

Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

Bebauungsplan Nr. 34, Gemarkung Eichenzell, „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA“

Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf, Juli 2024



Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell

Schlossgasse 4

36124 Eichenzell

Tel: 06659 / 979 64

E-Mail: gemeinde@eichenzell.de

URL: <https://www.eichenzell.de/>

Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell

Schlossgasse 4

36124 Eichenzell

Tel: 06659 / 979 64

E-Mail: gemeinde@eichenzell.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Grundlagen, Veranlassung, Ziel	4
4	Planverfahren	5
5	Übergeordnete Planungen	5
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	7
5.4	Bebauungspläne	7
5.5	Schutzgebiete	7
5.6	Denkmalschutz	8
6	Städtebaulicher Bestand und Bedeutung	8
7	Städtebauliche Konzeption	8
7.1	Nutzungs- und Baukonzeption	8
7.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	9
7.3	Ver- und Entsorgung	10
8	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
9	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
10	Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen	12

Teil B – Umweltbericht

11	Einleitung	13
11.1	Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans	13
11.2	Standort	14
11.3	Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	16
11.4	Ziele des Umweltschutzes	16
12	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung der Umwelt	19
12.1	Arten und Biotope	19
12.2	Wasser	19
12.3	Geologie, Böden	20
12.4	Klima	21
12.5	Orts- und Landschaftsbild	21
12.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	21
12.7	Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung	21
12.8	Wechselwirkungen	21
12.9	Weitere Belange des Umweltschutzes	22
12.10	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen	22
12.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
12.12	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	22
13	Zusätzliche Angaben	23
13.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	23
13.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
13.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
13.4	Referenzliste der Quellen	24

Teil A – Allgemeine Begründung

1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht behandelt den Bebauungsplan Nr. 34, „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA“. Der erste Bauabschnitt behandelt das Gelände um den Eichenzeller Wartturm, der sich in der Feldflur östlich des Ortes Eichenzell befindet.

Bisher existiert kein Bebauungsplan, das Gelände ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation bezüglich des Freizeitareals „Wartturm“ zu ordnen und eine Erweiterung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.



Abbildung: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA

Im Plangebiet des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenangaben	in Hektar (ha, gerundet)
Sondergebiet I + II	0,2
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,1 bzw. 0,2) Bestand und Planung	0,1
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Bestand und Planung	0,1
Grünfläche	0,3
Verkehrsfläche	0,3
Gesamtfläche Geltungsbereich	0,8

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Eichenzell östlich des Ortsteils Eichenzell, südlich des Parks Schloss Fasanerie und westlich der Autobahn 7 mitten in der Feldflur. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 8,3 ha.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der Feldflur zwischen dem Ortsteil Eichenzell im Westen, dem Areal des Schlosses Fasanerie im Norden und der Autobahn 7 im Südwesten.

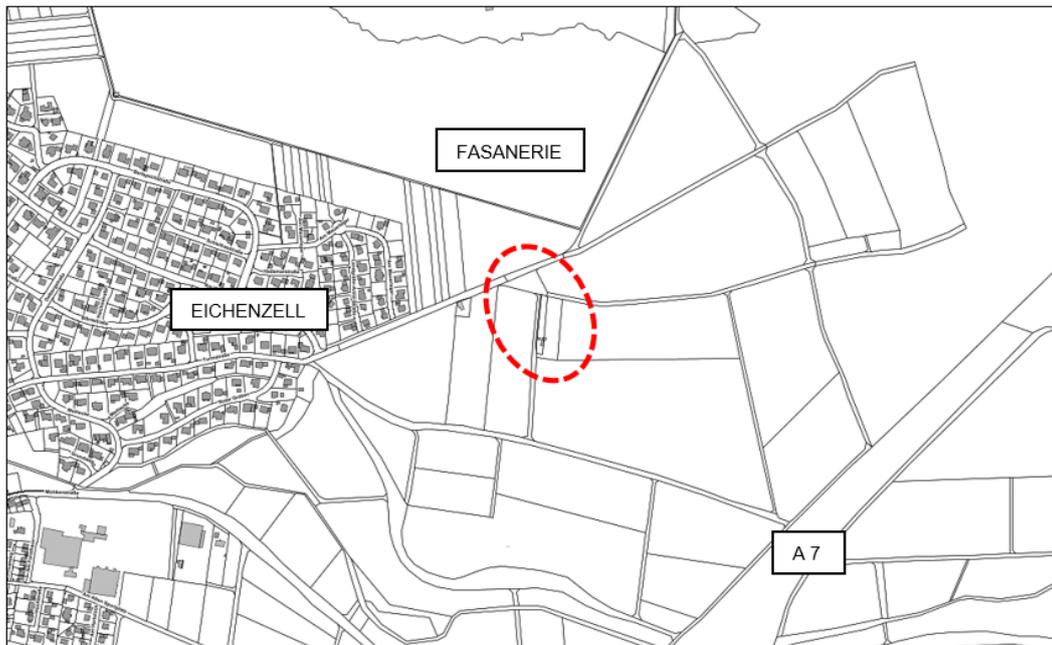


Abbildung: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Plangebiet rot markiert

3 Grundlagen, Veranlassung, Ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat in Ihrer Sitzung am 2024 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 34, „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA“, Gemarkung Eichenzell aufzustellen.

Veranlassung für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept Höllengrund / Turm (Büro Wienröder, Juli 2024). Ziel ist ein „Sondergebiet Turmgelände“ mit Schaffung von Entwicklungspotentialen rund um das Ausflugsziel Wartturm, Neuordnung und Weiterentwicklung der Parksituation und die dauerhafte Absicherung des gastronomischen Betriebs.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ und für den Standort Wartturm „Grünfläche – Parkanlage“ dar.

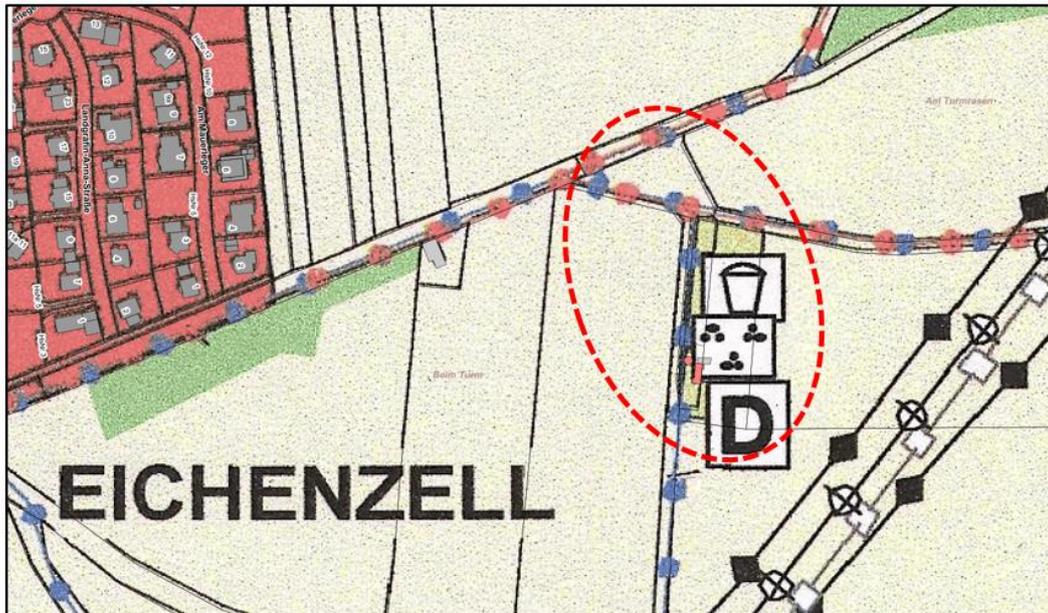


Abbildung: Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeinde Eichenzell, Plangebiet rot markiert

4 Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom bis....

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

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

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist für das Planungsgebiet „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert durch „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.

Gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 Begründung 4.1.2 Regionaler Grünzug Ziel 1 sind „In den in der Karte festgelegten regionalen Grünzügen (...) die Freiräume in ihren ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen zu erhalten und zu verbessern. Vorhaben, die der Erholungsnutzung dienen, der Allgemeinheit zugänglich sind und die Funktion der regionalen Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Um ein solches Vorhaben handelt es sich in vorliegenden Fall.

Gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 Begründung 4.1.3 Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen Grundsatz 1 dienen „Die in der Karte des Regionalplans festgelegten Gebiete für besondere Klimafunktionen (...) der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden. Im Rahmen des Umweltberichts wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima prognostiziert.

Insgesamt widerspricht die Planung somit nicht den im Regionalplan konkretisierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Plangebiet rot markiert

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets zum Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Für die weiteren Planungsflächen sowie die Umgebung stellt der FNP „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Außerdem ist ein Hinweis zu einem Einzeldenkmal aufgenommen, dabei handelt es sich um den Wartturm. Um das Areal verlaufen Rad- und Wanderwege sowie südwestlich mehrere teils unterirdische Hauptversorgungsleitungen, sowie eine Hochspannungs-Strom-Freileitung.

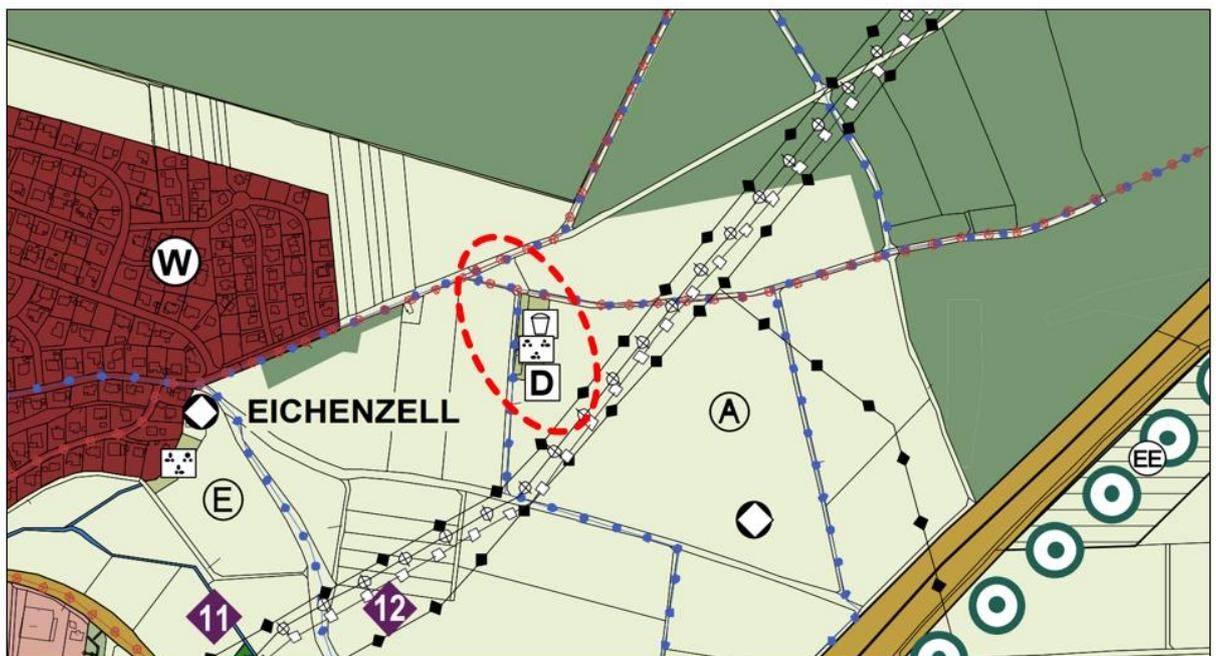


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell, Plangebiet rot markiert

5.3 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell geht auf das Plangebiet mit der bestehenden Erholungsfunktion ein, indem auf den „Erhalt der Sichtbeziehung“ und den „Erhalt und Pflege der Erholungsinfrastruktur“ hingewiesen wird.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2016 der Gemeinde Eichenzell Karte 8 „Entwicklung“, Plangebiet rot markiert

5.4 Bebauungspläne

Aktuell existiert kein Bebauungsplan.

5.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiete oder sonstige nach Hess. Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzflächen oder Einzelbiotop werden durch das Planungsvorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt. Westlich des Geltungsbereich befindet sich ein Biotop, welches im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung aufgenommen wurde (Gehölz trockener bis frischer Standorte). Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

Wasserschutzgebiete

Der südlich des Parkplatzes gelegene Teilbereich des Plangebiets gehört dem Trinkwasserschutzgebiet Melterser Grund, Tiefbrunnen Höllengrund an, welches sich im Festsetzungsverfahren befindet.

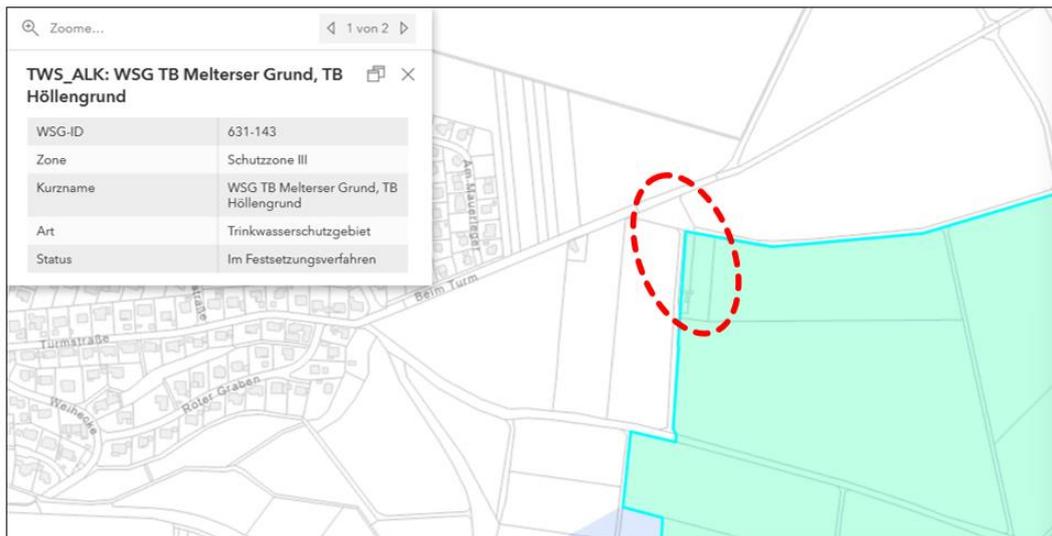


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Trinkwasserschutzgebiete“, Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), HLNUG, Plangebiet rot markiert

5.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Wartturm“, der auf das 14. Jahrhundert zurückgeht. Die Eichenzeller Warte ist einer von noch acht anderen Türmen im Altkreis Fulda, die als Signaltürme zum Schutz für das nahegelegene Hochstift Fulda.

Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

6 Städtebaulicher Bestand und Bedeutung

Das Planungsgebiet verdankt seine Bedeutung als Ausflugsziel dem Eichenzeller Wartturm. Der Turm weist eine Höhe von 11 Meter und einen Außendurchmesser von ca. 4,50 Meter auf. Er wurde um 1970 zum Aussichtsturm ausgebaut und bildet damit die zentrale Einrichtung des Naherholungsgebiets Eichenzell. Das Gebiet besteht zudem aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen, die teils als Rad- und Wanderwege gewidmet sind. In der Nähe der Ortschaft Eichenzell gelegen, ist das Areal geprägt durch die fußläufige Erreichbarkeit und besitzt damit Bedeutung für die Erholung und Freizeitgestaltung der ortsansässigen Bevölkerung.

Der I-förmige, eingeschossige Gebäudekomplex neben dem Turm wird bei gutem Wetter als Gaststätte/ Biergarten bewirtschaftet. Sanitäre Anlagen sind vorhanden.

Nördlich des Turms befinden sich Grünflächen ohne Bebauung, die als Veranstaltungsort und für Spielmöglichkeiten genutzt wird. Im weiteren nördlichen Anschluss befinden sich Park- und Erschließungsflächen in offener Flächenbefestigung.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Nutzungs- und Baukonzeption

Das Planungskonzept sieht eine Gliederung der Flächen nach aktueller Nutzung und vorgesehener zukünftiger Nutzung vor.

Im südlichen Bereich des Areals befinden sich die prägenden Flächen des Wartturms, die als Sondergebiet festgesetzt sind. Nördlich daran schließt eine Grünfläche an, die nicht bebaut werden soll und neben Spiel und Sport der fußläufigen Verbindung von Wartturm und Verkehrs-/Parkflächen dient. Den nördlichen Abschluss des Plangebiets bilden Verkehrsflächen zur Erschließung und zum Parken sowie Caravan-Stellplätze.

7.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Das Areal des Wartturms ist aus westlicher Richtung aus der Ortslage Eichenzell über die Turmstraße verkehrlich angeschlossen.



Abbildung: Foto der Turmstraße Richtung Osten zum Wartturm-Areal am Ortsausgang Eichenzell

Die Turmstraße geht im Bereich des Plangebiets in einen Wirtschaftsweg über. Weitere Wirtschaftswege, teils asphaltiert übernehmen dienende Funktionen für das Freizeitgelände am Wartturm und sind darüber hinaus Teil des Rad- und Wanderwegenetzes im Naherholungsgebiet um Eichenzell. Ein innerhalb der Grünfläche am Wartturm verlaufender geschotterter Fußweg verbindet den Parkplatz im Norden mit dem Wartturm im Süden. Seine Lage und Ausstattung bietet Möglichkeit zum Spazieren und Erholen.



Abbildung: Foto des Fußwegs zwischen Parkplatz und Wartturm in Richtung Süden

7.3 Ver- und Entsorgung

Die **Trink- und Löschwasserversorgung** wird über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt.

Niederschlagswasser kann vor Ort auf unbefestigten Flächen versickern oder läuft im Bereich der Verkehrsflächen in seitliche Gräben bis zum nächsten Vorfluter ab.

Anfallendes **Abwasser** wird über das vorhandene Kanalsystem einer Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage) zugeführt.

Die **Stromversorgung** wird über das vorhandene Kabelnetz sichergestellt.

Bezüglich **Telekommunikation** sind Leitungen des Eigenbetriebs Breitband Eichenzell vorhanden. Ein Hotspot für WLAN der Fa. Rhönnet GmbH versorgt das Gelände mit kabellosem Internet.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Für die Fläche, die mit dem Wartturm bebaut ist, wird ein **Sondergebiet** gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Sondergebiete zählen zu den Baugebieten, sind für eine Bebauung vorgesehen und nehmen eine besondere Art der baulichen Nutzung auf. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient.

Da der „naturnahe“ Charakter des Plangebiets die Erholungsfunktion des Geländes maßgeblich prägt, wird lediglich eine sehr lockere Bebauung vorgesehen. Diese wird mit einer **Grundflächenzahl** von 0,1 im SO 1 mit direktem Bezug zum Wartturm, sowie mit 0,2 im SO 2 für die den Wartturm umgebenden Flächen festgelegt.

Die festgesetzten maximalen **Höhen baulicher Anlagen** orientieren sich am Bestand, damit sich neue bauliche Anlagen in die Umgebung einpassen. Neben der festgesetzten maximalen Firsthöhe für Gebäude gelten die Höhen auch für sonstige bauliche Anlagen ohne First. Im SO 2 ist darüber hinaus auf Grund der landschaftlichen Einfügung lediglich ein Vollgeschoss möglich.

Die **Baugrenzen** wurden so gewählt, dass eine einheitliche Bebauung unter Wahrung des umgebenden Bewuchses entsteht. Daher wurden Nebenanlagen außerhalb des Baufensters ausgeschlossen. Lediglich Spielgeräte außerhalb der Baufenster werden als unschädlich betrachtet und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Die Festsetzungen zu **Verkehrsflächen** umfassen bestehende Flächen. Auch die Flächen zu den Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz sowie Fußweg spiegeln den aktuellen Bestand wider. Hier besteht kein Handlungsbedarf, da sich die aktuelle Nutzungsstruktur etabliert hat und funktioniert. Dazu zählen auch die Bereiche für die Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz.

Die Grünfläche zwischen den Sondergebieten im Süden und den Stellplätzen im Norden wird als Veranstaltungsort sowie Bolz- und Spielplatz genutzt. Entsprechend dieser Nutzung ist die Fläche weitgehend unversiegelt, nur im Einfahrtbereich befinden sich Rasengittersteine zur Befestigung für Versorgungs- und Wartungsfahrzeuge. Es erfolgt daher die Festsetzung als **öffentliche Grünfläche**. Auch die geplanten Caravan-Stellplätze werden als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Es sollen zwei Anlagen mit maximal je 3 Stellflächen für Wohnmobile

entstehen können. Dabei wird eine Anlage aus Norden verkehrlich erschlossen, die zweite aus Richtung Süden.



Abbildung: Foto der Grünfläche nördlich des Wartturms in Blickrichtung Süden mit umgebender Randbegrünung

Die das Areal umschließenden Gehölze (Bäume und Sträucher, überwiegend heimisch) bilden den Rahmen für das Gelände und binden es in die Feldflur ein. Sie schaffen darüber hinaus Räume im menschlichem Maßstab, so dass der Aufenthalt als angenehm empfunden wird und die Erholungsfunktion herausgestellt wird. Daher werden die Gehölze als „**Erhalt von Einzelbäumen / Baumgruppen**“ festgesetzt und damit der Erhaltungswille dokumentiert.

9 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die mögliche Neubebauung so weit wie möglich in den städtebaulichen und denkmalschutzrechtlichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Daher sind als **Dachformen** lediglich häufig vorkommende, zurückhaltende, moderne Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Die zugehörige **Dachneigung** orientiert sich an den gemeindlichen Standards und wird je nach Dachform differenziert festgesetzt.

Die Festsetzungen für die Art der **Dachdeckung** bei geneigten Dächern mit Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit orientiert sich am gemeindlichen Standard und garantiert ein harmonisches Einfügen in die landschaftliche Umgebung. Flachere Dächer können auch in Blech eingedeckt werden und damit die Nachteile der flachen Neigung (z.B. ungenügender Schutzwor Feuchtigkeit, Bewachsung durch Moose) vermieden werden. Dennoch sind spiegelnde Materialien nicht zugelassen, um Blendwirkungen zu vermeiden. Davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie ausgenommen.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird neben dem Dach maßgeblich durch die **Fassadengestaltung** geprägt. Daher werden auch hierzu Festsetzungen getroffen, um ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten. Dazu gehören Vorgaben zu Materialien von Außenwandflächen, sowie Vorgaben zur Farbgestaltung, die insbesondere auf eine zurückhaltende Farbgebung und den Verzicht auf grelle Farben. Damit sind Signal- oder Warnfarben sowie auffällige/aufdringliche und knallige Farben an den äußeren Fassaden zu vermeiden.

10 Erläuterung zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

Es wurden Hinweise zum **archäologischen Denkmalschutz** aufgenommen. Dies umfasst die Bodendenkmalpflege, konkret den Umgang mit Fundgegenständen, die bei Erdarbeiten zu Tage treten.

Da der Eichenzeller Wartturm ein ausgewiesenes **Kulturdenkmal** nach Hessischem Denkmalschutzgesetz ist, wird ein Hinweis zu baulichen Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals/Wartturms aufgenommen.

Denn gemäß § 18, Abs. 2 HDSchG bedarf „der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (...), wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.“

Hinweise zur **Behandlung und Nutzung von Niederschlagswasser** zielen darauf ab, die Beeinträchtigungen durch mögliche Bebauung/Versiegelung für den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren und einen Beitrag zum Hochwasserschutz zu leisten. Maßnahmen können z.B. die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sein.

Es werden Hinweise zur **Nutzung solarer Energie** und zu Möglichkeiten der **Energieeinsparung** bei baulichen Anlagen gegeben. So können beispielsweise Dachflächen und Fassaden mit Solaranlagen ausgestattet und damit Sonnenenergie in Strom oder Wärme umgewandelt werden. Energie kann durch energetisch optimierte Gebäudeformen (Kompaktheit, Verzicht auf Erker...) eingespart werden. Insgesamt tragen die Hinweise bei Umsetzung zu einer Förderung regenerativer Energieformen bei.

Ein Hinweis auf den **Sternenpark Rhön** und die Vorgaben der „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark Rhön“ soll der Verminderung der Lichtverschmutzung dienen. Lichtverschmutzung bezeichnet die Aufhellung des Nachthimmels durch künstliches Licht. Dies kann negative Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie die Gesundheit von Menschen haben. Ziel der Gemeinde Eichenzell als Sternenpark-Kommune ist es, auf eine umweltverträgliche Beleuchtung für Mensch und Natur sowie den Schutz der natürlichen Nachtlandschaften hinzuwirken.

Teil B – Umweltbericht

11 Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser Umweltbericht bildet entsprechend § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung ist kein selbstständiges Verfahren, sondern findet im Prozess der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und die Ergebnisse ggf. erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz u.a.m. zusammengeführt werden.

Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs- Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei heranzuziehen.

Der grundsätzliche Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

11.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans

Der vorliegende Umweltbericht behandelt den Bebauungsplan Nr. 34, „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA“. Der erste Bauabschnitt behandelt das Gelände um den Eichenzeller Wartturm, der sich in der Feldflur östlich des Ortes Eichenzell befindet.

Bisher existiert kein Bebauungsplan, das Gelände ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation bezüglich des Freizeitareals „Wartturm“ zu ordnen und eine Erweiterung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.



Abbildung: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Naherholungsgebiet Eichenzell – I. BA

11.2 Standort

11.2.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Eichenzell östlich des Ortsteils Eichenzell im Offenland zwischen der Wohnbebauung Eichenzells im Westen, dem Schlosspark Fasanerie im Norden und der Autobahn 7 im Südwesten.

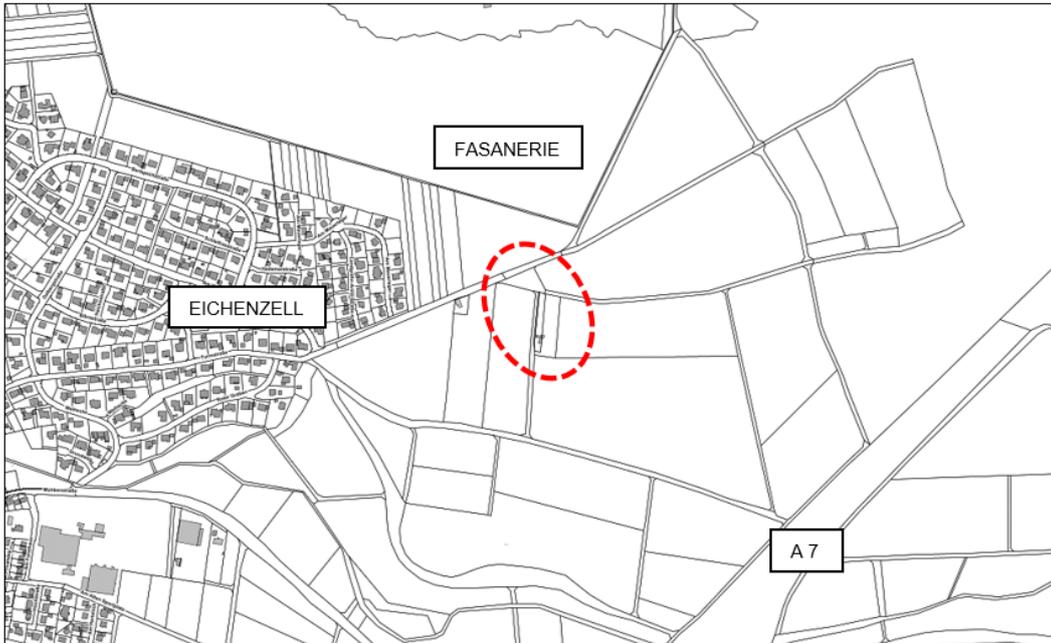


Abbildung: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Plangebiet rot markiert

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von ca. 0,75 ha.

11.2.2 Naturraum, Topografie

Naturräumlich gehört die Fläche zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön, Untereinheit Westliches Rhönvorland. Das Planungsgebiet liegt in relativ ebener Lage auf einer Anhöhe auf ca. 340 m über NN.



Abbildung: Ausschnitt aus der Topografischen Karte, Geltungsbereich der Bauleitplanung schwarz markiert

11.2.3 Bestehende Nutzung

Das Planungsgebiet wird maßgeblich geprägt durch den Eichenzeller Wartturm, der mit den umliegenden Flächen und Anlagen als Ausflugsziel, Naherholungsgebiet und Veranstaltungsort genutzt wird. Die Flächen des Planungsgebiets befinden sich in öffentlichem Eigentum, die Wartturm-Anlage wird durch einen Verein verwaltet (Rhönklub-Zweigverein Eichenzell e.V.).

Das Wartturm-Gelände wird durch eine umschließende Randbegrünung aus Gehölzen gefasst.

Der nördliche Teil des Plangebiets umfasst einen öffentlichen Parkplatz, der mittels wassergebundener Wegedecke befestigt ist.



Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der eigentliche Wartturm, der von einem flachen Gebäudekomplex und Gastronomie (Biergarten in den Sommermonaten mit Ausschank, sanitäre Anlagen) flankiert wird.



Im mittleren Teil befindet sich eine Grünfläche, die mit einem Fußweg erschlossen ist und als Fest-, Bolz- und Spielplatz genutzt werden kann.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über anliegende öffentliche Gemeindestraßen.

11.3 Art, Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden zwei Bauflächen als Sondergebiete festgesetzt, die niedrige Grundflächenzahlen von 0,1 im SO I bzw. 0,2 im SO II aufweisen. Insgesamt wird damit eine zusätzliche Versiegelung in geringer Größenordnung (vgl. untenstehende Tabelle) ermöglicht.

Im Plangebiet des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenkategorie	Flächengröße
Sondergebiet I	1,52
Sondergebiet II	2,90
Zwischensumme	4,42
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,1 bzw. 0,2)	2,42
Bestand	
Planung	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Bestand und Planung	2,00
Bestand	
Planung	
Verkehrsflächen inkl. Parkplatz	1,18
Grünflächen inkl. Fußweg	0,76
Naturschutzflächen	
Gesamtfläche Geltungsbereich	7.456 m ² (nach Geoportal)

11.4 Ziele des Umweltschutzes

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten baulichen und infrastrukturelle Entwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

11.4.1 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

11.4.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Übergeordnete Landesplanung - Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist für das Planungsgebiet „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert durch „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.

Gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 Begründung 4.1.2 Regionaler Grünzug Ziel 1 sind „In den in der Karte festgelegten regionalen Grünzügen (...) die Freiräume in ihren ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen zu erhalten und zu verbessern. Vorhaben, die der Erholungsnutzung dienen, der Allgemeinheit zugänglich sind und die Funktion der regionalen Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Um ein solches Vorhaben handelt es sich in vorliegenden Fall.“

Gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 Begründung 4.1.3 Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen Grundsatz 1 dienen „Die in der Karte des Regionalplans festgelegten Gebiete für besondere Klimafunktionen (...) der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden. Im Rahmen des Umweltberichts wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima prognostiziert. Insgesamt widerspricht die Planung somit nicht den im Regionalplan konkretisierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“



Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Plangebiet rot markiert

Flächennutzungsplanung der Gemeinde Eichenzell

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Außerdem ist ein Hinweis zu einem Einzeldenkmal aufgenommen, dabei handelt es sich um den Wartturm. Um das Areal verlaufen Rad- und Wanderwege sowie südwestlich mehrere teils unterirdische Hauptversorgungsleitungen, sowie eine Hochspannungs-Strom-Freileitung.

Der FNP stellt für die Umgebung des Plangebiets „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

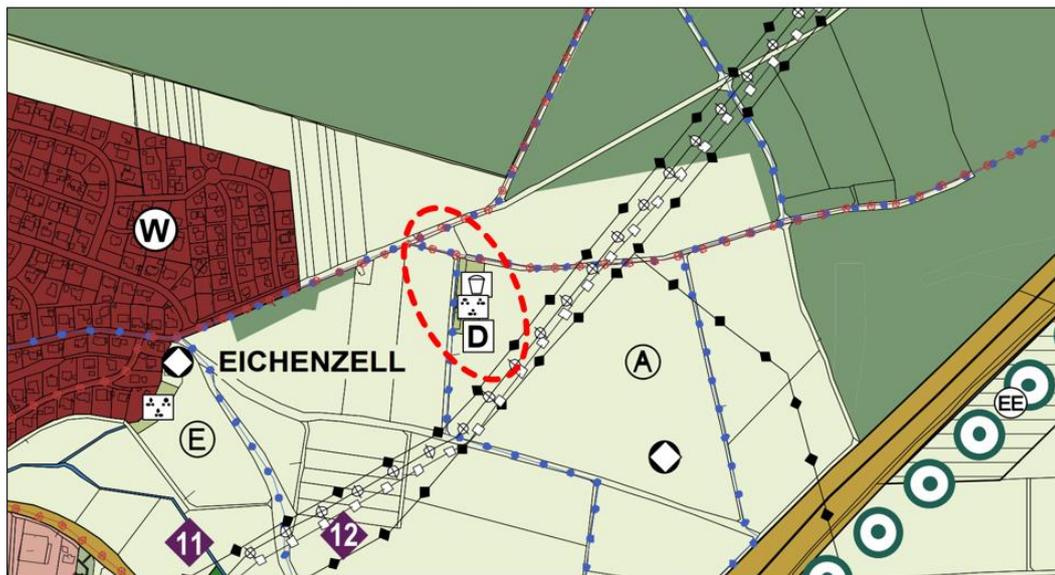


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell, Plangebiet rot markiert

Landschaftsplanung der Gemeinde Eichenzell

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell geht auf das Plangebiet mit der bestehenden Erholungsfunktion ein, indem auf den „Erhalt der Sichtbeziehung“ und den „Erhalt und Pflege der Erholungsinfrastruktur“ hingewiesen wird.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2016 der Gemeinde Eichenzell Karte 8 „Entwicklung“, Plangebiet rot markiert

Bebauungsplanung der Gemeinde Eichenzell

Im Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

Entwicklungskonzept Höllengrund / Turm der Gemeinde Eichenzell (Vorentwurf 17.05.2024)

Das Entwicklungskonzept Höllengrund / Turm umfasst den Offenlandbereich östlich der Ortschaft Eichenzell und befasst sich mit dem Naherholungsgebiet rund um den Wartturm im Einzugsgebiet des Schlossparks Fasanerie.

12 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung der Umwelt

12.1 Arten und Biotope

Zustand: Das Planungsgebiet stellt mit seinen unterschiedlichen Strukturen, Nutzungen und Ausstattung eine Art Trittsteinbiotop innerhalb der Feldflur östlich von Eichenzell dar.

In erster Linie sind die Umgrenzungsflächen der Freizeit- und Verkehrsflächen zu nennen, die Lebensraum für heimische Gehölze bieten. Hier sind neben heckenartigem Bewuchs mit Sträuchern Bäume, teils stattliche Großbäume zu finden.

Diese Gehölzbestände stellen wiederum Lebensraum für v.a. Insekten und Vögel dar.

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

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere die wertvollen Gehölzbestände in ihrem Erhalt geschützt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

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. Westlich des Geltungsbereich befindet sich ein Biotop, welches im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung aufgenommen wurde (Gehölz trockener bis frischer Standorte). Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

12.2 Wasser

Zustand: Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Der südlich des Parkplatzes gelegene Teilbereich des Plangebiets gehört dem Trinkwasserschutzgebiet Melterser Grund, Tiefbrunnen Höllengrund an, welches sich im Festsetzungsverfahren befindet.



Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Trinkwasserschutzgebiete“, Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), HLNUG, Geltungsbereich der Bauleitplanung rot markiert

Vorbelastungen sind im geringen bis mittleren Ausmaß vorhanden durch Versiegelungen (Pflaster, wassergebundene Wege, Bebauung) und Verdichtungen (Fest-, Spiel-, Bolzplatz).

Gemäß Landschaftsplan 2016 liegt bezüglich Grundwasser weder ein Gebiet mit hoher Grundwasser-ergiebigkeit, noch mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Dem Planungsgebiet kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Grundwasser zu.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert, lediglich geringe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden eingeräumt, so dass eine planerische Nachverdichtung nur in sehr begrenztem Umfang stattfindet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

12.3 Geologie, Böden

Zustand: Nach dem Geologie Viewer Hessen (HLNUG, 2024) 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 (Mittlerer Buntsandstein

Im Bodenviewer von Hessen (HLNUG, 2024) bleibt das Plangebiet unbewertet, da es als besiedelte Fläche eingestuft wird. Das kann auf die vorhandene Bebauung und Nutzung mit verbundenen Verdichtungen der Flächen/ Böden zurückgeführt werden. Den umliegenden Böden kommt eine geringe 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, Geltungsbereich der Bauleitplanung rot markiert

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 Böden im Planungsgebiet bedingt zugesprochen werden, so dass das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden aufweist.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht grundlegend verändert. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen. Lediglich eine maßvolle Ergänzung im Gebäudebestands soll ermöglicht werden. Damit können einzelne Bodenflächen eine Komplettversiegelung erfahren können und noch vorhandene Bodenfunktionen verloren gehen. Es handelt sich dabei allerdings um eine untergeordnete Flächengröße. Die vorhandenen offenen Böden der Grünflächen bleiben weitgehend erhalten.

12.4 **Klima**

Zustand: Das Mikroklima eines Areals ist stark von den vorhandenen Oberflächen beeinflusst. Durch das Vorhandensein von weitgehend offenen bzw. nur teilversiegelten Flächen kann von einem ausgeglichenen und für den Menschen angenehmen Mikroklima gesprochen werden. Die vorhandenen Gehölze bewirken durch Verschattung, Verdunstung und Kühlleistung positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als potentiell Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet anzusprechen.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht wesentlich verändert. Die bestehenden prägenden Gehölze werden als zu erhaltend festgesetzt. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

12.5 **Orts- und Landschaftsbild**

Zustand: Das Planungsgebiet umfasst das Freizeitgelände um den Wartturm Eichenzell und ist insbesondere geprägt durch die Insellage auf einem Plateau in offener Landschaft. Als prägendstes Merkmal markiert zum einen der Turm selbst das Areal, zum anderen binden die vorhandenen Gehölze das Gelände in die Landschaft ein. Es herrscht durch die einheimischen (Laub-)Gehölze ein weitgehend naturnah wirkender Eindruck, der positive Gefühle hervorruft und damit Menschen anzieht.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht wesentlich verändert. Die bestehenden prägenden Gehölze werden als zu erhaltend festgesetzt. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

12.6 **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Zustand: Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Wartturm“, der auf das 14. Jahrhundert zurückgeht und im Altkreis Fulda zusammen mit noch acht anderen Türmen, die als Signaltürme zum Schutz für das nahegelegene Hochstift Fulda dienen, erbaut wurde. Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt. Weitere Gebäude und Anlageneinrichtungen stellen sonstige Sachgüter dar.

Auswirkungen: Aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen für das Baudenkmal erkennbar. Sonstige wirtschaftliche Werte werden durch die Überplanung nicht beeinträchtigt, vielmehr sollen diese gestärkt werden.

12.7 **Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung**

Zustand: Dem Plangebiet ist eine große Bedeutung für die (Nah-)Erholungsfunktion zuzuschreiben, darüber hinaus ist es relativ lärmunbelastet. Beide Parameter führen zu einer hohen Bedeutung der Planungsfläche für das Schutzgut.

Auswirkungen: Die vorliegende Planung dient in erster Linie der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Bestands. Hierdurch sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sowie Erholung.

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 / Biotop, 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 auf kleinen Flächen der Wirkungspfad verloren gehen.

12.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

12.9.1 Art und Menge an Emissionen

Durch die Nutzung des Wartturm-Geländes als Naherholungsziel ist davon auszugehen, dass v.a. Lärm und Abgase am Standort emittiert werden, jedoch dürfte die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten werden. Mit der Emission von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung sowie sonstigen Belästigungen in erheblichem Maß ist nicht zu rechnen.

12.9.2 Abfälle und Abwasser

Im Plangebiet fallen bereits Abfälle und Abwässer aus gastronomischer 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.

12.9.3 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit ist nicht erkennbar.

12.9.4 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Das Thema wird durch die Planung nicht ausgeschlossen. Photovoltaik ist auf dem Dach des Anbaus bereits vorhanden.

12.9.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Zuge möglicher Bauvorhaben im Sondergebiet II werden voraussichtlich allgemein zugelassene Techniken und Stoffe gemäß der fachlichen Praxis angewandt bzw. eingesetzt.

12.10 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen in erster Linie das Gebot zum Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen. Dieses umfasst die Randbegrünung um die Sondergebiete, die Grünfläche und den Parkplatz. Damit können Beeinträchtigungen für Arten und Biotope, Klima, Landschaftsbild und Mensch und menschliche Gesundheit vermieden werden.

Zu den Kompensationsmaßnahmen gehören die Pflanzgebote, wonach je angefangene 50 m² versiegelte Fläche mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen sind. Damit sollen die durch die Versiegelung hervorgerufenen nachteiligen Wirkungen auf den Naturhaushalt (u.a. Verlust von Bodenfunktionen, Verlust versickerungsfähiger Flächen) kompensiert werden. Konkret werden durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Arten Habitate für Flora und Fauna geschaffen und z.B. das Mikroklima positiv beeinflusst (u.a. Kühleffekt durch Verdunstung, Luftfilterung durch Bindung von Schadstoffen und Feinstaub, Produktion von Sauerstoff).

12.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Der Bestand des Wartturms mit dienenden Funktionen und Nutzungen soll erhalten werden. Es sind keine städtebaulichen Probleme bekannt, so dass die behutsame Weiterentwicklung des Areals als sinnvollste Planungsmöglichkeit anzusehen ist.

12.12 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren.

Im vorliegenden Fall hat bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden, die Planung dient neben der Bestandssicherung der maßvollen Weiterentwicklung des Areals um den Eichenzeller Wartturm.

Schutzgut	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
Arten und Biotope	Veränderungen des aktuellen Zustands wären nicht zu erwarten, die vorhandenen Biotope und Flächennutzungen würden bestehen bleiben
Wasser	Veränderungen des aktuellen Zustands wären nicht zu erwarten, für den Wasserhaushalt ergäbe sich eine etwas bessere Entwicklungsmöglichkeit, da Befestigungen für den Wohnmobil-Stellplatz nicht stattfinden
Geologie, Böden	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften durch Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben im Bereich der Wohnmobil-Stellplätze zu erwarten, da die momentane landwirtschaftliche Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten bliebe, Überbauungen und Flächenversiegelungen würden nicht stattfinden. Die gegenwärtigen Nutzungen würden beibehalten
Klima	Keine Veränderung zu erwarten, da die aktuellen, klimabeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben
Orts- und Landschaftsbild	Veränderungen sind nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe
Kultur- und Sachgüter	Keine relevanten Änderungen, da der Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe
Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung	Positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion blieben aus, da eine Weiterentwicklung der Freizeitnutzungen nicht möglich wäre

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von Außenbereichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Innerhalb dieses Geländes fügt sich das Plangebiet durch großzügigen Gehölzbestand in das Landschaftsbild der Feldflur ein. Da der Bebauungsplan der Bestandssicherung und maßvollen Weiterentwicklung unter Wahrung des vorhandenen Charakters dient, werden lediglich Eingriffe in geringem Umfang in den Naturhaushalt vorbereitet.

Die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand mit minimaler Ausweitung, so dass sich die überbaubare Fläche nur in begrenztem Umfang erhöht. Zur Eingriffsvermeidung werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt mit dem Ziel, den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Technische Verfahren bei 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.

13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

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.

13.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt, das Naherholungsgebiet um den Eichenzeller Wartturm städtebaulich zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan dient der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sicherung.

Der Eichenzeller Wartturm befindet sich in der Gemeinde Eichenzell östlich des Hauptortes Eichenzell in der Feldflur auf einem Plateau mit weiter Aussicht in die Landschaft. Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst das Gelände des Turms mit umgebenden Grün-/Gehölz- und Verkehrsflächen (Stellplatz PKW und Wohnmobil).

Der Bebauungsplan sieht lediglich eine maßvolle Entwicklungsmöglichkeit im Bereich des Turms vor. Darüber hinaus werden neue Wohnmobil-Stellplätze vorbereitet. In erster Linie wird das Ziel verfolgt, den Bestand zu sichern. Für die Schutzgüter sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

13.4 Referenzliste der 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 Juni 2024
- 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 Juni 2024, <http://gruschu.hessen.de>