des Mühlbachs wird dieses Absetzbecken in natürlicher Form und Bepflanzung ausgeführt (ca. 1.500 qm).*

*Garagenzufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind gemäß Festsetzung in Ökopflaster mit mindestens 8 % Fugenanteil auszuführen, wodurch weitere Versiegelung minimiert wird.*

#### Sammeln von Niederschlagswasser als Brauchwasser

*Von einer entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung wird Abstand genommen, da die hydraulischen Gegebenheiten eine unmittelbare Rückführung des Niederschlags in die Lütter ermöglichen. Diesem Aspekt wird Vorzug gegeben.*

#### Schutz der Gewässerläufe

*Dieser Aspekt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.*

#### Abwasserreinigung

*Das Gebiet wird an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.*

### **7.1.3 Erhaltung günstiger kleinklimatischer Verhältnisse**

Es wird auf die nachfolgend aufgeführten textlichen Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

*Diese Thematik ist im Landschaftsplan abgearbeitet. Unter Berücksichtigung des Regionalplans und den darin enthaltenen Zielaussagen zu Bereichen mit besonderer Klimafunktion wurde im Bebauungsplan entgegen den Aussagen des Landschaftsplanes auf eine hohe Verdichtung (bzw. riegelartige Bebauung) des Planungsraumes verzichtet. Dadurch kann eine zufriedenstellende Durchlüftung des künftigen Baugebietes gewährleistet werden.*

#### **7.1.4 Vegetations- und Biotopausstattung**

Das Plangebiet und das Planungsumfeld sind durch die Innerortslage von Lütter geprägt. Das Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Bereich überwiegend für Wohnbebauung und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Gehölzstrukturen sind in Form von heimischen Gehölzen und sonstigen Ziergehölzen im direkten Anschluss an die Bebauung vorhanden. In diesem Bereich besteht die Möglichkeit einer Nachverdichtung zwischen den bestehenden Gebäuden bzw. im Anschluss an bestehende Gebäude, wodurch lediglich intensiv genutzte Garten- Rasenflächen beansprucht werden.

Lediglich im südlichen Teilbereich (Flurstück 42/1) besteht noch eine unbebaute Fläche, welche derzeit als Weide genutzt wird. Das Grünland wird von Obergräsern wie Kamm- und Knauelgras geprägt und durch Arten wie Löwenzahn und Wiesen-Schafgarbe ergänzt. Randlich tritt vereinzelt Brennnessel auf und bildet auch auf der Fläche kleinere Störstellen. Auf der Fläche stehen einzelne Obstgehölze aus Hochstämmen unterschiedlichen Alters.

##### Flora und Fauna - Beobachtungen:

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird zumindest in den bisher unbebauten bzw. unbefestigten Bereichen zwangsläufig beeinträchtigt, da der jetzige spezifische Lebensraum verändert wird. Besonders schutzwürdige Arten allerdings, wurden weder zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes noch durch ergänzende Begehungen zwischen April und Juli 2022 festgestellt. Auch nach Auswertung des Landschaftsplanes der Gemeinde Eichenzell vom gab es hierzu keine weiteren Erkenntnisse.

##### Bewertung und artenschutzrechtliche Betrachtung:

Aufgrund der intensiven Nutzung bzw. Pflege des Geländes sowie des nährstoffreichen und teils ruderalen Charakters des Grünlands, kann die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als „gering“ bezeichnet werden.

Bemerkenswerte Vorkommen gefährdeter oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützter Pflanzenarten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.

Aus faunistischer Sicht kommt den Kleingehölzen sowie den Obstbäumen als Sitzwarten für Vögel Bedeutung zu. Höhlen konnten nicht festgestellt werden. Auf dem Gelände zu erwarten sind die gängigen Garten- und Ortsrandvögel. Dazu zählen unter anderem Amsel (*Turdus merula*), Blau- (*Parus caeruleus*) und Kohlmeise (*Parus major*), Zilzalp (*Phylloscopus collybita*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*). Ebenso verhält es sich mit den verschiedenen Insektengruppen.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse zu erwarten wären, zum Beispiel die Zwergfledermaus die Gebäude als Tages- oder sogar Wochenstubenquartier im Sommer nutzen könnte. Weiterhin kann die Nutzung der Gebäude als Nistplatz durch Gartenvögel nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des Artenschutzes sollten die voraussichtlich zu rodenden Obstbäume sowie die für einen Rückbau vorgesehenen Gebäude vor deren Entfernung sorgfältig auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen geprüft werden. Alternativ kann eine mögliche Beeinträchtigung von Arten dieser Tiergruppen auch durch die Durchführung des Eingriffs außerhalb der Brutzeit verhindert werden.

Sofern die genannten Vorkehrungen hinsichtlich des Artenschutzes durchgeführt werden, werden durch die Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) eintreten. Für die Vogelarten ist,

ebenfalls unter Berücksichtigung der genannten Vorkehrungsmaßnahmen, nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies gilt ebenfalls für Auswirkungen auf sonstige gefährdete oder seltene Tierarten. Eine Beeinträchtigung sonstiger Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatvoraussetzungen und der Wirkfaktoren ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Belange des Artenschutzes werden als „Artenschutzrechtliche Hinweise“ in den Bebauungsplan wie nachfolgend übernommen.

*Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,*

- a) Baumaßnahmen und Maßnahmen der Baufeldräumung, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar entsprechend der gesetzlichen Verbotsregelung des § 39 BNatSchG durchgeführt werden,*
- c) abgängige Bäume sowie Gebäude sind vor deren Entfernung bzw. maßgeblichen Umbau durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).*

*Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.*

## **7.2 Ausgleichsplanung**

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB i.V.m. den beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen verzichtet, es wird auf die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

---

### **Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen**

|        |  |
|--------|--|
| BauGB  | Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015  |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) |
| Flst   | Flurstück  |
| FNP    | Flächennutzungsplan  |
| GFZ    | Geschoßflächenzahl   |
| GRZ    | Grundflächenzahl   |
| HBO    | Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)                      |