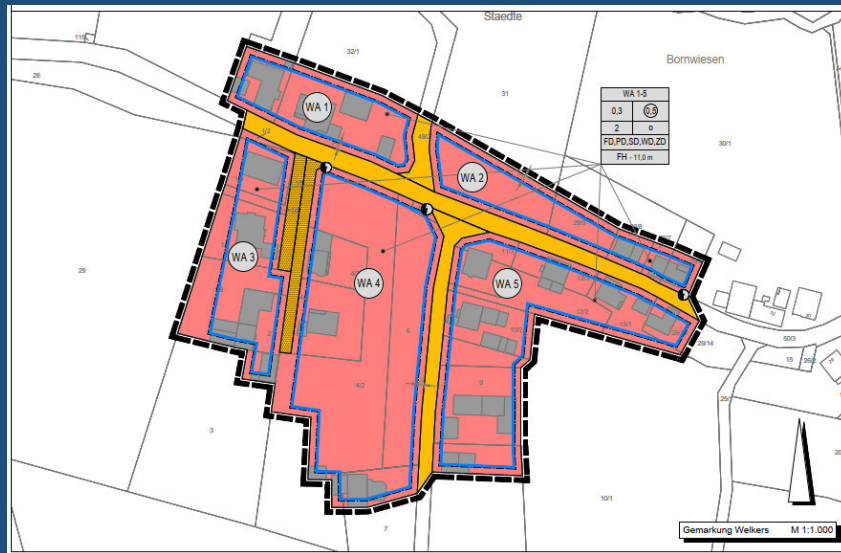


# Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

## Bebauungsplan Nr. 18, OT Welkers „Bucheller“

### Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Stand 20. Oktober 2025



#### Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell  
Schlossgasse 4  
36124 Eichenzell  
Tel: 06659 / 979 64  
E-Mail: [gemeinde@eichenzell.de](mailto:gemeinde@eichenzell.de)  
Internet: [www.eichenzell.de/](http://www.eichenzell.de/)

#### Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell  
Schlossgasse 4  
36124 Eichenzell  
Tel: 06659 / 979 64  
E-Mail: [bauleitplanung@eichenzell.de](mailto:bauleitplanung@eichenzell.de)  
Internet: [www.eichenzell.de/bauen-wohnen](http://www.eichenzell.de/bauen-wohnen)

## Teil B – Umweltbericht

### 9. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Umweltbericht behandelt den Bebauungsplan Nr. 18, „Bucheller“ im Ortsteil Welkers der Gemeinde Eichenzell.

Bisher existieren keine Bebauungspläne innerhalb des Vorhabengebiets. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit ergibt sich derzeit aus den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Bauvorhaben sind damit nur dann genehmigungsfähig, wenn sie der Land- und Forstwirtschaft dienen oder unter eine sonstige Privilegierung nach § 35 BauGB fallen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Welkers neu zu ordnen. Zukünftig soll sich die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des Bebauungsplans richten.

#### 9.1 Standort des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Welkers, östlich der Autobahn A 7 sowie nördlich der Kreisstraße 61 und umfasst Grundstücke nördlich und südlich der Vogelsberger Straße sowie beiderseits der Straße „Bucheller“. Es weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf und ist gegenwärtig teilweise bereits bebaut.

#### 9.2 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine GRZ von 0,3 (GRZ I) vor, dadurch kann eine Fläche von bis zu 0,45% je Baugrundstück bebaut/versiegelt werden (GRZ II). Auch dem bisher unbeplanten Innenbereich kann diese Grundflächenzahl zugeschrieben werden. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die tatsächliche Grundflächenzahl nicht erhöht. Allerdings wird auf den nicht bebauten Grundstücken (Baulücken) neues Baurecht geschaffen, sodass ein Ausgleich notwendig ist.

##### Flächenverteilung im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

| Geplante Flächennutzung                            | Flächengröße in m <sup>2</sup> / ha (gerundet) |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5)             | 21.939 m <sup>2</sup>                          |
| - davon Baulücken (WA 2 teilweise, WA 4 teilweise) | 7.582 m <sup>2</sup>                           |
| - überbaubar (GRZ II)                              | 3.412 m <sup>2</sup>                           |
| - nicht überbaubar                                 | 4.170 m <sup>2</sup>                           |
| - davon Bestandsbebauung                           | 14.352 m <sup>2</sup>                          |
| - überbaubar (GRZ II)                              | 6.458 m <sup>2</sup>                           |
| - nicht überbaubar                                 | 7.894 m <sup>2</sup>                           |
| Verkehrsflächen                                    | 3.390 m <sup>2</sup>                           |
| Gesamtfläche Geltungsbereich                       | 25.393 m <sup>2</sup>                          |

## 10. Ziele des Umweltschutzes

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

### 10.1 Fachgesetze

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind:

| Gesetz                                                                                                                                                                                           | Ziele und Grundsätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB)                                                                                                                                                                            | Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozial-gerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nacherdichtung/ Maßnahmen zur Innenentwicklung, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes / Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts |
| Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) ergänzt durch Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABNatSchG)                                                                         | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung                                                                                                                                                                                                               |
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)                                                      | Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des BBodSchG und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) | Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden, Erhalt der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)                                                                                                        | Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung von Gewässern, Einhaltung von Gewässerrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Erhalt der Grundwasserqualität                                                                                                                                                                                                                                |

## 10.2 Fachpläne

### Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist für das Planungsgebiet „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Planung widerspricht somit nicht den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

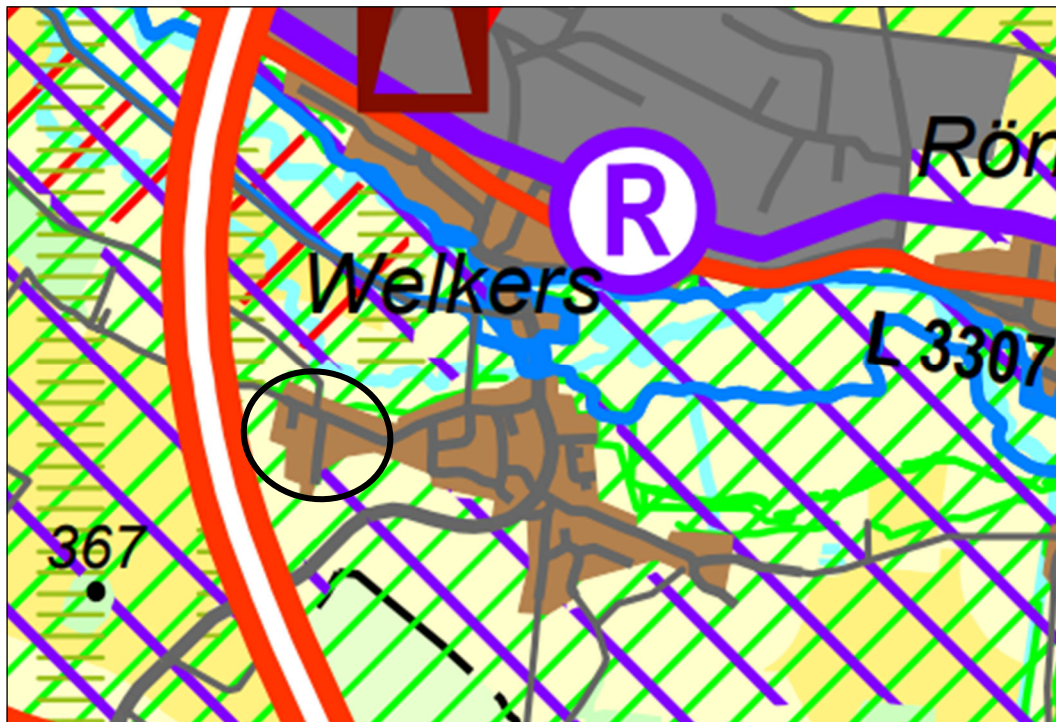


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets im mittleren Teilbereich als „gemischte Baufläche“ nach § 1, Abs.1 Nr. 2 BauNVO und dargestellt.

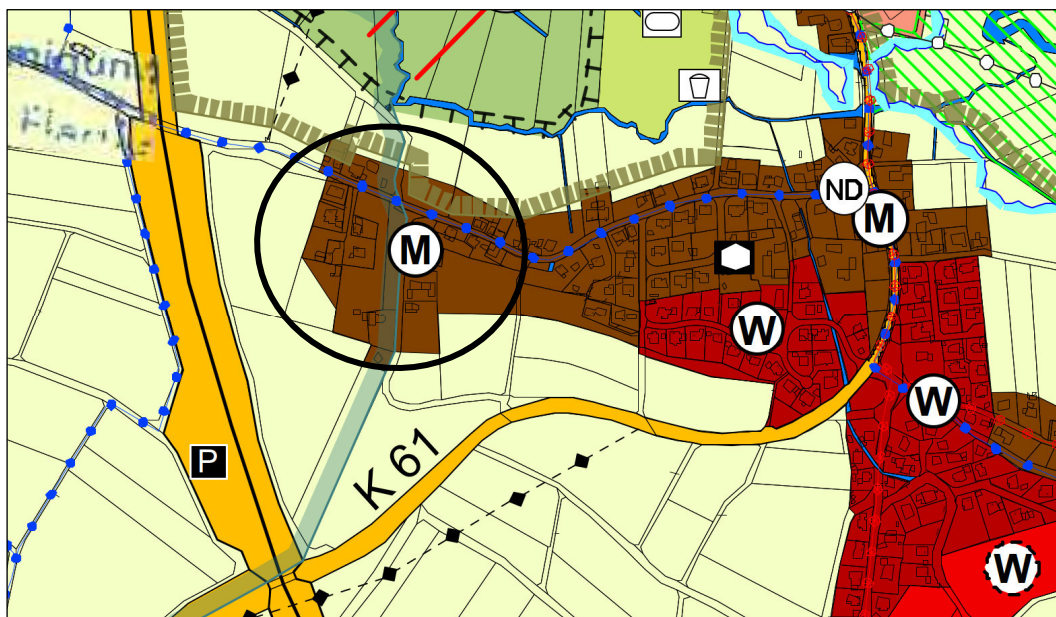


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell

### Bebauungsplanung

Im Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

### Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung ausgewiesen.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell

## 11. Standort

### 11.1 Lage, Topographie

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Eichenzell am westlichen Ortsrand des Ortsteils Welkers. Sie besitzt eine Größe von ca. 2,6 ha.

Naturräumlich gehört die Fläche zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Kuppenrhön, Untereinheit Westliches Rhönvorland. Das Planungsgebiet liegt in einer Höhe von ca. 291 m über NN bis ca. 315 m über NN. Das Gelände fällt in einer Süd-Nordrichtung ab. Insbesondere im südlichen Geltungsbereich fallen starke Neigungsverhältnisse (nach Norden geneigter Hang) auf.

### 11.2 Nutzung, Bestand

Das Plangebiet wird hinsichtlich seiner Nutzung durch Wohnen geprägt. Die Vogelsberger Straße fungiert als Haupteerschließungsstraße und fängt einen Großteil des Durchgangs- sowie wohnortnahen Verkehrs auf. Grünflächen im Geltungsbereich des Plangebietes werden als Weideland beziehungsweise Garten genutzt.

### 11.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiete oder sonstige nach Hess. Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzflächen oder Einzelbiotope werden durch das Planungsvorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt.

## 12. Beschreibung des Umweltzustands und der ermittelten Umweltauswirkungen

### 12.1 Arten und Biotope

Zustand: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebiets mit homogener Nutzung und ist zum Teil bebaut. Es gibt große unbebaute Grundstücke, jedoch lässt die Nutzungsstruktur keinen Rückschluss auf geschützte Arten zu. Die bestehenden Freiflächen werden regelmäßig gemäht. Wilde Heckenstrukturen oder unkontrollierter Aufwuchs sind nicht erkennbar.

Entlang der Vogelsberger Straße befindet sich aufgrund der Hanglage Straßenbegleitgrün, im nördlichen Bereich eine Baumgruppe mit heimischen Laubgehölzen sowie vereinzelt Solitäräume.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung

Verändert und ausgedehnt. Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie z.B. die Gestaltung der nicht versiegelten Grundstücksflächen mit Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und der Erhalt der Baumreihe und Einzelgehölzen garantieren weiterhin eine Grunddurchgrünung. Von einer Erhöhung des Biotopwerts ist nicht auszugehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen, jedoch wird der Versiegelungsgrad zunehmen.

### 12.2 Wasser

Zustand: Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Auch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auf Grund der Vorbelastungen durch die Wohnnutzung kommt dem Plangebiet bezüglich Grundwasser eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert, aber ausgedehnt. Eine planerische Nachverdichtung findet statt. Vorhandene Baulücken könnten ohne vorliegende Bauleitplanung nicht bebaut werden. Es sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

### 12.3 Geologie, Böden

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

Zustand: Nach dem Geologie Viewer Hessen (HLNUG, 202) ist das Plangebiet dem geologischen Strukturraum „Mesozoisches Gebirge“ (1. Ordnung), „Mesozoische Schollen (2. Ordnung), „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ (3. Ordnung) zuzuordnen. Damit bilden Sandsteinformationen den geologischen Sockel des Plangebietes.

Im BodenvIEWER von Hessen (HLNUG, 2024) bleibt das Plangebiet in Teilen unbewertet, da es sich um bestehende Siedlungsfläche handelt. Zwei unbebaute Flächen (Baulücken) erhalten eine Bewertung (1x gelb/mittel, 1x hellgrün/gering). Danach kommt der zentralen Freifläche (WA 4) eine geringe Bedeutung

und der Fläche nördlich der Vogelsberger Straße (WA 2) eine mittlere Bedeutung im Rahmen der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLNUG, 2024) zu (siehe Abbildung unten).

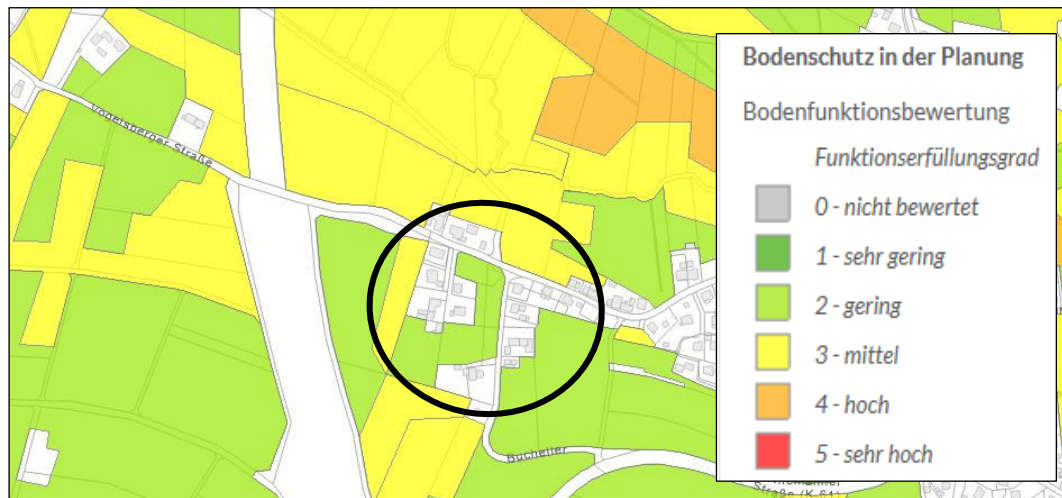


Abbildung: Auszug aus der Karte „Bodenschutz in der Planung“, Bodenviewer Hessen

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Generell haben Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential). Diese Bedeutung kann den Baulücken sowie den Grünflächen im Geltungsbereich des Plangebiets zugesprochen werden. Insgesamt hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Folgende Tabelle zeigt die Einzelbewertungen der Bodenfunktionen für die bewerteten Flächen:

| Fläche im WA 4                                                 |               |           |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Bodenfunktion                                                  | Bewertung     | Wertstufe |
| Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung | mittel        | 3         |
| Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial                      | mittel        | 3         |
| Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Feldkapazität           | gering        | 2         |
| Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt  | gering        | 2         |
| <b>Gesamtbewertung</b>                                         | <b>gering</b> | <b>2</b>  |
| Fläche im WA 2                                                 |               |           |
| Bodenfunktion                                                  | Bewertung     | Wertstufe |
| Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung | mittel        | 3         |
| Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial                      | hoch          | 4         |
| Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Feldkapazität           | gering        | 2         |
| Boden als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium, Nitratrückhalt  | gering        | 2         |
| <b>Gesamtbewertung</b>                                         | <b>gering</b> | <b>2</b>  |

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Wohnnutzung ausgedehnt. Es sind daher Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen. Bestehende Freiflächen und Baulücken können von einer Neubebauung und damit von Versiegelung und Verlust von bisher offener Bodenfläche betroffen sein. Dazu kommen auch bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerungen, Befahrung / Verdichtung.

Für die bodenfunktionale Gesamtbetrachtung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLNUG, 2018) wurde - bezogen auf die neue Siedlungsfläche von 3,3 ha - die GRZ II mit GRZ x 1,5 (Vollversiegelung ohne Berücksichtigung der festgesetzten Versiegelungsvermeidung) angesetzt und für die verbleibenden Freiflächen eine Verdichtung mit entsprechendem Wertstufenverlust von 20% angenommen.

| Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 18 Bucheller |                 |                         |                    |                     |                          |                    |                     |                       |                      |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Auswirkungsprognose                                                                       | Fläche<br>in ha | Wertstufen vor Eingriff |                    |                     | Wertstufen nach Eingriff |                    |                     | Wertstufendifferenz   |                      |                     |
|                                                                                           |                 | Ertrags-<br>potenzial   | Feldkapa-<br>zität | Nitrat-<br>rückhalt | Ertrags-<br>potenzial    | Feldkapa-<br>zität | Nitrat-<br>rückhalt | Ertrags-<br>potenzial | Feldkapa-<br>pazität | Nitrat-<br>rückhalt |
| Baufläche WA 2 0,18 ha<br>GRZ II 0,45                                                     | 0,08            | 4                       | 2                  | 2                   | 0                        | 0                  | 0                   | 4,00                  | 2,00                 | 2,00                |
| Baufläche WA 4 0,57 ha<br>GRZ II 0,45                                                     | 0,26            | 3                       | 2                  | 2                   | 0                        | 0                  | 0                   | 3,00                  | 2,00                 | 2,00                |
| Kompensations-<br>bedarf                                                                  | Fläche<br>in ha | Minderungsmaßnahmen     |                    |                     | Wertstufendifferenz      |                    |                     | Kompensationsbedarf   |                      |                     |
|                                                                                           |                 |                         |                    |                     | Ertrags-<br>potenzial    | Feldkapa-<br>zität | Nitrat-<br>rückhalt | Ertrags-<br>potenzial | Feldkapa-<br>zität   | Nitrat-<br>rückhalt |
| Bauflächen WA 2                                                                           | 0,08            | -                       |                    |                     | 4,00                     | 2,00               | 2,00                | 0,32                  | 0,16                 | 0,16                |
| Bauflächen WA 4                                                                           | 0,26            | -                       |                    |                     | 3,00                     | 2,00               | 2,00                | 0,78                  | 0,52                 | 0,52                |
| Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)                                         |                 |                         |                    |                     |                          |                    |                     | 1,1                   | 0,68                 | 0,68                |
| Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)                                        |                 |                         |                    |                     |                          |                    |                     | 2,4                   |                      |                     |

Es wurde ein bodenbezogener Kompensationsbedarf in Höhe von 2,4 Punkten ermittelt. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen liegen derzeit nicht vor. Im Laufe der Planung wird überprüft, ob bodenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleichs möglich sind.

## 12.4 Klima

Zustand: Das Mikroklima im Planungsgebiet entspricht dem eines gemischt genutzten bzw. gewerblich genutzten Siedlungsgebiets in Ortsrandlage. Die bebauten Flächen mit eher geringem Gehölzanteil besitzen keine Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion, wobei die vorhandene Baumreihe und große Einzelbäume positive Auswirkungen auf das Mikroklima bewirken (Verschattung, Verdunstung, Kühlleistung). Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung nicht als potientes Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet anzusprechen.

Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

## 12.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet ist Teil der Ortschaft Welkers

Im südlichen Bereich wird das Ortsbild durch die Hanglage und die dortige bestehende Bebauung geprägt. Der Übergang ins Offenland erfolgt unmittelbar an der letzten Bebauung.

Im nördlichen Bereich handelt es sich um Flächen geprägt durch weitgehende Einzelhausbebauung sowie ehemalige kleinbäuerliche Nebenerwerbsbetriebe.



Abbildung: Aufnahme Bucheller Richtung Norden

Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat die bestehende Autobahnbrücke.



Abbildung: Aufnahme Vogelsberger Straße Richtung Westen

Auswirkungen: Die Aufstellung des Bebauungsplans bringt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut mit sich, da bestandssichernde Maßnahmen getroffen werden.

## 12.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Auswirkungen: Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Sonstige wirtschaftliche Werte werden durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

## 12.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktion sowie Lärm relevant. Hauptlärmemittent ist die bestehende Autobahnbrücke. Diese befindet sich an jedem Punkt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mindesten 150 m entfernt. Sonstige Lärmemittenten, die über die normale Wohnnutzung hinausgehen, sind nicht vorhanden. Die sonstige Lärmsituation entspricht der eines Wohngebiets mit Immissionen von Wohnen und Verkehr.

Auswirkungen: Durch die Bauleitplanung sind keine zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten. Der bestehende Lärm durch die Autobahn wird über entsprechende Festsetzungen im Baubereich abgemildert.

## 12.8 Wechselwirkungen

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

Besonders der Wirkungspfad Boden-Wasser ist in den unversiegelten Bereichen oftmals trotz gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die angestrebte Planung kann in den Bereichen der Baulücken der Wirkungspfad verloren gehen.

# 13. Weitere Belange des Umweltschutzes

## 13.1 Abfälle und Abwasser

Im Plangebiet fallen bereits Abfälle und Abwässer aus privater Nutzung an, die fachgerecht entsorgt werden. Die Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation in einer Kläranlage entsorgt. Eine Änderung durch die Aufstellung der Bauleitplanung ist nicht zu prognostizieren.

## 13.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Das Thema wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

## 13.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Zuge möglicher Bauvorhaben auf vorhandenen Baulücken werden voraussichtlich allgemein zugelassene Techniken und Stoffe gemäß der fachlichen Praxis angewandt bzw. eingesetzt.

## 14. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die städtebauliche Planung. Eine Bebauung vorhandener Baulücken wäre auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne oder des § 34 BauGB nicht möglich.

## 15. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich anderer Planungsmöglichkeiten ist abzu prüfen, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich Eichenzells Entwicklungspotentiale für Wohnbauflächen vorliegen. Vorrangig ist dabei zu betrachten, ob der Bedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden kann. Bei dem gewählten Plangebiet handelt es sich um eine solche Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche hat sich durch Außenbereichsbebauung hin zu einem Siedlungsbereich entwickelt, sie ist erschlossen und teilweise bebaut. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur Innenentwicklung durch Schaffung von Baurecht für unbebaute Flächen.

Die Darstellung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten müssen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans angeboten werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen verbleiben keine Möglichkeiten für anderweitige Flächenaufteilungen.

## 16. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

### 16.1 Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die die **Auswirkungen eines unvermeidbaren Eingriffs** auf ein möglichst geringes Maß reduzieren.

Dazu sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen enthalten:

- Gestaltungsvorschriften (Gebäudehöhe, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung u.a.)
- Durchgrünungsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken)
- Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen

### 16.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen von 2018 vorgenommen. Dabei ist zu beachten, dass das Plangebiet in Teilen bereits bebaut ist.

Die noch unbeplanten Flächen des Plangebiets sind ohne Bebauungsplanung dem Außenbereich zuzuordnen und können daher ohne bauleitplanerische Sicherung keiner Bebauung zugeführt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Bebauung ermöglicht, so dass Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden. Für diese Flächen ist eine Kompensation notwendig, siehe Abbildung, grün markierte Flächen.

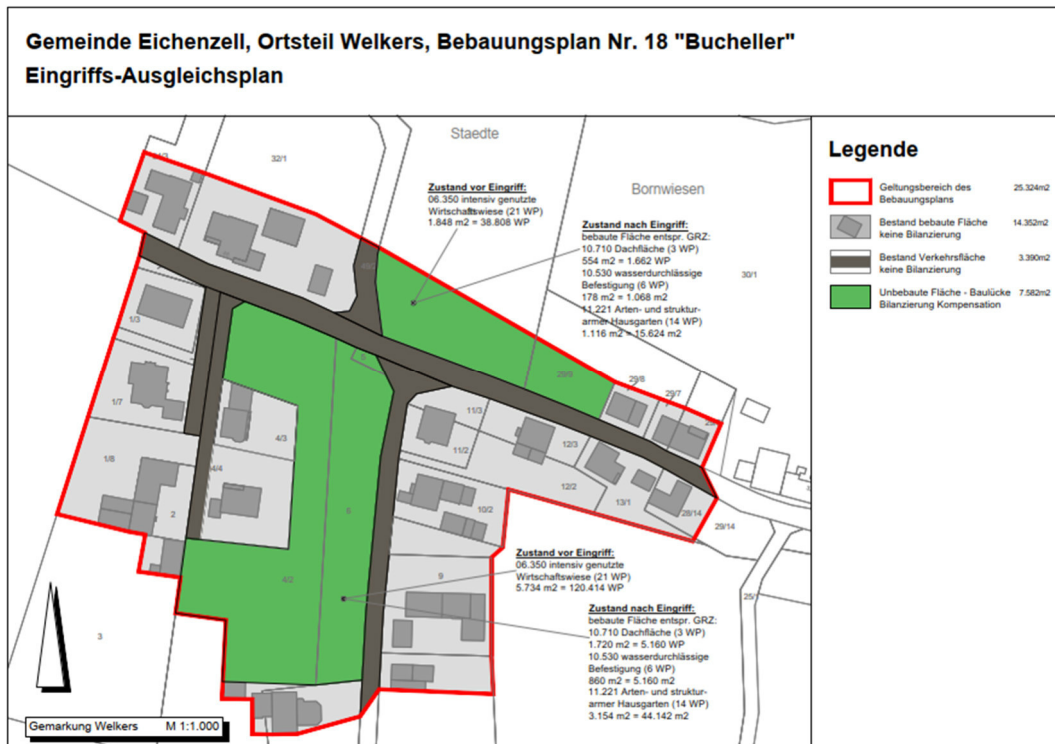


Abbildung: Eingriffs-Ausgleichsplan Bebauungsplan „Bucheller“ (verkleinert, Original siehe Anhang)

Die nachfolgende Tabelle stellt den Ausgangszustand (Zustand vor Eingriff) für die Baulücken dar. Wertbestimmend ist die landwirtschaftliche Nutzung.

Der Zustand nach Eingriff berücksichtigt die Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten. Dabei sind ca. 1/3 des jeweiligen Baugrundstücks mit Wohngebäuden bebaubar, darüber hinaus können weitere Flächen (bis zu einer GRZ von 0,45) versiegelt werden. Darüber hinaus entstehen gärtnerisch gepflegte Freiflächen, die nach Vorgabe der grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen sind.

Es ergibt sich durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 84.392 Biotopwertpunkten.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Baulücken (grün markiert im Plan) in Anlehnung an die Kompensationsverordnung Hessen (Stand 2018):**

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV |                                                                         | BWP | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |         | Biotopwert     |         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------|---------|----------------|---------|
| Typ-Nr.                      | Bezeichnung                                                             |     | vorher                                  | nachher | vorher         | nachher |
| <b>Zustand vor Eingriff</b>  |                                                                         |     |                                         |         |                |         |
| 06.350Zu                     | Intensiv genutzte Wirtschaftswiese                                      | 21  | 7.582                                   | -       | 159.222        | -       |
| <b>Zustand nach Eingriff</b> |                                                                         |     |                                         |         |                |         |
| 10.710                       | Dachfläche nicht begrünt (bebaubare Fläche nach GRZ 1)                  | 3   | -                                       | 2.274   | -              | 6.822   |
| 10.530                       | Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (versiegelbare Fläche nach GRZ 2) | 6   | -                                       | 1.038   | -              | 6.228   |
| 11.221                       | Neuanlage strukturreicher Hausgärten                                    | 20  | -                                       | 4.270   | -              | 59.780  |
| Summe                        |                                                                         |     | 7.582                                   | 7.582   | 159.222        | 72.830  |
| <b>Biotopwertdifferenz</b>   |                                                                         |     |                                         |         | <b>-84.392</b> |         |

### 16.3 Kompensation des Eingriffs

Um das durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriffsdefizit vollständig auszugleichen, werden Biotopwertpunkte in Höhe von 84.392 dem Bebauungsplan zugeordnet. Da das gemeindliche Ökokonto der Gemeinde Eichenzell nicht über ausreichend Biotopwertpunkte verfügt, sollen diese bis zum Verfahrensabschluss noch generiert werden (Ankauf, Maßnahme „Biberteich am R1“, Gewässerrenaturierung nach WRRL).

## 17. Zusätzliche Angaben

### 17.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

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

### 17.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Damit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

In der Praxis sind Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Eichenzell auf Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Die Behörden haben gemäß § 4, Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Gemeinde Eichenzell kann im vorliegenden Fall vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhalt der festgesetzten Gehölze) beachtet und umgesetzt werden.

### 17.3 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um für den westlichen Teilbereich der Ortschaft Welkers eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Bisher existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die baurechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan sieht weitere Nachverdichtungen vor. Für die Schutzgüter sind zum Teil nachteilige Auswirkungen zu erwarten.

### 17.4 Quellen

- Planungsbüro Herget, Januar 2016, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, [https://www.eichenzell.de/de/bauplanung\\_6358.html](https://www.eichenzell.de/de/bauplanung_6358.html)
- Auswertung Luftbilder aus dem Jahr 2019
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), 2011, Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Juli 2022, <http://bodenviewer.hessen.de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie-Viewer, <https://geologie.hessen.de>, Zugriff November 2023

- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 5.3.0, Stand Juni 2023, <https://natureg.hessen.de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Zugriff November 2023, <http://gruschu.hessen.de>
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018, Bürgerservice Hessenrecht - Eingangsformel KV | Landesnorm Hessen | Eingangsformel | gültig ab: 10.11.2018 | gültig bis: 31.12.2026, Zugriff September 2025