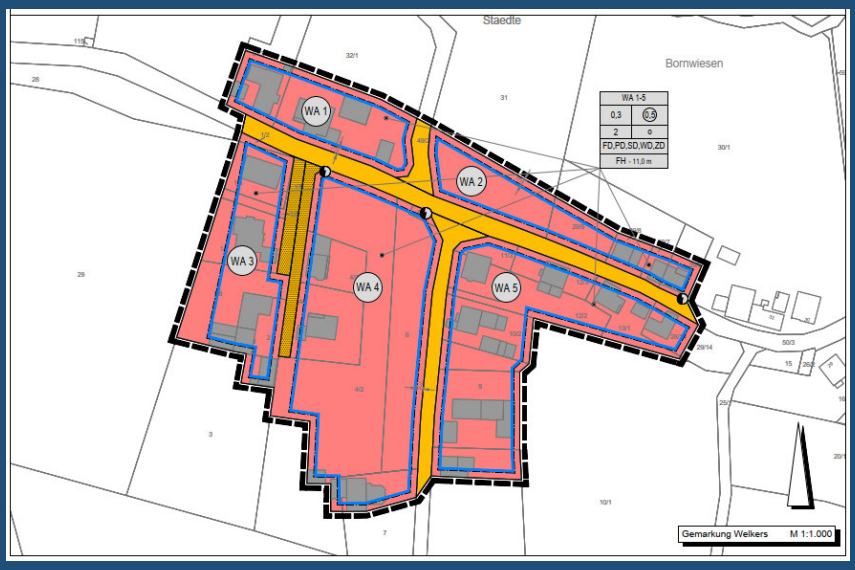
Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

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
Internet: www.eichenzell.de/

Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell
Tel: 06659 / 979 64
E-Mail: bauleitplanung@eichenzell.de
Internet: www.eichenzell.de/bauen-wohnen

Inhalt

Teil A – Allgemeine Begründung 4
1. Vorbemerkungen 4
2. Geltungsbereich 4
3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel 5
4. Planverfahren 6
5. Übergeordnete Planungen 7
5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 7
5.2 Flächennutzungsplan 7
5.3 Landschaftsplan 8
5.4 Bebauungspläne 8
5.5 Wasserschutzgebiete 8
5.6 Denkmalschutz 8
6. Städtebauliche Situation 9
6.1 Vorhandene Nutzungsstruktur 9
6.2 Geländeverhältnisse und Boden 9
6.3 Ablagerungen und Kampfmittel 9
7. Städtebauliche Planung 10
7.1 Planungskonzept 12
7.2 Immissionsschutz 10
7.3 Verkehrliche Erschließung 13
7.4 Infrastruktur 13
7.5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 14
7.6 Örtliche Bauvorschriften 16
Teil B – Umweltbericht 17
8. Inhalt und Ziele des Bauleitplans 17
8.1 Standort des Bauleitplans 17
8.2 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 17
9. Ziele des Umweltschutzes 18
9.1 Fachgesetze 18
9.2 Fachpläne 19
10. Standort 20
10.1 Lage, Topographie 20
10.2 Nutzung, Bestand 20
10.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope 20
11. Beschreibung des Umweltzustands und der ermittelten Umweltauswirkungen 21

11.1 Arten und Biotope 21
11.2 Wasser 21
11.3 Geologie, Böden 21
11.4 Klima 23
11.5 Orts- und Landschaftsbild 24
11.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 24
11.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung 25
11.8 Wechselwirkungen 25
12. Weitere Belange des Umweltschutzes 25
12.1 Abfälle und Abwasser 25
12.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien 25
12.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe 25
13. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 26
14. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 26
15. Eingriffs- und Ausgleichsplanung 26
15.1 Minimierungsmaßnahmen 26
15.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 26
15.3 Kompensation des Eingriffs 28
16. Zusätzliche Angaben 28
16.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 28
16.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 28
16.3 Zusammenfassung 28
16.4 Quellen 28

Teil A – Allgemeine Begründung

1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung (Teil A) beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Weiterhin ist dem Entwurf der Begründung ein Umweltbericht (Teil B) als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte von Welkers, östlich der Autobahn 7 sowie nördlich der Kreisstraße 61.

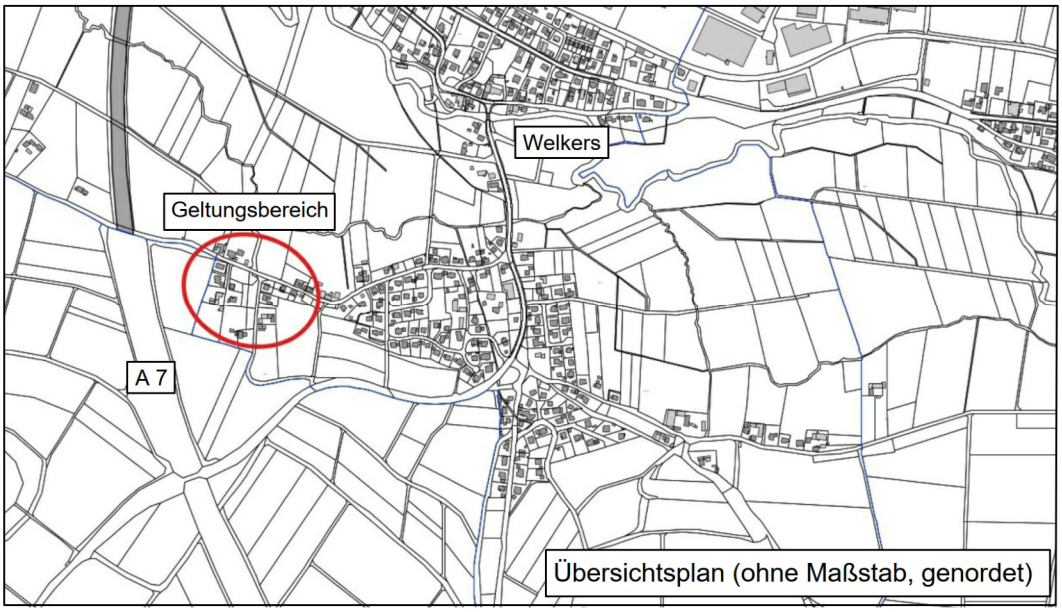


Abbildung 1 Übersichtsplan Bebauungsplan "Bucheller"

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke nördlich und südlich der Vogelsberger Straße sowie beiderseits der Straße „Bucheller“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt in Teilen parzellenscharf entlang vorhandener Grundstücksgrenzen (Westen und Osten). Die südliche, wie auch die nördliche Grenze des Plangebietes wird entlang vorhandener Gebäudekanten oder unter Aussparung von Grünstrukturen geführt. Damit wird der Außenbereich durch vorrückende Besiedlung geschützt. Vorhandene Baulücken werden einbezogen, um die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen.

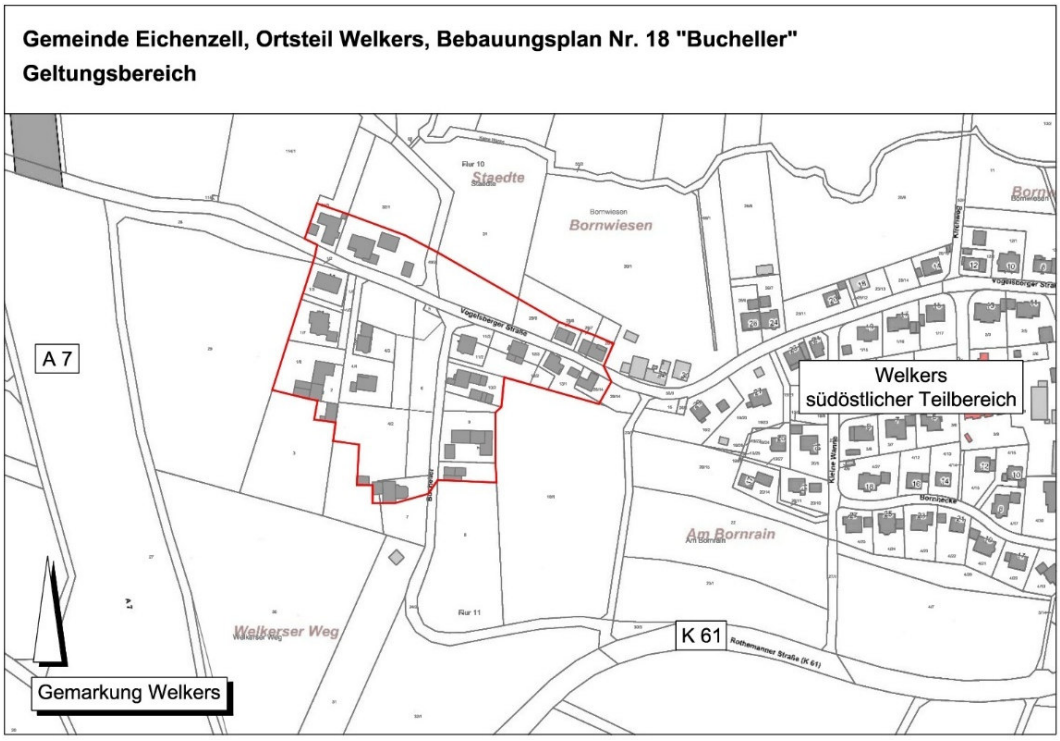


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bucheller"

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,5 ha in der Gemarkung Welkers. Folgende Flurstücke sind betroffen:

- Flur°10
  Flst. 50/3 (Vogelsberger Straße/teilweise), 49/2 (teilweise), 29/6, 29/7, 29/8, 29/9 (teilweise), 31 (teilweise), 32/1 (teilweise), 34/3 (teilweise)

- Flur°11
  Flst. 29/14, 28/14, 13/1, 13/2, 12/3, 12/4, 11/3, 11/2, 24/2 (Bucheller/ teilweise), 10/2, 10/1 (teilweise), 9, 8 (teilweise), 5, 6/2, 6/4, 4/5, 7 (teilweise), 4/6 (teilweise), 6/3, 6/1, 4/3, 4/4, 1/6, 1/5, 1/3, 1/2, 1/7, 1/8, 3 (teilweise)

3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich existiert bisher **kein rechtskräftiger Bebauungsplan**. Der Bereich ist als **Außenbereich** zu bewerten, innerhalb dessen sich die Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB richten. Demnach sind Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn Sie der Land- und Forstwirtschaft dienen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken kann ohne entsprechende Bauleitplanung daher nicht sichergestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bisher nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehenden **Baulücken** (siehe Abbildung 3: Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bucheller"rmittels Bauleitplanung bebaubar zu machen. Dabei soll eine kompakte Wohngebietsfläche entstehen, die dem Siedlungsbereich „Bucheller“ eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell diese städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Welkers neu zu ordnen und eine **bauliche Weiterentwicklung** zu ermöglichen. Das Plangebiet weist im überwiegenden Teil eine geringe Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken und zum Teil großen Gärten auf. In diesem Bereich soll eine am Bestand

orientierte **Nachverdichtun**g ermöglicht werden. Nicht zuletzt ist es städtebauliches Ziel, die Ansiedlung von Nutzungen zu verhindern, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

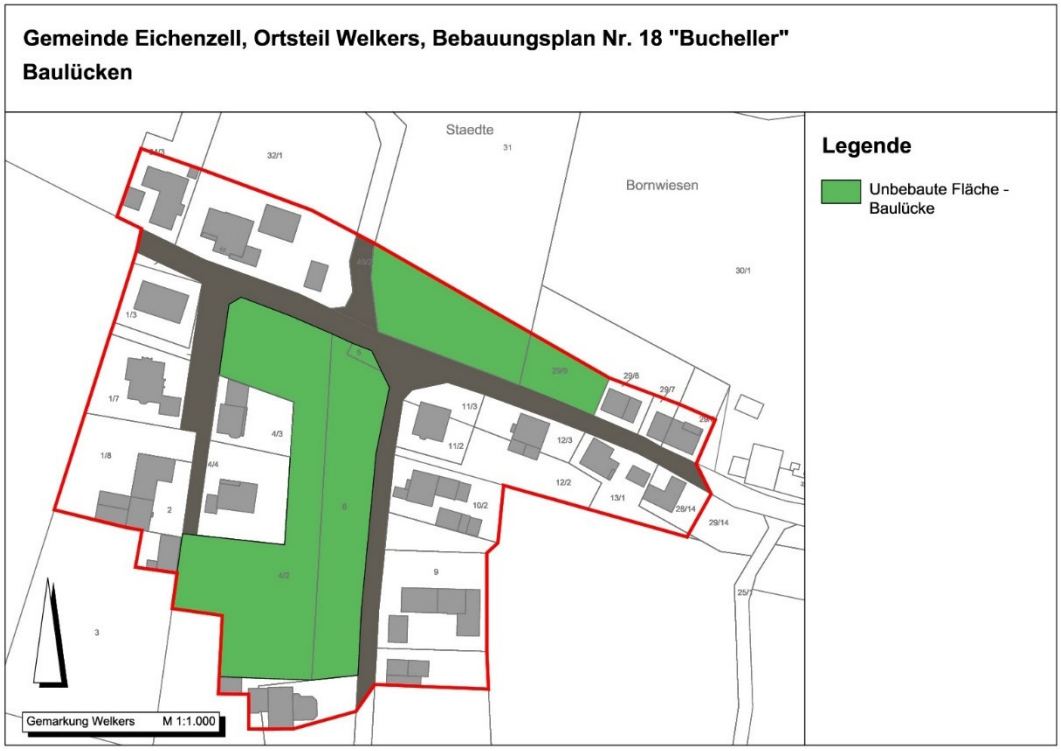


Abbildung 3: Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bucheller"r

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, überwiegenden Wohnbebauung sowie unter Beachtung der künftigen Gebietsentwicklung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 19.09.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, OT Welkers „Bucheller“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Bauleitplanverfahren wird im **zweistufigen Regelverfahren** durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.10.2024 bis 30.11.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2024 gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom … bis einschließlich … Dies entspricht einer Auslegungsfrist von mindestens 30 Tagen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der gemeindliche Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 „Strukturräume“ – Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern.

Innerhalb der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers. Der Ortsteil Welkers liegt am Rand des Oberzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als **„Vorranggebiet Siedlung Bestand“** ausgewiesen.

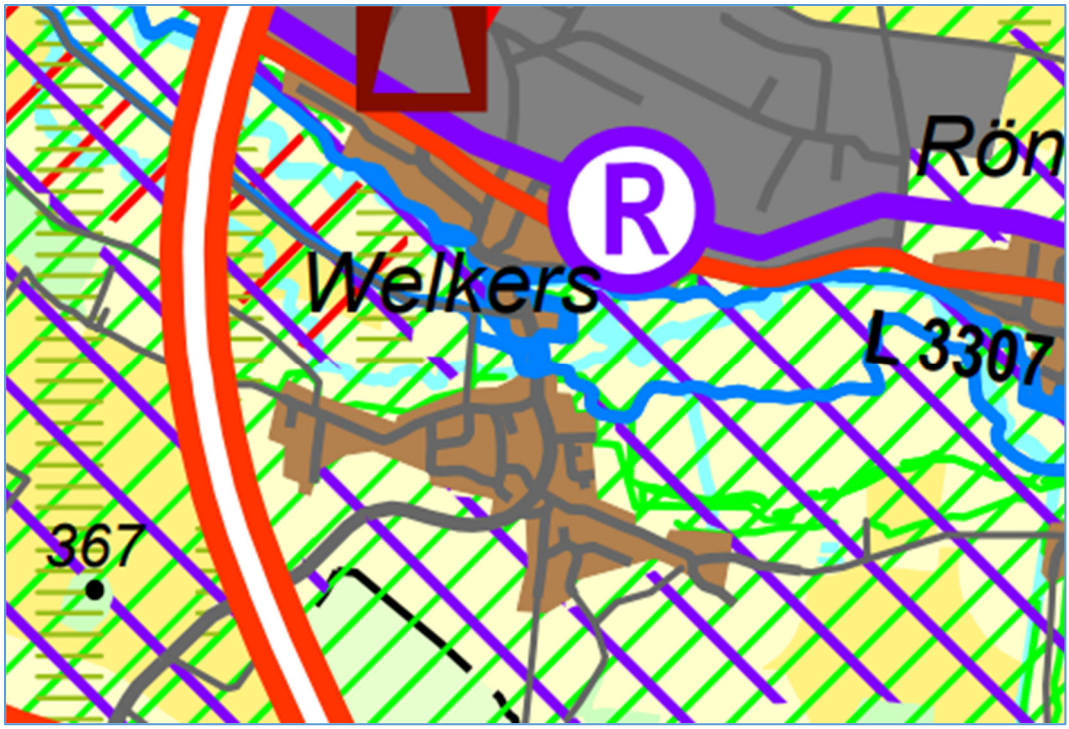


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs, 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

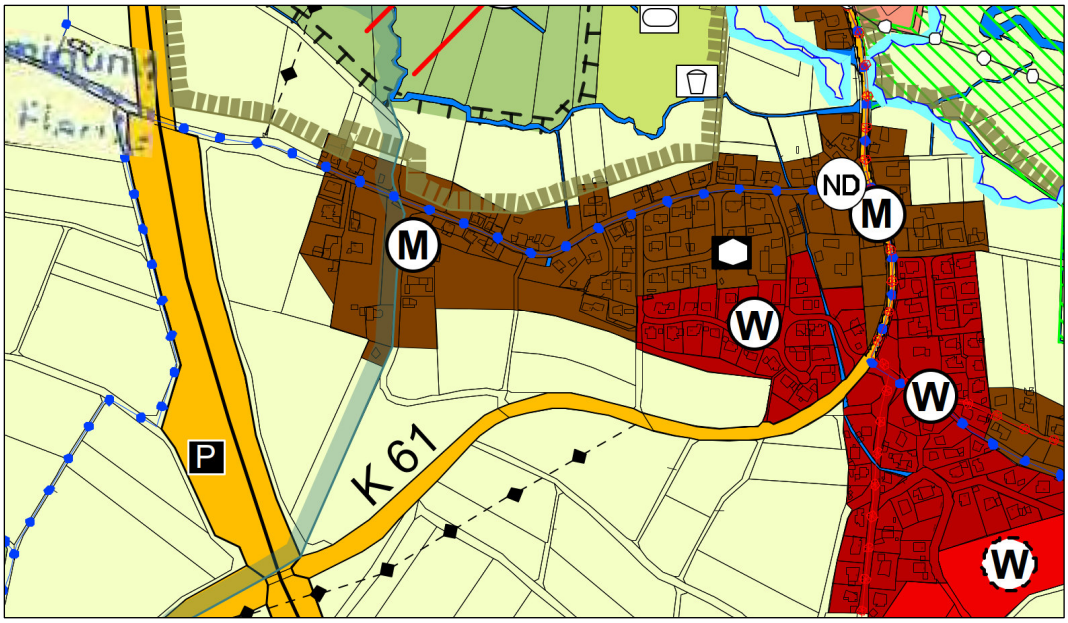


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell

5.3 Landschaftsplan

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

5.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.5 Wasserschutzgebiete

Der westliche Teil des Plangebietes liegt bis zur Straße Bucheller in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes 631-109 (siehe Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell). Bei Umsetzung von Bauvorhaben ist die Schutzgebietsverordnung vom 12.10.1987, veröffentlicht im Staatsanzeiger 44/87 S. 2175 Bauvorhaben zu beachten ist.

5.6 Denkmalschutz

Im Planbereich bzw. im näheren Umfeld gibt es keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

6. Bestandssituation

6.1 Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist zu gut zwei Dritteln durch Verkehrsanlagen und vorhandene Wohnbebauung mit Einzelhäusern sowie ehemaligen kleinbäuerlichen Nebengebäuden, erschließenden Freiflächen und gärtnerisch gepflegten Grünflächen geprägt. Circa ein Drittel des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt (Acker und Wirtschaftswiese). Das Nutzungsumfeld ist ebenfalls landwirtschaftlich/ländlich geprägt. Die westlich verlaufende Autobahn 7 dominiert optisch durch straßenbegleitende begrünte Wälle die Umgebung und ist zum Teil deutlich hörbar.

Abbildung 6: Luftbild, aufgenommen 2022

6.2 Geländeverhältnisse und Boden

Der Geltungsbereich liegt an der tiefsten Stelle auf 291 m.ü.NN. Der Hochpunkt liegt bei 315 m.Ü.NN. Die Geländetopografie ist bewegt und steigt nach Süden hin deutlich an. Die höchste Neigung liegt im zentralen Bereich.

6.3 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

7. Immissionsschutz

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist als Belang bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch – BauGB). Immissionen sind wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei sind schädliche Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3Abs.1 BImSchG), zu betrachten.

Im vorliegenden Bebauungsplan prägt insbesondere die räumliche Nähe zur Autobahn 7 die Lärmsituation. Weitere Verkehrsanlagen wie die Vogelsberger Straße und die Straße „Bucheller“ besitzen nur untergeordnete Erschließungsfunktion. Ein gesteigertes Verkehrsaufkommen ist nur in sehr kleinem Ausmaß (ca. 8 neue Baugrundstücke) zu erwarten, so dass hier keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von Lärm zu erwarten sind.

Die Autobahn 7 verläuft nordwestlich der Ortschaft Welkers auf einer Brücke über die Fulda und mündet westlich des Bereichs Bucheller in einen Damm, auf dem die Autobahn etwas höher gelegen, den Ortsteil Welkers passiert. Der Fahrbahnrand der Autobahn liegt zwischen 100 m bis 150 m entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Abbildung 7: Abstand des Plangebiets zum Fahrbahnrand der Autobahn 7).

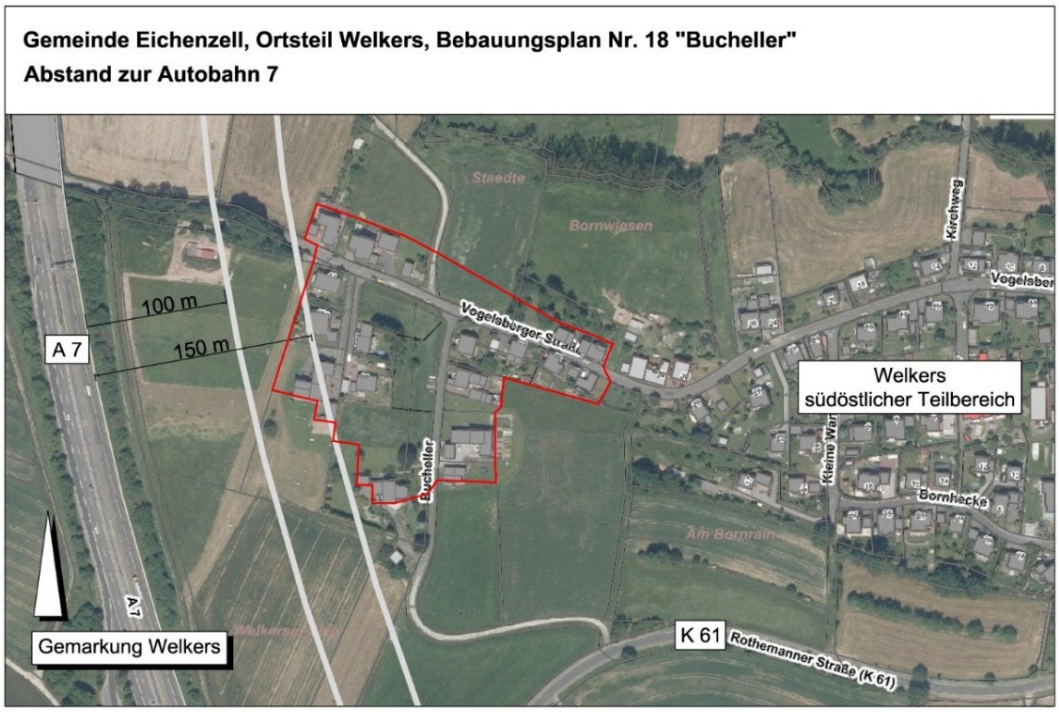


Abbildung 7: Abstand des Plangebiets zum Fahrbahnrand der Autobahn 7

Die Lärmkartierung im Rahmen der Lärmminderungsplanung des Regierungspräsidiums Kassel liefert Werte für eine Betrachtung der Lärmsituation. Im Lärmviewer Hessen sind die Ergebnisse öffentlich einsehbar (https://laerm.hessen.de/, Zugriff 02.10.2025). Die Werte liegen in zwei Pegelbereichen vor:

- Lärmpegel L_{DEN}: mittlerer Pegel in dB(A) über 24 Stunden (DEN = Day, Evening, Night)
  Bei der Berechnung wird der Lärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch einen Zuschlag von 5 dB(A) für die Abendstunden (von 18:00 bis 22:00 Uhr) und 10 dB(A) für die Nachtstunden (von 22:00 bis 6:00 Uhr) berücksichtigt (siehe Abbildung 8: Mittlerer Lärmpegel im Bereich Bucheller über 24 Stunden)
- Lärmpegel L_{Night}: mittlerer Pegel in dB(A) zur Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr (siehe Abbildung 9: Mittlerer Lärmpegel im Bereich Bucheller nachts)

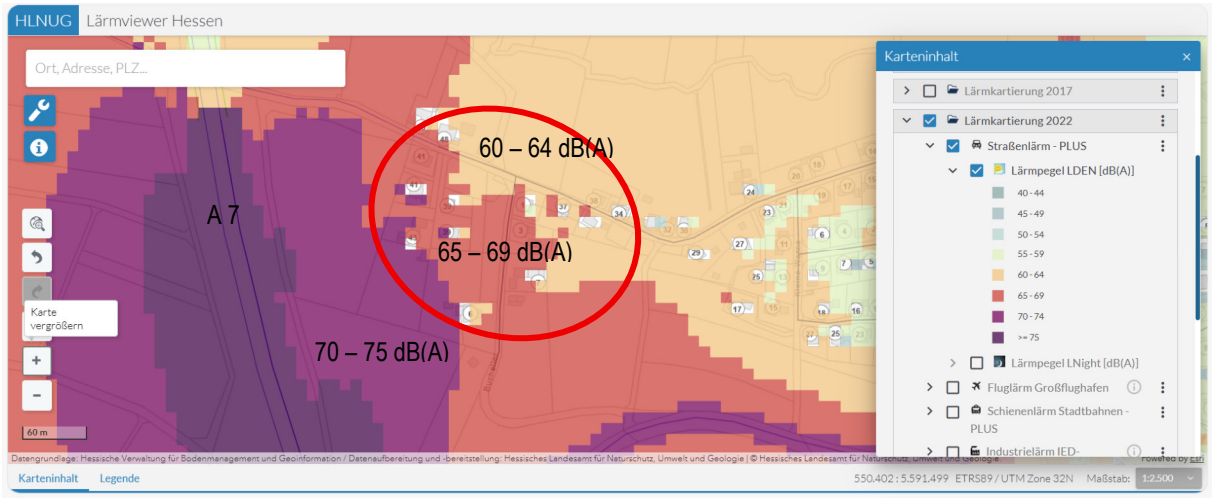


Abbildung 8: Mittlerer Lärmpegel im Bereich Bucheller über 24 Stunden

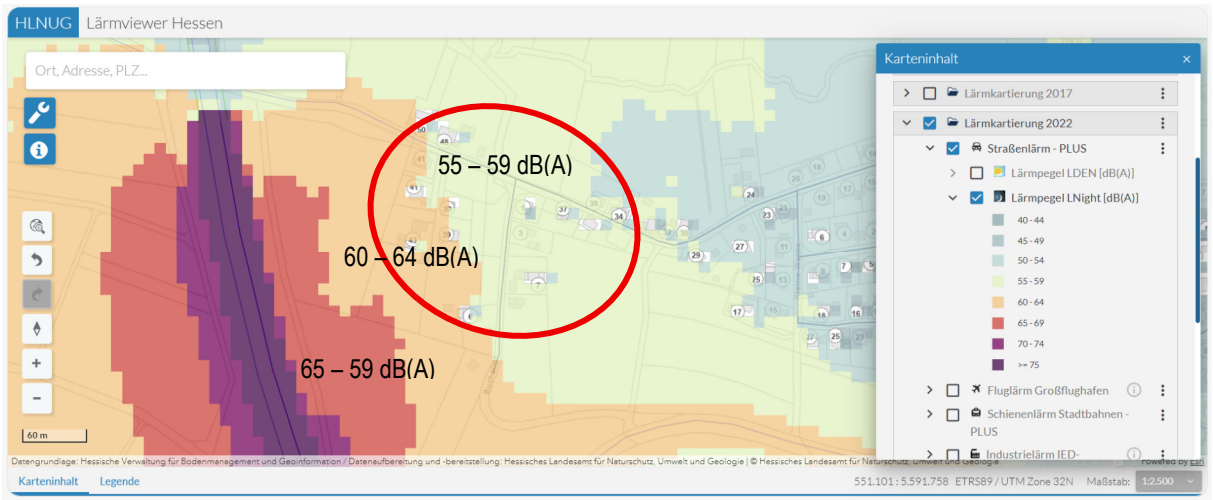


Abbildung 9: Mittlerer Lärmpegel im Bereich Bucheller nachts

Zusätzlich zu den Angaben aus dem Lärmviewer Hessen liegt das „Gutachten Nr. T 820-2 im Rahmen der Lärmminderungsplanung der Gemeinde Eichenzell Teil 2: Untersuchung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den übergeordneten Straßen A 7, A 66 und B 27 im Gebiet der Gemeinde Eichenzell von Oktober 2019“ vor. Die im Gutachten berechneten Lärmpegel für ausgewählte Grundstücke decken sich mit den Angaben aus dem Lärmviewer.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung werden „Schalltechnische Orientierungswerte“ der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Gemäß diesen Werten sind für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB und nachts 45 bzw. 40 dB vorgegeben (siehe Abbildung 10: Auszug Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

Orientierungswerte	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
In reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten	50	40 bzw. 35
In allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten	55	45 bzw. 40

Abbildung 10: Auszug Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

Der Soll-Ist-Vergleich zeigt eine deutliche Überschreitung der Nachtwerte (rechnerisch max. 19 bzw. 24 dB(A)), so dass die Lärmbelastung als zu hoch einzustufen ist. Eine Bewertung der Tagwerte fehlt im Lärmviewer, aber auch hier ist von einer Überschreitung auszugehen.

Somit sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Nutzbarmachung von Baulücken innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen handelt, ist ein planerischer Lärmschutz (z.B. über die räumliche Verteilung und Zuordnung verschiedener Nutzungen) nicht möglich. Weitere wirksame Maßnahmen bei Straßenlärm wäre der Einsatz von Lärmschutzwänden bzw. –wällen, dies scheidet jedoch aus Wirtschaftlichkeitsgründen aus. Insgesamt wird in der städtebaulichen Planung dem Belang der Wohnraumschaffung und Nachverdichtung ein größerer Stellenwert eingeräumt, so dass eine Überschreitung der Lärmpegel hingenommen wird.

Ziel der Gemeinde Eichenzell ist dennoch, die Gesundheit der Bewohner im Baugebiet Bucheller zu schützen und eine zufriedenstellende Umgebung für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu schaffen. Daher werden im Bebauungsplan zwei Maßnahmen zum passiven Schallschutz empfohlen:

- Grundrissgestaltung (Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu einer der Autobahn abgewandten Gebäudeseite)
- Schallschutzfenster auf der Hausseite, die der Autobahn zugewandt ist

8. Städtebauliche Planung

8.1 Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst erschlossene bebaute und noch unbebaute Flächen. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet vorbereitete Bereich inklusive der vorhandenen Baulücken unter Beachtung heutiger Anforderungen und allgemein gemeindeweit üblicher Vorgaben planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der Baustruktur handelt es sich bei den Wohngebäuden auch in der Umgebung fast ausschließlich um freistehende Einzelhausbebauung, oft eingeschossig, meist als Einfamilienhaus. Auch einzelne (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude (Scheunen) sind noch vorhanden.

Bestrebungen zur Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken sind gegeben, die vorliegende Bauleitplanung dient der Realisierung und Erleichterung solcher vorhaben.

Wesentlicher Bestandteil der Festsetzungen sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Es ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 vorgesehen (siehe Abbildung 11: Planzeichnung zum Bebauungsplan "Bucheller"

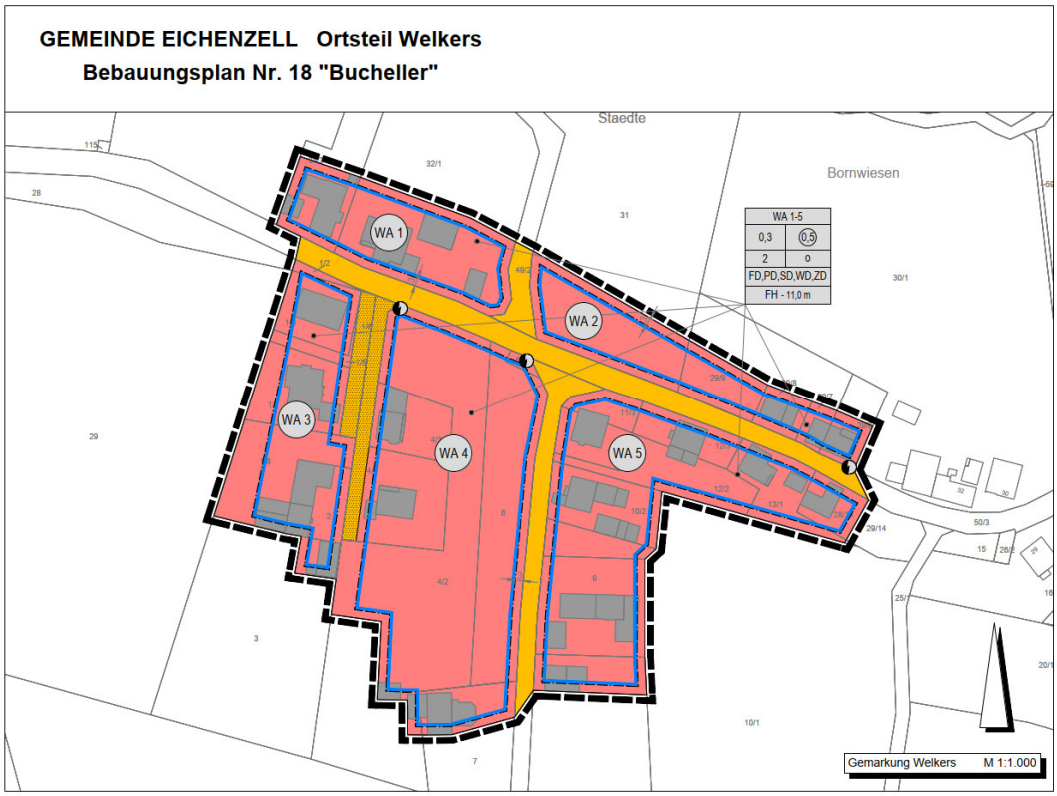


Abbildung 11: Planzeichnung zum Bebauungsplan "Bucheller"

8.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Vogelsberger Straße sowie von den dort abgehenden Stichstraßen in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Bestehende Parkstreifen und Parkflächen sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich grenzt an keine Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Dementsprechend sind keine entsprechenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

8.3 Infrastruktur

Die **Strom**versorgung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafo-Stationen „Vogelsberger Straße “, „Vogelsberger Straße/Bucheller“ und „Vogelsberger Straße/ Stichstraße“ mit elektrischer Energie versorgt. Auch die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie kann grundsätzlich über das vorhandene bzw. entsprechend zu verstärkende 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten Trafostationen erfolgen.

Die **Trinkwasser**versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung kann derzeit über das weitestgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene und von der Osthessen- Netz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden. Wird für geplante Neubauten ein Trinkwasseranschluss benötigt, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro diesen ebenfalls rechtzeitig, nach Möglichkeit gemeinsam mit dem Stromanschluss, über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH beantragen.

Ebenso ist die **Löschwasser**versorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit derzeit 96 m/h an den Hydranten in der „Vogelsberger Straße“ und mit 48 m*/h an dem Hydrant in der Straße „Bucheller“ über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 2,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem

DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

Innerhalb der Verfahrensfläche befinden sich keine von der OsthessenNetz GmbH betriebenen **Erdgas**-versorgungsleitungen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist hier auch kein Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes geplant.

8.4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	**Begründung**
WA – Allgemeines Wohngebiet	Das Gebiet wird aufgrund des Mangels an Wohnraum, der vorhandenen Wohnbebauung und der absehbaren zukünftigen Entwicklung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete dem Wohnen. Auf Grundlage des § 4 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig: • Wohngebäude Da der planerische Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegt, wird, sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig: • Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig: • Sonstige nicht störende Betriebe Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen, solange Sie der Wohnnutzung eines Gebäudes untergeordnet sind.
Maß der baulichen Nutzung	Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu

	bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.
GRZ = 0,3	Die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibst sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche geringer als die festgesetzte GRZ, so ist die Planzeichnung maßgeblich. Die bestehende, aufgelockerte Bebauung soll bestehen bleiben. Eine Nachverdichtung soll sich am Bestand orientieren und der ländlich geprägten Randlage des Plangebiet Rechnung tragen. Die bauliche Struktur des Gebietes soll dabei erhalten bleiben. Kleinansiedlungen im nicht störenden gewerblichen Bereich sollen dabei möglich sein, sich aber der bestehenden baulichen Struktur deutlich unterordnen. Den planerischen Schwerpunkt stellt die Wohnnutzung dar. Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig.
GFZ = 0,5 Zahl der Vollgeschosse = II	Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe erfolgt einheitlich mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachart separat festgesetzt.
Höhe baulicher Anlagen	Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m, varriert aber je nach Dachart. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Innenbereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur

	FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,00 m berücksichtigt werden.
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Bauweise	Es wird grundsätzlich eine „offene“ Bauweise festgesetzt, die sich aus der Umgebungsbebauung ableitet.
Baugrenzen	Die Flächen von Hauptbaukörpern werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Fassaden der Gebäude und die im Kontext zur Architektur und Fassadengliederung stehenden Grundstücksfreiflächen gehören zu den wesentlichen ortsbildprägenden Faktoren. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Steuerung und dem Schutz des Ortsbildes vor Überformung.

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten baugestalterischen Festsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung und sind untergliedert in äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze / Garagen / Nebenanlagen und Grundstücksfreiflächen.

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 im m² / ha (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5)	21.939 m²
- *davon Baulücken (WA 2 teilweise, WA 4 teilweise)* - *überbaubar (GRZ II)* - *nicht überbaubar*	*7.582 m²* *3.412 m²* *4.170 m²*
- *davon Bestandsbebauung* - *überbaubar (GRZ II)* - *nicht überbaubar*	*14.352 m²* *6.458 m²* *7.894 m²*
Verkehrsflächen	3.390 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	25.393 m²

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 sozialgerechten 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.

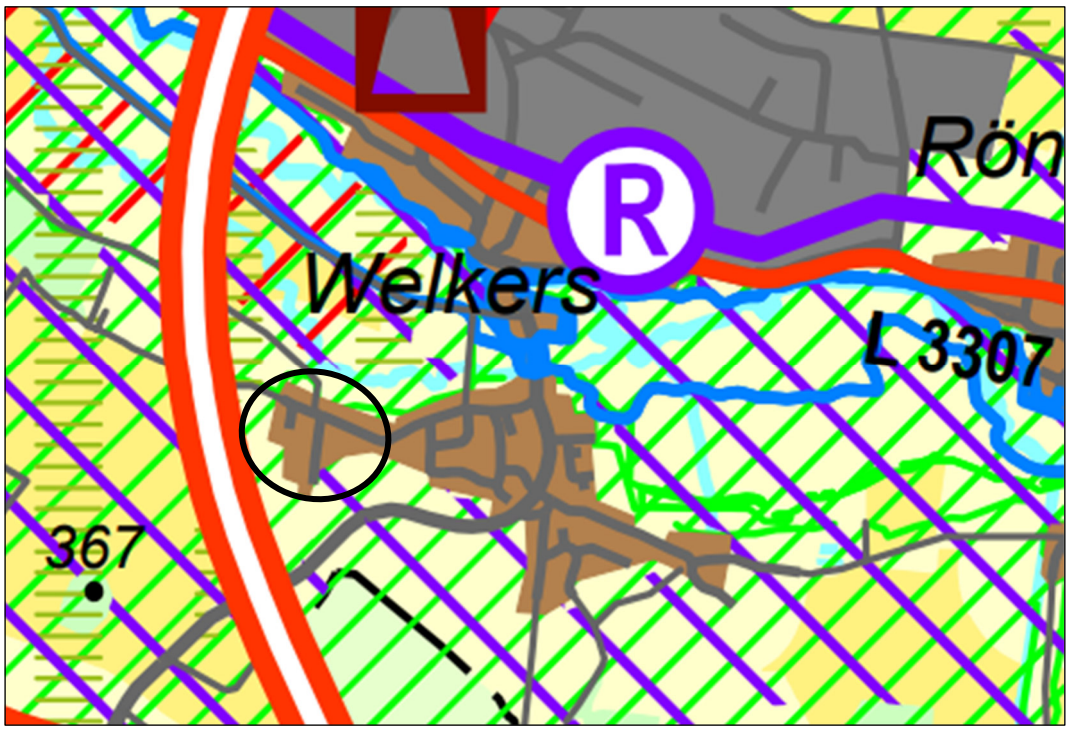


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

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.

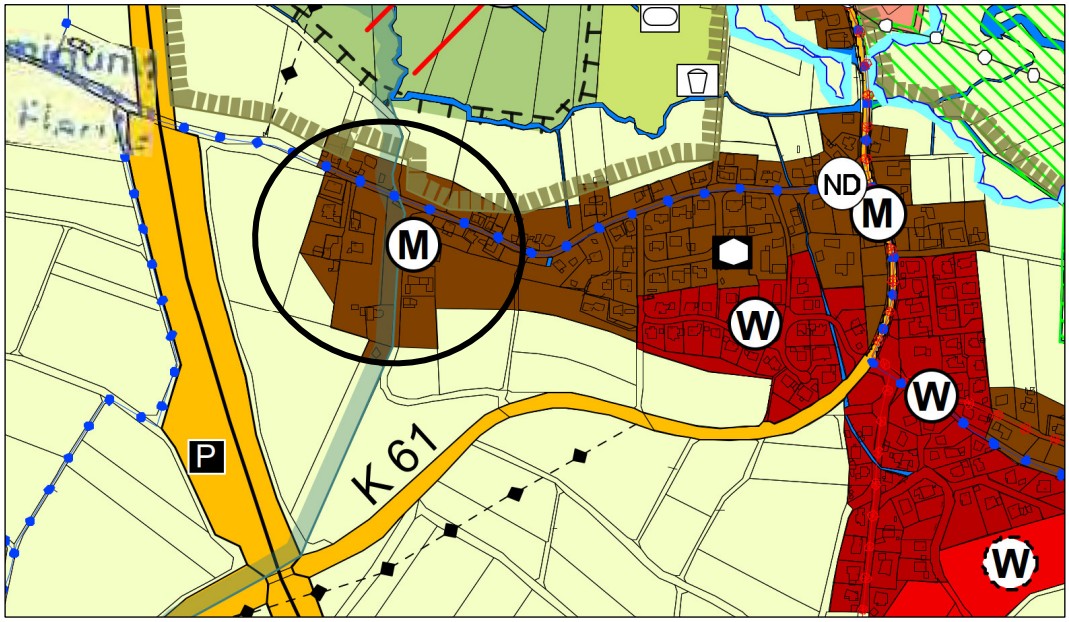


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplanung
Im Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

Landschaftsplan

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

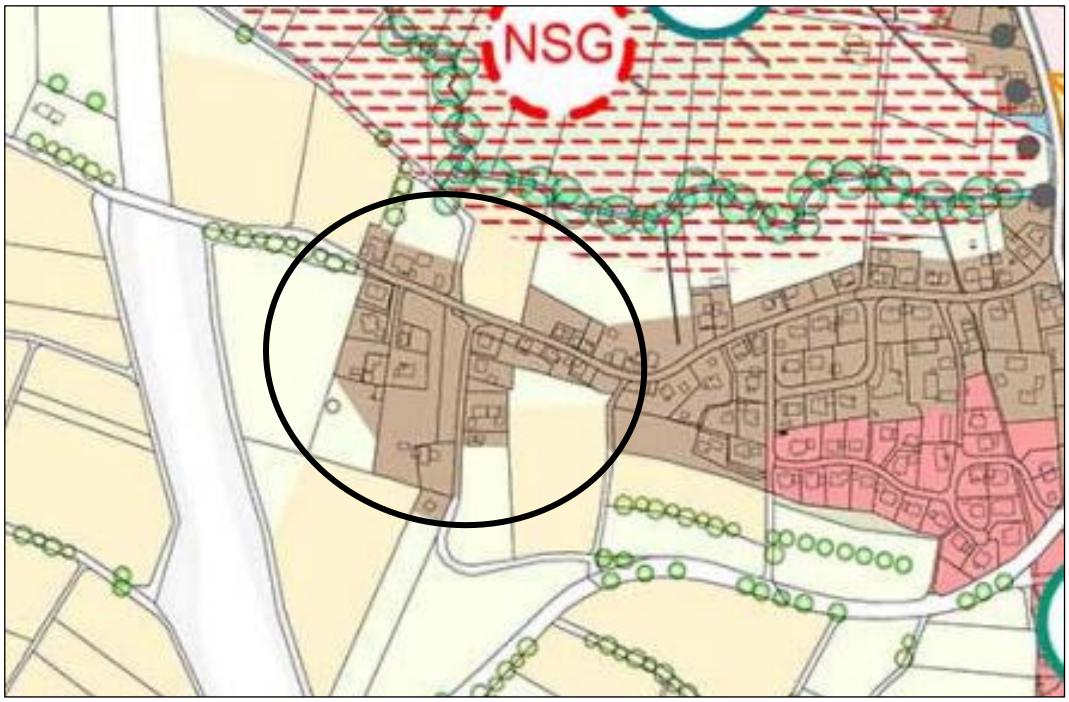


Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell

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 Haupterschließungsstraße 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 Solitärbäume.

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

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).

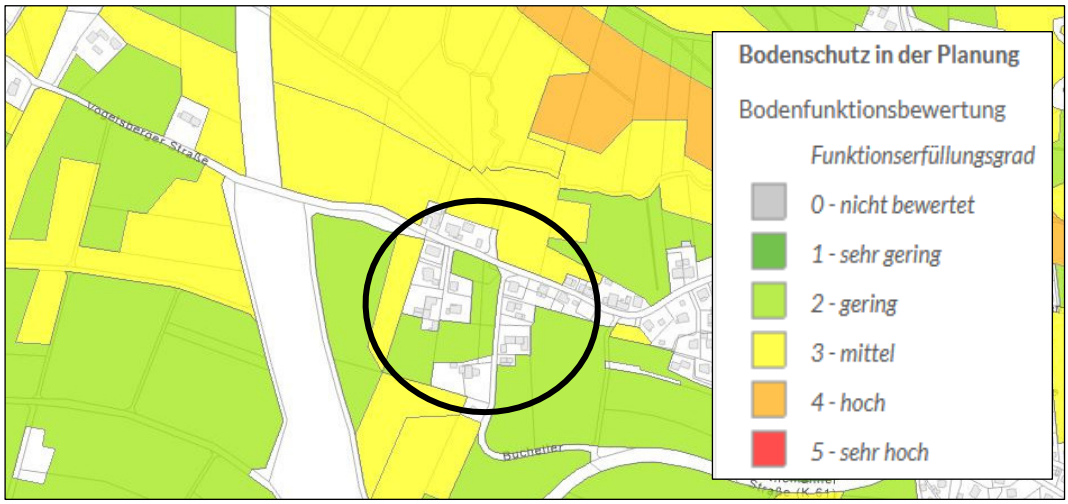


Abbildung: Auszug aus der Karte „Bodenschutz in der Planung“, Bodenviewer Hessen

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
Gesamtbewertung	**gering**	**2**
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
Gesamtbewertung	**gering**	**2**

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 in ha**	**Wertstufen vor Eingriff**			**Wertstufen nach Eingriff**			**Wertstufendifferenz**		
		Ertrags-potenzial	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-rückhalt**	**Ertrags-potenzial**	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-rückhalt**	**Ertrags-potenzial**	**Feldka-pazität**	**Nitrat-rückhalt**
Baufläche WA 2 0,18 ha GRZ II 0,45	0,08	4	2	2	0	0	0	4,00	2,00	2,00
Baufläche WA 4 0,57 ha GRZ II 0,45	0,26	3	2	2	0	0	0	3,00	2,00	2,00
Kompensations-bedarf	**Fläche in ha**	**Minderungsmaßnahmen**			**Wertstufendifferenz**			**Kompensationsbedarf**		
					Ertrags-potenzial	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-rückhalt**	**Ertrags-potenzial**	**Feldkapa-zität**	**Nitrat-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 potentielles 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“ beinhaltete 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 abzuprüfen, 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.

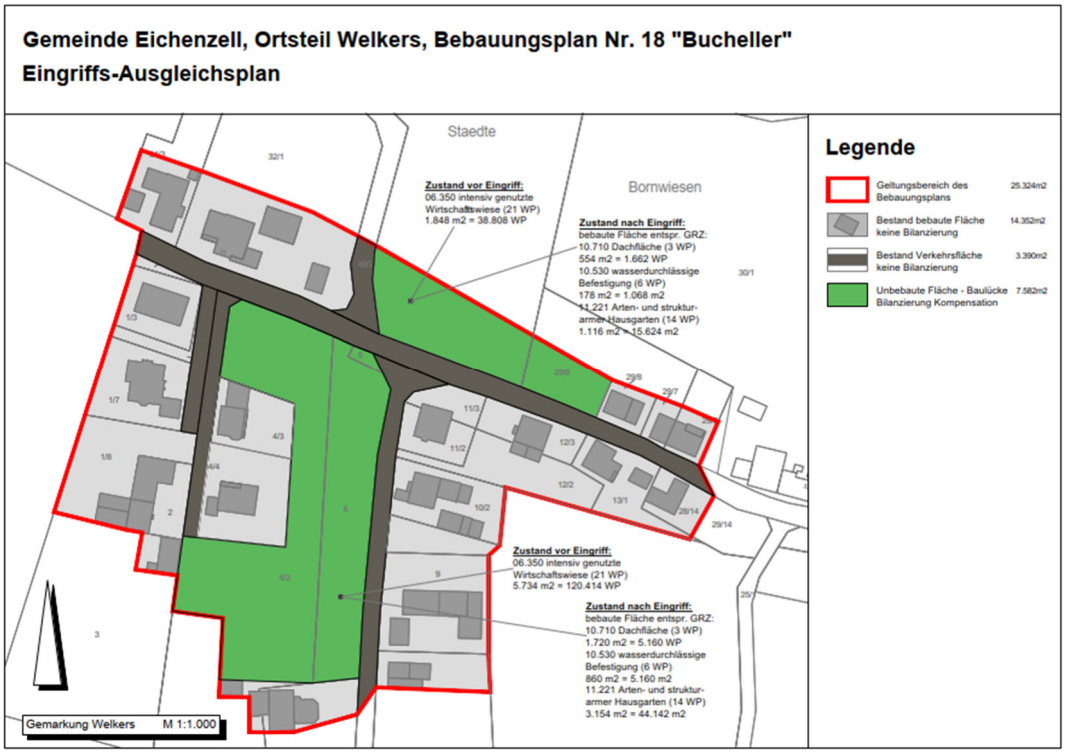


Abbildung: Eingriffs-Ausgleichsplan Bebauungsplan „Bucheller“ (verkleinert, Original siehe Anhang)

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 grünordnerschen 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 m²		Biotopwert	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Zustand vor Eingriff						
06.350Zu	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21	7.582	-	159.222	-
Zustand nach Eingriff						
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
Biotopwertdifferenz					**-84.392**	

16.3 Kompensation des Eingriffs

Um das durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriffsdefizit vollständig auszugleichen, werden Biotopwertpunkte in Höhe von 84.392dem 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
- 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