

**Textteil zum Bebauungsplan Nr. 4
"In den Gärten", Ortsteil Eichenau**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 15.09.2021 (BGBl. I Nr. 63 vom 14.09.2021 S. 4147)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

A. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1. § 5a Dörfliche Wohngebiete**
- (1) Dörfliche Wohngebiete dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude im südlichen Teil des Planbereichs
 - Wirtschaftsstellen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb und die dazugehörigen Wohnungen im nördlichen Planbereich
 - Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung im nördlichen Planbereich.
- (2) Ausnahmen werden nicht zugelassen.

B. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 1. Überbaubare Grundstücksflächen**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie folgt festgelegt:
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO): Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeanteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO) Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.
- Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO) Festgesetzt ist die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone des Planteils.
- 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
- Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH) Die Maße sind wie folgt festgelegt:
- TH max. = 5,50 m (an der Nord-Ost-Seite)
- TH max. = 6,75 m (an der Süd-West-Seite)
- Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße, in den Gärten) und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

- 2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
- C. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) mit 291,00 m für das Wohnhaus festgesetzt. Abweichungen aus technischen Gründen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig.
- D. Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO):**
- Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudelfuß und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Abstellboxen.
- Höhe von Nebenanlagen
- Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer max. Höhe von mehr als 3,5 m, sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante des höchstgelegenen Punktes der Anlage.
- E. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Festgesetzt sind im Bebauungsplan entsprechende Planeinschrieb:
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- F. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**
- Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.
- G. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- H. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Die Kanal- und Wasserleitungen sind bevorzugt im Anschluss über das Privatgrundstück Flst. Nr. 41/9 zu erschließen.
- I. Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**
- 1.** Im Plangebiet werden folgende Bäume vorgeschlagen:
- Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Baumhasel und Kugelahorn.
- 2.** Im Plangebiet wird das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Gehölzen festgesetzt:
- Vorgeschlagen werden:
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Lonicera xylosteum | (Rote Heckenkirsche) |
| Prunus spinosa | (Schlehe) |
| Rosa canina | (Hunds-Rose) |
| Salix caprea | (Salweide) |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| Cornus sanguinea | (Hartriege) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Virburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Crataegus | (Weißdorn) |
| Corylus avellana | (Hasel) |
| Syringia vulgaris | (Flieder) |

II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)

1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für das Hauptgebäude versetzte Pultdächer (vPD) und Satteldächer (SD) 7-27° und für Nebengebäude (z.B. Garagen oder kleinere Anbauten) Flachdächer oder flach geneigte Dächer (FD) 0-27° oder die Dachform des Hauptgebäudes. Bei Flachdächern ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

1.2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind graue bis dunkelgraue bzw. anthrazitfarbene Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckter und einheitlicher Farbgebung zu verwenden. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken. Bezüglich der Dachgaubengestaltung gilt die Dachgaubensatzung der Gemeinde Großenlüder:

1. Schleppgauben und Trapezgauben:

Die Länge einer Dachgaube darf höchstens 2/3 der Länge des Daches betragen. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf 1/3 der Gesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zum First nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf jedoch 1,50 m nicht übersteigen. Der seitliche Abstand von den Gebäudeaußenkanten, bei Walmdächern von der Grat-/Kehlinie, muss mind. 1,50 m betragen. Der Punkt, an dem die Dachfläche der Gaube in das Hauptdach einbindet, muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie liegen.

2. Zwerggiebel

Die Dachneigung muss der Hauptdaches entsprechen, oder steiler, jedoch max. 60 Grad, geneigt sein. Die Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Die Außenwand muss ein stehendes Rechteck bilden und darf keine quadratische Ansichtsfäche erhalten. Die Höhe der Gaubenaußenwand darf 1/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Die max. Höhe der Gaubenaußenwand darf 1,50 m nicht übersteigen.

3. Spitzgauben

Die Länge der Grundseite der Spitzgauben darf höchstens 1/2 der Länge des Daches betragen. Die Höhe der Spitzgaube darf max. 2/3 der Gesamtdachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, betragen. Die Firsthöhe muss mind. 0,50 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen. Der seitliche Abstand von der Gebäudeaußenkante, bei Walmdächern von der Grat-/Kehlinie, muss mind. 1,50 m betragen.

Der Einbau von Dachgauben ist zulässig. Durch den Bau von Dachgauben darf das Höchstmaß der baulichen Nutzung nach der BauNVO bzw. des Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Dachbegrünung: begrünte Bedachungen sind gem. § 35 (4) Nr. 2 HBO zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

1.3. Fassaden:

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

2. Stellplätze, Garagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätzen bzw. Garagen gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Großenlüder.

3. Grundstücksfreiflächen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3, 4, 5 HBO)

3.1. Bepflanzung

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit lebendem Grün anzulegen und zu unterhalten. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen gemäß GRZ. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

4. Anforderungen an Einfriedungen (§ 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Bepflanzungen, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit davor oder dahinterliegender Gehölzabpflanzung. Zaunhöhe max. 1,0 m.
- Socket oder Natursteinmauern bis 0,5 m über der befestigten Verkehrsfläche.

Im Bereich von Sichtfeldern sind Stützmauern, Zäune, Einfriedigungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Als Einfriedigungen zur freien Landschaft sind Heckenanpflanzungen vorzunehmen (Pflanzliste siehe Punkt H 2).

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

5.1. Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen getroffen wird. Sie ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie artenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in nur voll abgeschirmt Ausführung und mit gelbem Farbspektrum bis max. 2500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Freistehende Röhren und rundum strahlende mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien ist die Beleuchtung auf eine Nutzungszeit zu begrenzen (z.B. Abschalten der Beleuchtung nach 22:30 Uhr).

Ferner sind natürliche Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Grünbestand im südlichen Bereich des Gebäudes, der Rückzugs- und Nahrungsraum ist und somit dauerhaft erhalten bleibt.

5.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Am nördlichen Plangebietsrand wird das Anpflanzen von Sträuchern und Gehölzen festgesetzt: Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Hecken /Gehölzen / Feldgehölzen (heimisch, standortgerecht) mit gebiets-eigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit, in einer Länge von 30 m.

5.3. Teilgeltungsbereich 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Das Grundstück Gemarkung Großenlüder-Müs "Auf der Eichelbach", Flur 3, Flst Nr. 186/102 wird von einer bestehenden Ackerfläche in extensives bzw. artenreiches Grünland umgewandelt. Es erfolgt keine Düngung und keine Ausbringung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 330 m².

6. Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet unzulässig.

III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Denkmalschutz (§ 21 HDschG)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG). Das Vorhaben unterliegt gem. § 18 Abs.1 und Abs.2 HDschG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht.

B. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Aufbringen bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

C. Erdaushub

Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann.



- D. Brauchwasser**
- Bei der Verwendung des Dachflächenwassers im Haus ist ein eigenes Rohrsystem erforderlich. Querverbindungen zum Trinkwassernetz dürfen nicht bestehen. Eine gesonderte Kennzeichnung ist notwendig. Die Forderungen der DIN 1988 und der neuen DIN 1989 sind zu beachten.
- Nach § 13 Absatz 3 der Trinkwasserverordnung vom 01.01.2003 sind die Brauchwassersysteme im Haushalt durch die Bauherren über die zuständige Baurechtsbehörde dem Landratsamt – Gesundheitsamt – zu melden.
- E. Kampfmittelbeseitigung**
- Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 22.08.2022 hat ergeben, dass die Fläche nicht in einem Bereich liegt, der nach bisherigen Erkenntnissen als kampfmittelbelastet eingestuft ist. Eine systematische Kampfmittelräumung ist daher nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- F. Baugrund**
- Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.35 „Großenlüderer Graben“. Von der Geologie her ist mit Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 werden empfohlen.
- G. Vorsorgender Bodenschutz**
- (1) Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten.
- (2) Bei einer Verwertung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Mutterbodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist die auf § 12 BBodSchV basierende Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2020) "Aufbringung von Bodenmaterialia zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" zu beachten. Etwaige Zulassungserfordernisse nach anderen Rechtsbereichen bleiben davon unberührt.
- (3) Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) HAitBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.
- H. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**
- Entsprechend der DIN 18 920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ ist der Schutz von bestehenden Vegetationsflächen zu gewährleisten, insbesondere im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops am südöstlichen Ortsrand von Eichenau (Nr. 464, BT 02.100).
- H. Allgemein**
- Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB
- wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
 - Pfähle, Pflocke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
 - einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

PLANZEICHEN; ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN (Soweit keine andere Angabe, gilt die jeweils zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültige Fassung):

- BauGB – Baugesetzbuch
- BauNVO – BauNutzungsverordnung
- PlanZV – Flächennutzungsverordnung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/ HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. = 5,50 m / 6,75 m	Maximal zulässige Traufhöhe NO / SW TH max. = 6,75 m

Die Höhen werden jeweils gemessen zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche (Straße "In den Gärten") und der Schnittfläche mit der Dachhaut (Traufhöhe).

GRZ = Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 1 und § 19 (1) BauNVO)

GFZ = Geschossflächenzahl (§ 16 (2) Nr. 2 und § 20 (2) BauNVO)

BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
□	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
■	Überbaubare Fläche/ Nicht überbaubare Fläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Private Grünflächen
---	---------------------

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

●	Bäume - Anpflanzen	●	Bäume - Erhaltung
○	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Hecke 5 x 30 m)	○	Bäume - Bestand
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geologisch geschütztes Biotop Nr. 02.100)		

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Schemata der Nutzungsschablonen:

Nutzungsart	Nachrichtliche Darstellungen:
GRZ	Cebäude Bestand
GFZ	Flurstücksgrenze und FlurstücksNr.
Dachform, Dachneigung	Gepflanztes Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder am 30.06.2022 gefasst.
- Frühzeitige Beteiligung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 01.08.2022 bis einschließlich 31.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.07.2022 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB informiert und mit Frist bis zum 31.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf mit Begründung des Bebauungsplans hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.11.2022 bis einschließlich 21.12.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren am 16.11.2022 über die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB informiert und mit Frist bis zum 21.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Satzungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung hat am 09.02.2023 den Bebauungsplan Nr. 4 "In den Gärten" mit Begründung gemäß § 10 BauGB sowie die bauplanungsrechtlichen und baurechtlichen Festsetzungen gemäß § 91 HBO als Satzung beschlossen.
- Rechtskraft**
Der Beschluss wurde am **29.9.23** ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält Angaben über Zeit und Ort der Einsichtnahme in den Bebauungsplan. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 4 "In den Gärten" in Kraft.

Großenlüder, den **29.9.2023**
Gemeindevorstand der Gemeinde Großenlüder

Florian Fitzsch
oBürgermeister

Gemeinde Großenlüder
Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 4 "In den Gärten", Ortsteil Eichenau;

Maßstab: M 1:500
Format DIN A1
04.11.2022/
10.02.2023

Bearbeitung:
Planungsbüro pds
Dipl. Ing. Dagmar Sippert
An der Röde 32
36137 Großenlüder

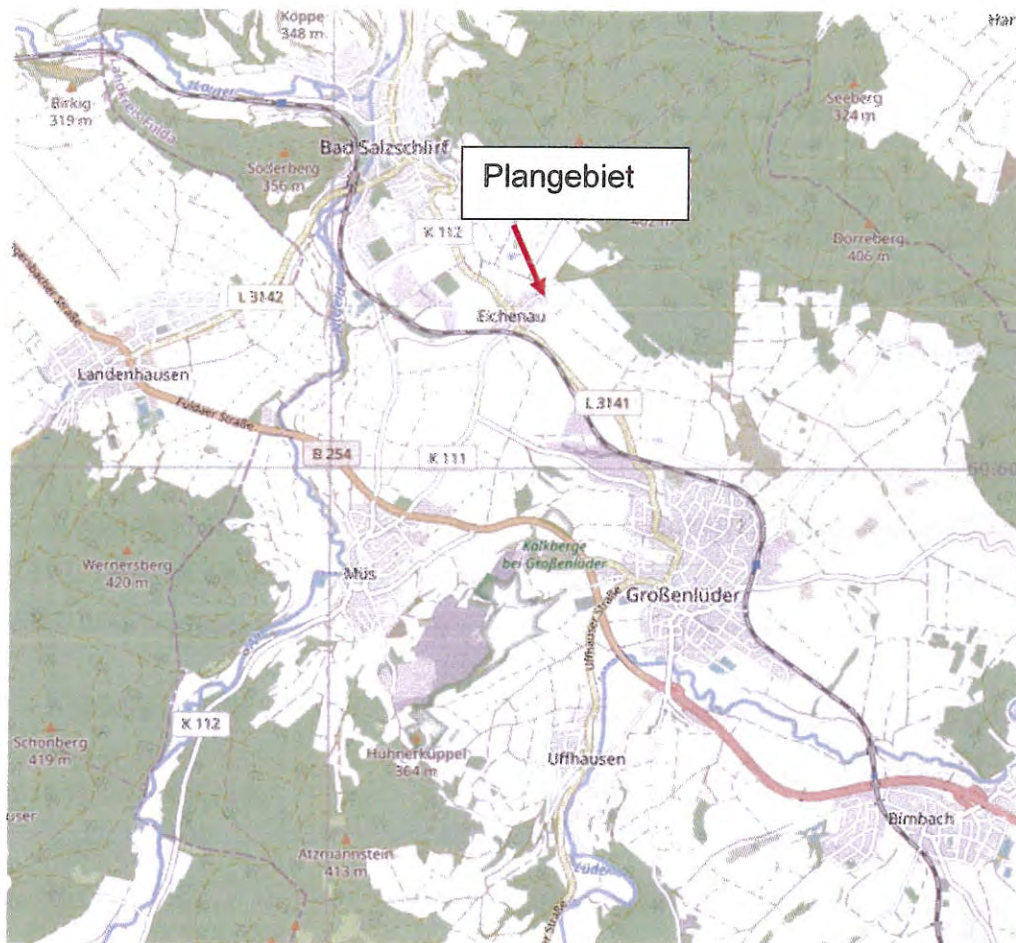
pds

GEMEINDE GROSSENLÜDER

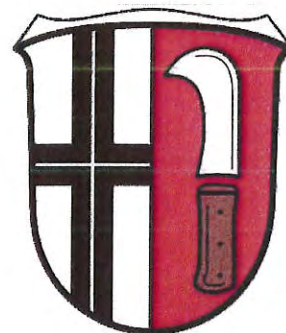
BEGRÜNDUNG ZUR 44. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „IN DEN GÄRTEN“, IM ORTSTEIL EICHENAU

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 04.11.2022 / 10.02.2023



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



GEMEINDE GROSSENLÜDER

BEGRÜNDUNG ZUR 44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS UND BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „IN DEN GÄRTEN“, IM ORTSTEIL EICHENAU

Bearbeitung durch:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

Dipl. Ing. Stadtplanung (Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

<http://www.planungsbuero-sippel.de>

Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	30.06.2022
Bekanntmachung im Lüdertalboten	§ 2 (1) und 3 (2)	22.07.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	01.08. – 31.08.2022
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1)	01.08. – 31.08.2022 Anschreiben vom 27.07.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	21.11. bis 21.12.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	21.11. bis 21.12.2022 mit Anschreiben v. 16.11.2022
Satzungsbeschluss/ Feststellungsbeschluss	§ 10/ § 6	09.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Teil A Planungsbericht	6
1. Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung.....	6
1. Räumliche und strukturelle Situation	7
2.1. Lage des Plangebietes	7
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes	7
2.4. Nachbarschaft und Umfeld	8
2.5. Eigentumsverhältnisse	8
2. Rechtliche Situation	9
Landesentwicklungsplan Hessen 2020, Entwurf	9
Regionalplan Nordhessen 2009	9
Flächennutzungsplanung	10
Bebauungspläne.....	12
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	12
4. Projektbeschreibung	12
5. Inhalt des Bebauungsplanes.....	14
Städtebauliche Ziele	14
Art der baulichen Nutzung	14
Maß der baulichen Nutzung	14
Gestalterische Festsetzungen gem. § 91 HBO	15
Erschließung / Verkehr/ Ver- und Entsorgung	15
6. Fachgutachten / Aussagen von Fachbehörden	16
Landschaftsplan	16
Schutzgebiete.....	17
7. Städtebauliche Kenndaten.....	17
Bedarf an Grund und Boden.....	17
8. Eingriffe und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	17
9. Planverwirklichende Maßnahmen / Umsetzung des Bauvorhabens	18
10. Alternativenprüfung.....	18
Teil B Umweltbericht	19

1.	Einleitung	19
2.	Fachgesetze	19
3.	Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen	20
a)	Fläche	20
b)	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	20
c)	Geologie und Boden	20
d)	Wasserhaushalt und Hydrogeologie	22
e)	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung	23
f)	Vegetations- und Biotopausstattung	23
g)	Immissionsschutz	24
h)	Klima und Lufthygiene	25
i)	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	25
j)	Kultur- und Sachgüter	27
4.	Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	28
5.	Nutzung von Energie	28
6.	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	29
7.	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen	29
8.	Allgemeine Überwachungsmaßnahmen	29
9.	Allgemein Verständliche Zusammenfassung	30
	Referenzliste	31
	ANLAGE.....	33

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4</i>	7
<i>Abbildung 2: Blick auf Grundstück, Stand 03/22</i>	8
<i>Abbildung 3: Blick auf Straße „In den Gärten Nr. 39 + 43“</i>	8
<i>Abbildung 4: Blick auf bestehende Bebauung Dorfstraße 29</i>	8
<i>Abbildung 5: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009</i>	10
<i>Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Großenlüder, o.M.</i>	11
<i>Abbildung 7: FNP-Entwurf 44. Änderung, ohne Maßstab</i>	11
<i>Abbildung 8: Schnitt geplantes Wohnhaus, Stand: 04/2022</i>	12
<i>Abbildung 9: Perspektive geplantes Gebäude (Eingang), Stand 04/2022</i>	13
<i>Abbildung 10: Perspektive geplantes Gebäude (Garten), Stand: 04/2022</i>	13
<i>Abbildung 11: Straße „In den Gärten“, Eichenau</i>	16
<i>Abbildung 12: Landschaftsplan Gemeinde Großenlüder von 1994</i>	16
<i>Abbildung 13: Ausschnitt aus Freiflächenplan, Stand: 04/2022</i>	18
<i>Abbildung 14: Auszug aus dem BodenViewer Hessen</i>	21
<i>Abbildung 15: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG</i>	21
<i>Abbildung 16: Ausschnitt aus Naturreg-Viewer Hessen</i>	24
<i>Abbildung 17: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen</i>	25
<i>Abbildung 18: Foto v. 02.03.2022, Blick auf bestehenden Ortsrand</i>	26
<i>Abbildung 19: bestehender Bolzplatz</i>	26
<i>Abbildung 20: Auszug aus Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans NH 2000</i>	27
<i>Abbildung 21: Ausschnitt aus der Denkmaltopografie Fulda</i>	28

Teil A Planungsbericht

1. Bisheriges Verfahren/ Erfordernis der Planaufstellung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „In den Gärten“ und der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder am 30.06.2022 gefasst. Dem voraus gingen eine Vorabstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde im Frühjahr 2022 und eine Anfrage zum Verfahren beim Regierungspräsidium Kassel mit Antwort vom 25.02.2022. Diese hat zum Inhalt, dass durch die Planung in den bisherigen Außenbereich hinein, ein zweistufiges Aufstellungsverfahren von Nöten ist.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall soll Wohnraum für eine junge Familie geschaffen werden; dabei handelt es sich um Rückkehrer vom Ballungsgebiet in den ländlichen Raum.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte von 01.08 bis 31.08. 2022. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 25 Stellungnahmen eingegangen, darunter drei umweltbezogene Stellungnahmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die in die Planung eingeflossen sind.

Eine grundlegende Änderung betrifft die Gebietsfestsetzung, die auf Grund der Anregungen des Landkreises Fulda, FD-Immissionsschutz (Stellungnahme v. 26.08.22) sowie des RP Kassel, Abt. Immissionsschutz (Stellungnahme v. 25.08.22) erfolgt.

Bei den umweltbezogenen Stellungnahmen ist zum einen die Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Hessen, vom 31.08.2022 zu nennen, in welcher Anregungen zu den Naturbelangen vorgetragen werden. Den Anregungen wird weitgehend gefolgt oder diese waren bereits enthalten und die textliche Festsetzung wurden entsprechend überarbeitet. Zum anderen ist als umweltbezogene Stellungnahme die des Landkreises Fulda, Fachdienst Natur und Landschaft vom 26.08.2022 zu nennen, in welcher angeregt wird, eine Festsetzung bezüglich des bestehenden Biotops aufzunehmen und sich bezüglich der Ausgleichsmaßnahme noch abzustimmen. Die Abstimmung hierzu ist inzwischen erfolgt. Ausführungen hierzu unter Punkt 8 der Begründung. Als dritte umweltbezogene Stellungnahme ist die des RP Kassel, Dez. 31.2, v. 16.08.22 zu nennen, die eine Beteiligung der UNB fordert sowie genauere Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda wird bei Bauleitplanungen der Gemeinde Großenlüder regelmäßig beteiligt. Zudem werden Ausführungen zu konkreten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bezüglich des Schutzguts Bodens gefordert sowie eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden 2018 (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14). Ausführungen hierzu erfolgen unter Punkt 1.c des Umweltberichts.

Die öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte von 21.11. bis 21.12.2022. Im Rahmen dieser Auslegung sind 23 Stellungnahmen eingegangen, die nicht mehr zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt haben.

1. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Lage des Plangebietes

Eichenau hat 143 Einwohner (Stand 30.06.2021) und gehört zu der Großgemeinde Großlütder mit den Ortsteilen Bimbach, Eichenau, Großlütder, Kleinlütder, Lütterz, Mös und Uffhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand von Eichenau. Er grenzt an die bestehende Ortslage der vorhandenen Bebauung „In den Gärten“ an. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3006,8 m².

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Flst Nr. 41/8 Flur 3, Gemarkung Eichenau. Das Gebiet ist auf der nachfolgenden Abbildung Nr. 1 dargestellt.

2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes

Die Nachbar-Flurstücke 41/9, 41/6, 41/2 und T.v. 46/6 sind mit Wohngebäuden bebaut. Entlang der Dorfstraße von Eichenau handelt es sich dabei um eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, teilweise mit großen Scheunen und Nebengebäuden. An der Straße „In den Gärten“ besteht eingeschossige Wohnbebauung. Das Flst Nr.41/8 ist bisher unbebaut und wird im rückwärtigen Bereich des Gebäudes In den Gärten 39 als Hausgarten genutzt. Das restliche Grundstück dient teilweise als Holzlagerplatz, und größtenteils als Grünland mit einmaliger Mahd pro Jahr.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4

2.4. Nachbarschaft und Umfeld

Das kleine Dorf Eichenau liegt zwischen Großlütder und Bad Salzschlirf, rund 2 Kilometer vom Kernort Großlütder entfernt. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt und es gibt ein kleines Gewerbegebiet, das zusammen mit der Nachbargemeinde Bad Salzschlirf entwickelt wurde, im Westen von Eichenau, nördlich der Vogelsbergbahn. Die Bebauung im Ort reiht sich rechts und links der Dorfstraße und entlang der St. Valentiusstraße, die nach Bad Salzschlirf führt.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst Nr. 41/8 befindet sich im privaten Eigentum der Eltern der Rückkehrer in den ländlichen Raum.



Abbildung 2: Blick auf Grundstück, Stand 03/22



Abbildung 3: Blick auf Straße „In den Gärten Nr. 39 + 43“



Abbildung 4: Blick auf bestehende Bebauung Dorfstraße 29

2. Rechtliche Situation

Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines Wohngebäudes und spätere Nebengebäude für die Tierhaltung geschaffen werden. Es gibt keine bestehenden Bebauungspläne.

Der betreffende Bereich wird bauaufsichtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Nach § 35 Abs. 1 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn es zu den privilegierten Vorhaben im Sinne von Abs. Nr. 1 bis 8 BauGB oder zu den sonstigen Vorhaben im Sinne von Abs. 2 der genannten Norm gehört.

Landesentwicklungsplan Hessen 2020, Entwurf

Die Gemeinde Großnlüder ist dem Oberzentrum Fulda zugeordnet. Mit Ausnahme der Städte Kassel und Fulda und an deren Stadtgebiete angrenzende Kommunen, die im verdichteten bzw. hochverdichteten Raum liegen, ist der Großteil der nordhessischen Kommunen den Raumkategorien des ländlichen Raums zuzuordnen. Das Land Hessen strebt die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in seiner Gesamtheit in allen Teilräumen an. Zur Entwicklung des ländlichen Raums sind auf die jeweilige Ausgangssituation bezogene Strategien und Maßnahmen zur Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen notwendig.

Neben den Verdichtungsräumen Kassel und Fulda wird die Planungsregion Nordhessen durch z.T. große Gemeinden mit zahlreichen dörflichen Ortsteilen geprägt. Ein wesentlicher Schwerpunkt planerischer Anstrengungen wird deswegen darin bestehen, die ländlichen Siedlungsstrukturen zu stärken, etwa durch verbesserte Mobilitätsangebote und die Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2020 wird derzeit neu aufgestellt. Der noch gültige Regionalplan Nordhessen 2009 legt die Gemeinde Großnlüder mit den Ortsteilen Bimbach und Großnlüder zur Weiterentwicklung als Wohnsiedlungsschwerpunkt fest.

Der Landkreis Fulda weist als einziger Landkreis in der Planungsregion Nordhessen einen Zuwachs (+1,1%) auf. Das betreffende Grundstück wird im Regionalplan 2009 als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die in der Karte als Vorbehaltsgebiete ausgewiesenen Bereiche sind nach § 4 Abs. 2 HLPG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung und das Grundstück steht der Landwirtschaft nicht zur Verfügung.

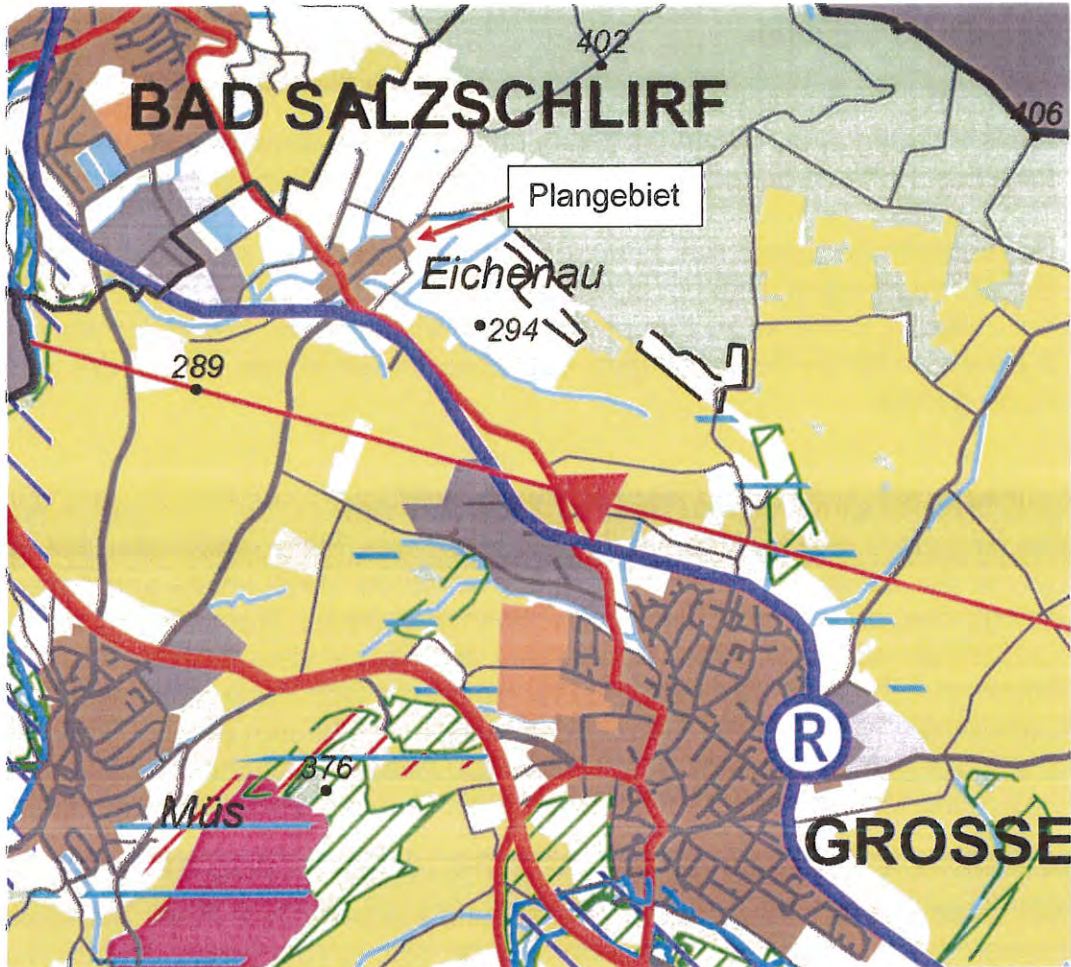


Abbildung 5: Auszug aus Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großenlüder stellt für Eichenau eine gemischte Baufläche dar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. „In den Gärten“ ist bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Es wird zukünftig eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt (44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenlüder).

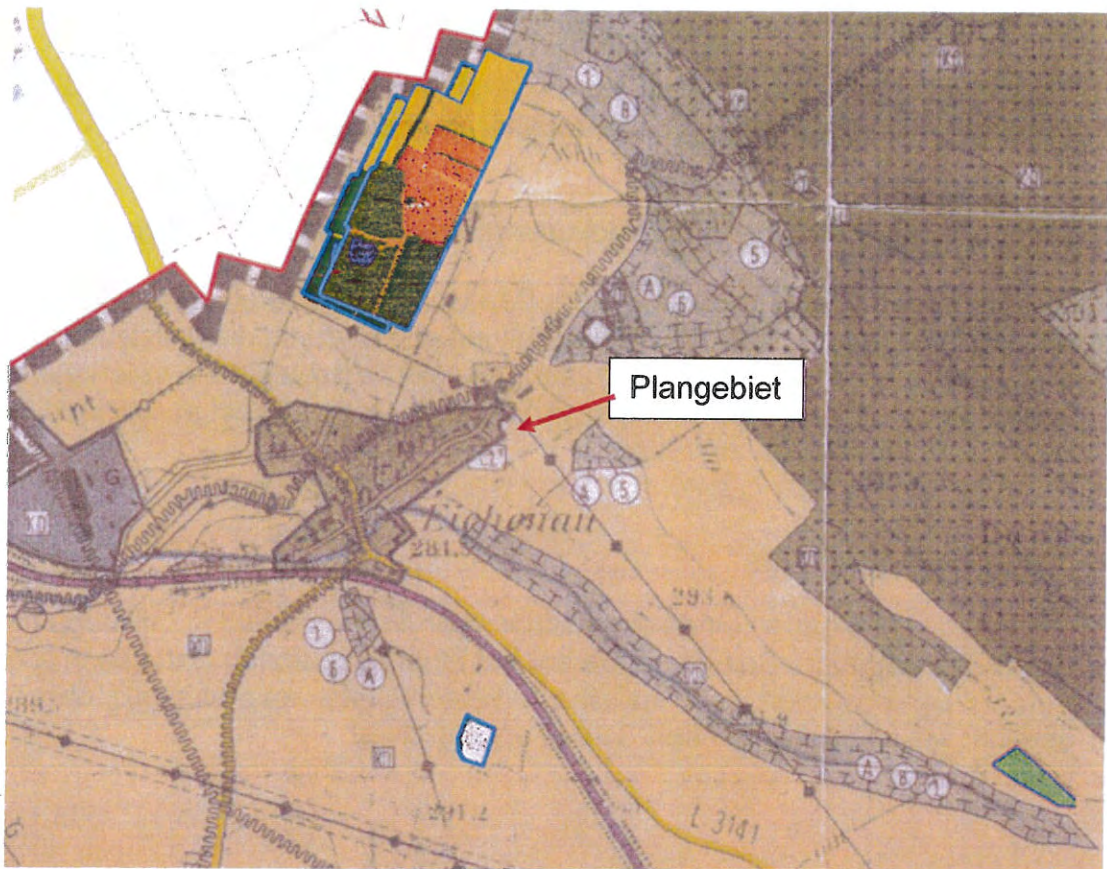


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Großenlüder, o.M.

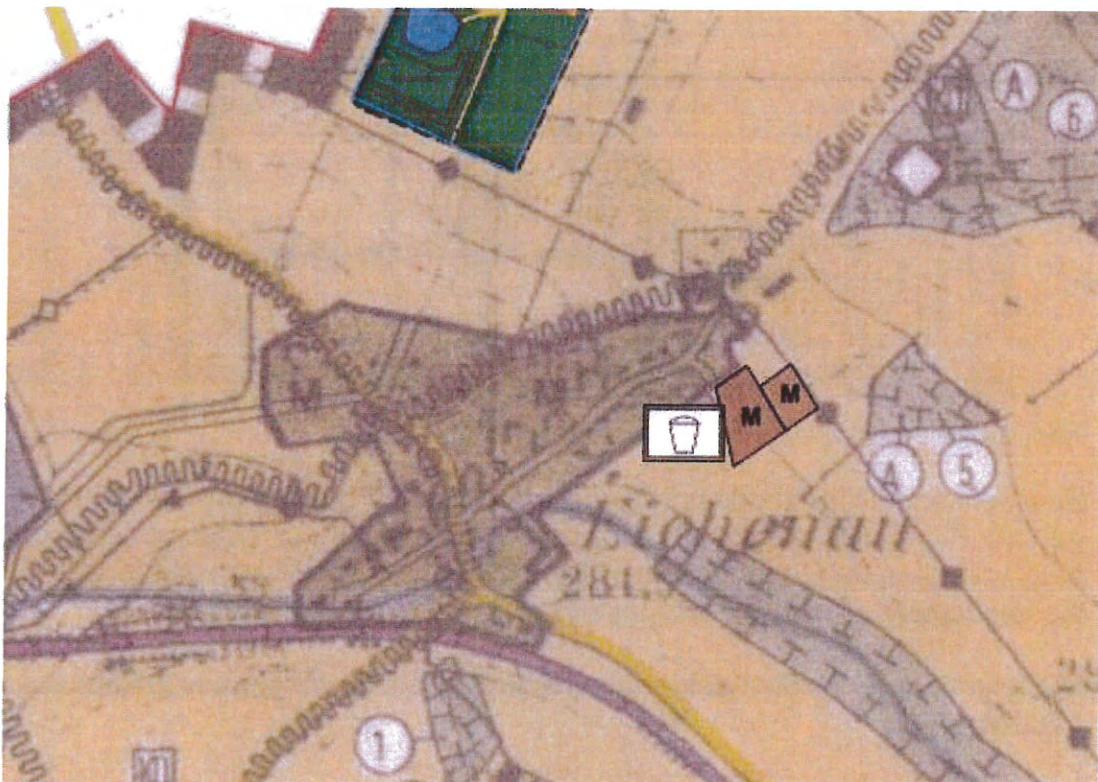


Abbildung 7: FNP-Entwurf 44. Änderung, ohne Maßstab



Abbildung 9: Perspektive geplantes Gebäude (Eingang), Stand 04/2022



Abbildung 10: Perspektive geplantes Gebäude (Garten), Stand: 04/2022

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, weiterhin ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Die im Vorentwurf enthaltene Gebietstrennung in Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dörfliches Wohngebiet (MDW) wird auf Grund der Stellungnahme des FD Immissionsschutz des Landkreises Fulda vom 26.08.22 sowie der Stellungnahme des RP Kassel, Dez. Immissionsschutz vom 25.08.22 aufgehoben.

Gemäß o.g. Stellungnahmen erfolgt eine räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungsarten:

Wohngebäude im südlichen Teil des Planbereichs und Wirtschaftsstellen für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb und die dazugehörigen Wohnungen sowie nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung im nördlichen Planbereich. Auf Grund der vorhandenen dörflichen Nutzungsstruktur werden keine Ausnahmen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) werden die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO Abs. 1 und 3 festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird zusätzlich eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt durch maximale Traufhöhen (TH): TH max. = 5,50 m an der Nord-Ost-Seite und 6,75 m an der Süd-West-Seite. Es wird eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 291,00 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von 0,85 m über angrenzender Verkehrsfläche (gemittelt).

Die Höhe der Außenwand wird gemessen vom mittleren Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO soll eine Bebauung in ortstypischer Bauweise sichergestellt werden. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß in der Nutzungsschablone auf ein

Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 0,3 festgesetzt, um zusätzlich zur Regelung über die Traufhöhe die Ein-Geschossigkeit zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Abstandsregelungen und der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, Gauben etc. sowie die Gestaltung der Grundstücke gelten die örtlichen Satzungen der Gemeinde Großenlüder (u.a. Stellplatzsatzung) sowie die allgemeinen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6 bis 8 HBO).

Gestalterische Festsetzungen gem. § 91 HBO

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sind als Dachformen für Hauptgebäude das versetzte Pultdach sowie das Satteldach in einer DN von 7-27° und für untergeordnete Gebäudeteile das Flachdach mit einer Dachneigung bis 27° zulässig. Für Nebengebäude gilt entsprechend eine Dachneigung von 0 -27°. Bezüglich der Dachgauben-Gestaltung gilt die Dachgauben-Satzung der Gemeinde Großenlüder. Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen und Loggien.

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonsteine in grauer bis dunkelgrauer/anthrazitfarbener Farbgebung zu verwenden. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Die Dachflächen sind einfarbig einzudecken.

Ziel der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ist es, durch die eingeschränkte Variationsbreite den dörflichen Charakter der Umgebung zu erhalten.

Zur Vermeidung von Flächenaufheizungen werden flächenhafte Anlagen von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrs- und Zufahrtsflächen ausgeschlossen. Dies stellt einen Beitrag zur Wärmeregulierung des Mikroklimas und insgesamt einen positiven Beitrag zum Stadtklima dar.

Erschließung / Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Das Grundstück Flst Nr. 41/8 ist von der öffentlichen Straße In den Gärten aus verkehrlich erschlossen. Die Versorgungsleitungen Strom und Telekom liegen im Seitenstreifen. Der öffentliche Abwasserkanal befindet sich in der Straße In den Gärten und weist vor dem Gebäude 39 eine Deckelhöhe von 290,65 m ü. NN auf. Die geplante Einfahrt zum Grundstück befindet sich auf Höhe von 289,68 m ü. NN. Sollte eine Erschließung über die öffentliche Straße „In den Gärten“ nicht möglich sein, wäre der Anschluss von Kanal und Wasser über das elterliche Nachbargrundstück Flst.Nr. 41/9 möglich.

Das Gebiet ist hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen technischen Planung voll erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist bereits geregelt (es befindet sich ein Löschteich in ca. 165 m Entfernung). Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 m Entfernung an der St. Valentinusstraße (L3141). Diese wird von den Linien 61, 65 und 66 angefahren.



Abbildung 11: Straße „In den Gärten“, Eichenau

6. Fachgutachten / Aussagen von Fachbehörden

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LPlan) der Gemeinde Großenlüder von 1994 stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dar.

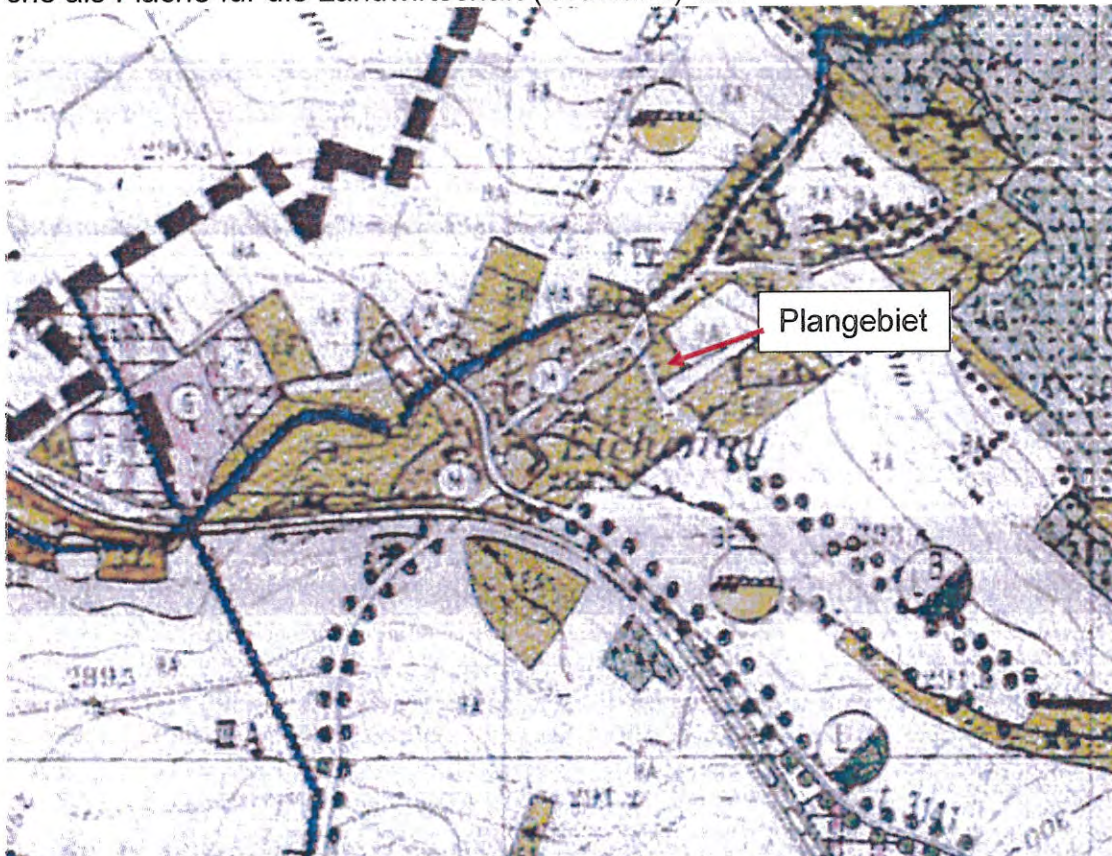


Abbildung 12: Landschaftsplan Gemeinde Großenlüder von 1994

In Richtung Großenlüder werden „Ergänzungen des Ufergehölzbestandes zur ökologischen Aufwertung“ und „Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der Biotopstruktur (B) bzw. zur Gliederung der Landschaft (L) als Maßnahmen vorgeschlagen. Des Weiteren ist in Richtung Großenlüder eine Umwandlung von Acker in Grünland wünschenswert.

Schutzgebiete

Das Gebiet gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Osthessisches Bergland“ mit Untereinheit Nr. 352 „Fuldaer Senke“ bzw. „Großlüderer-Lauterbacher Graben“ Nr. 352.2.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt. Der sog. Bach „Eichenauer Wasser“ fließt nördlich und südlich von Eichenau.

Nach Auswertung des Geoportals Hessen ist kein Überschwemmungsgebiet dargestellt. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Es befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Hecke am südöstlichen Ortsrand von Eichenau“ (Gehölze trockener bis frischer Standorte) mit der Biotop-Nr. 02.100 im Plangebiet.

7. Städtebauliche Kenndaten

Bedarf an Grund und Boden

Flächenangaben	In m ²	In %
Fläche Geltungsbereich	3006 m ²	100 %
Überbaubare Fläche gem. Baugrenze	Ca. 1296 m ²	43 %
Nicht überbaubare Fläche/ private Grünfläche	Ca. 1710 m ²	57 %
Davon Hausgarten	ca. 846 m ²	

8. Eingriffe und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 3006 m², davon als überbaubare Fläche ca. 1150 m². Für den entstehenden Eingriff wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt; diese liegt dem Umweltbericht als Anhang bei und wurde mit der UNB im Sept/ Okt. 22 vorabgestimmt. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs an der Flurstücks-Grenze nach Nord-Osten eine Heckenanpflanzung mit heimischen Feldgehölzen in einer Breite von 5,0 m. Des Weiteren erfolgt eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs (Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Müs, Flur 3, Flst Nr. 186/102 „In der Eichelbach“).

Der bestehende Einzelbaum (Eiche, Großbaum) am westlichen Grundstücksrand wird mit einer Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) belegt und ist dauerhaft zu erhalten.

Teil B Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

2. Fachgesetze

Fachgesetze	Relevante Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> • nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BimSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor schädlichen 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HaltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • 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)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen, • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers

3. Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen

a) Fläche

Ist-Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 3006 m². Bei dem Flst Nr. 41/8 handelt sich um ein unbebautes Grundstück, das derzeit als Holzlager und Grünland genutzt wird.

Prognose:

Das o.g. Grundstück bleibt in einer Fläche von 844 m² als Hausgarten bestehen. Das restliche neue Grundstück beträgt eine Fläche von ca. 2160 m². Bei einer GRZ von 0,4 können ca. 864 m² neu überbaut werden (GRZ I), d.h. dem Schutzgut Fläche werden max. 1300 m² entzogen (GRZ II gem. § 19 (4) Nr.3 BauNVO). Der Rest bleibt nicht überbaubare Fläche (ca. 1700 m²).

b) Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten

Ist-Zustand:

Das Satzungsgebiet weist eine Geländeneigung um ca. 1,0 m in südwestlicher Richtung auf. Es liegt auf einer Höhe von 291 bis 292 m ü. NN.

Prognose:

Zur Erkundung der Untergrundsituation auf dem künftigen Baugelände werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1054 und DIN 4020 empfohlen.

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich so-mit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

c) Geologie und Boden

Ist-Zustand:

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum Nr. 2.2.35 „Großenlüderer Graben“ zugeordnet und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich „Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand“ (HLNUG, Geologie-Viewer).

Als Bodenartengruppe wird im Bodenviewer Hessen „L (L (L, L/S, L/SI, L/Mo, L/Mo))“ angegeben, d.h. es kann Lehm, Lehm auf Sand, Lehm auf lehmigen Sand, Lehm auf Moor vorkommen.

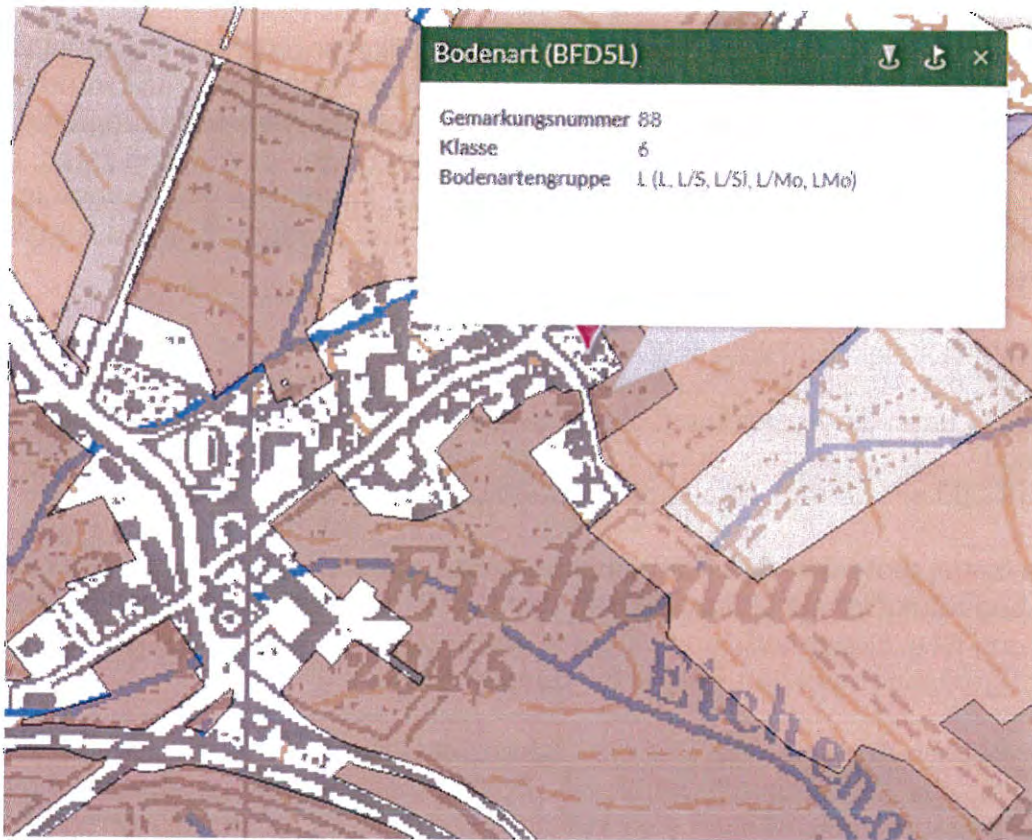


Abbildung 14: Auszug aus dem BodenViewer Hessen

Der vorhandene Boden hat Funktionen für die natürliche Fruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG ergibt einen mittleren Funktionserfüllungsgrad.

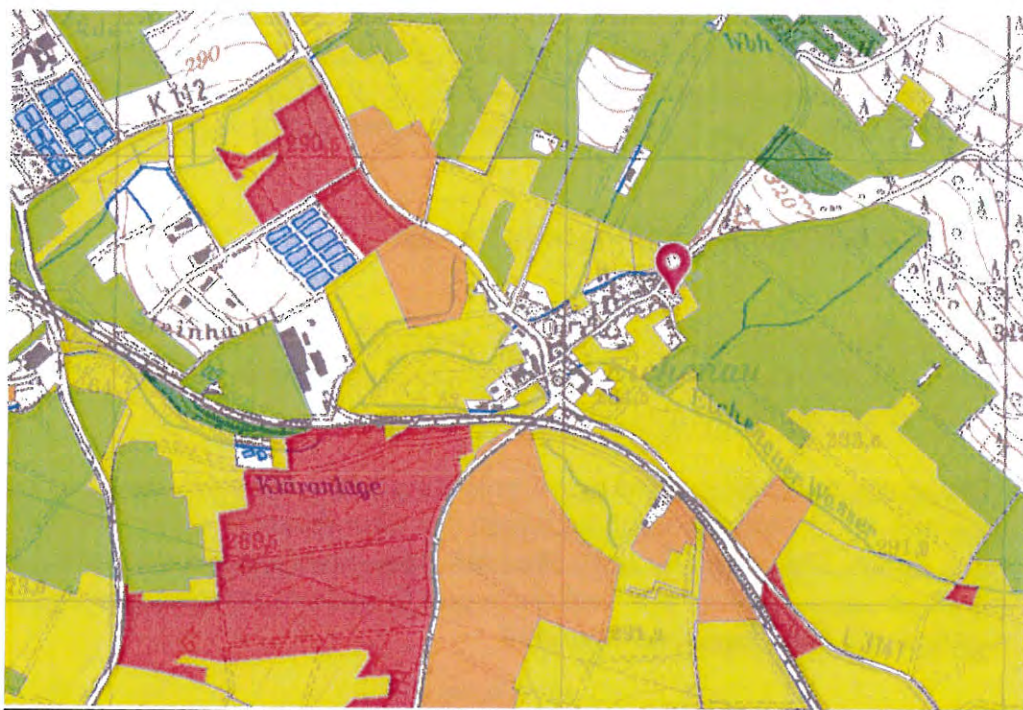


Abbildung 15: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG

Prognose:

Es wird nur im Bereich der Doppelgarage ein Teilkeller errichtet. Da auf einen großen Keller verzichtet wird, entsteht nur geringer Erdaushub. Auf Grund der geringen Flächenbeanspruchung werden die Bodenfunktionen nur geringfügig gemindert. Um einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, enthält der Textteil einen Hinweis zum Bodenschutz, in dem auf die Anwendung der Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ des HMUKLV hingewiesen wird.

Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung

Gemäß der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des HMUEL v. 02/2011 kann die Auswirkungsprognose auf die Bodenfunktionen verbal-argumentativ oder quantitativ erfolgen. Da das Maß der zusätzlichen Versiegelung unter 10.000 m² beträgt, erfolgt die Betrachtung verbal-argumentativ:

Das Ertragspotenzial des Planbereichs in Bezug auf den Boden ist bisher hoch, die bodenfunktionale Gesamtbewertung mittel. In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist in Bezug auf den vorliegenden Eingriff ein regionaler Bodenwertanteil hinzugerechnet, um den Eingriff zu kompensieren.

Bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerungen und Befahrung durch Baufahrzeuge beschränken sich auf die Bauphase. Die geplante Bodenverdichtung (GRZ 0,4) liegt unter der in einem Dörflichen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO als Orientierungswert vorgegebenen Obergrenze von 0,6. Damit ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden gegeben und es wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Als bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird zum einen der Versiegelungsgrad durch Festsetzung zur Verwendung versicherungsfähiger Beläge reduziert. Zum anderen erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Erschließungs- bzw. Grundstücksflächen (siehe Textteil Nr. II.3.1).

d) Wasserhaushalt und Hydrogeologie

Ist-Zustand:

Nördlich des Plangebiets befindet sich das amtlich festgesetzte Heilquellenschutzgebiet HQSG Bad Salzschlirf (mehrere Quellen und Brunnen), Qualitative Schutzzone IV mit der WSG-ID 631-130.

Aus hydrogeologischer Sicht wird das Gebiet ungünstig beurteilt, da es sich um ein Gebiet mit hoher Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserleiter; Gebiete mit besonders schützenswerten Grund-, Mineral- oder Heilwasservorkommen; Gebiete mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung; Gebiete mit Aufstiegszonen handelt.

Prognose:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht direkt betroffen. Von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel wird nicht ausgegangen,

da nur eine Teilunterkellerung bei der Garage vorgesehen ist.

e) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt nach MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, L. innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“.

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland
Haupteinheit: Fuldaer Senke

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

f) Vegetations- und Biotopausstattung

Ist-Zustand:

Vor-Ort-Begehungen erfolgten am 02.03.2022 sowie am 31.08.2022 und stellen eine Aufnahme der Situation von Fauna und Flora im Plangebiet dar.

Das Plangebiet wird langjährig intensiv als Wiese mit einmaliger Mahd pro Jahr genutzt. Es ist stellenweise einzelner Grünbestand vorhanden (ortsbildprägender Einzelbaum und vorhandene Sträucher). Es liegen keine Erkenntnisse auf bedrohte oder seltene Tier- und Pflanzenarten vor.

Aus dem Naturreg-Viewer des Landes Hessen geht hervor, dass sich das Biotop „Hecke am südöstlichen Ortsrand von Eichenau“ (Gehölze trockener bis frischer Standorte) mit der Biotop-Nr. 02.100 im Planbereich befindet.

Der FD Natur und Landschaft des Landkreises Fulda regt in seiner Stellungnahme vom 26.08.22 an, dass als Festsetzung die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen“ (z.B. mit Zäunen) aufgenommen werden sollte und insbesondere während der Bauzeiten zu beachten ist. Insbesondere im Bereich des nach §30 BNatSchG geschützten Biotopes Hecke am südöstlichen Ortsrand von Eichenau (Nr. 464, BT 02.100).

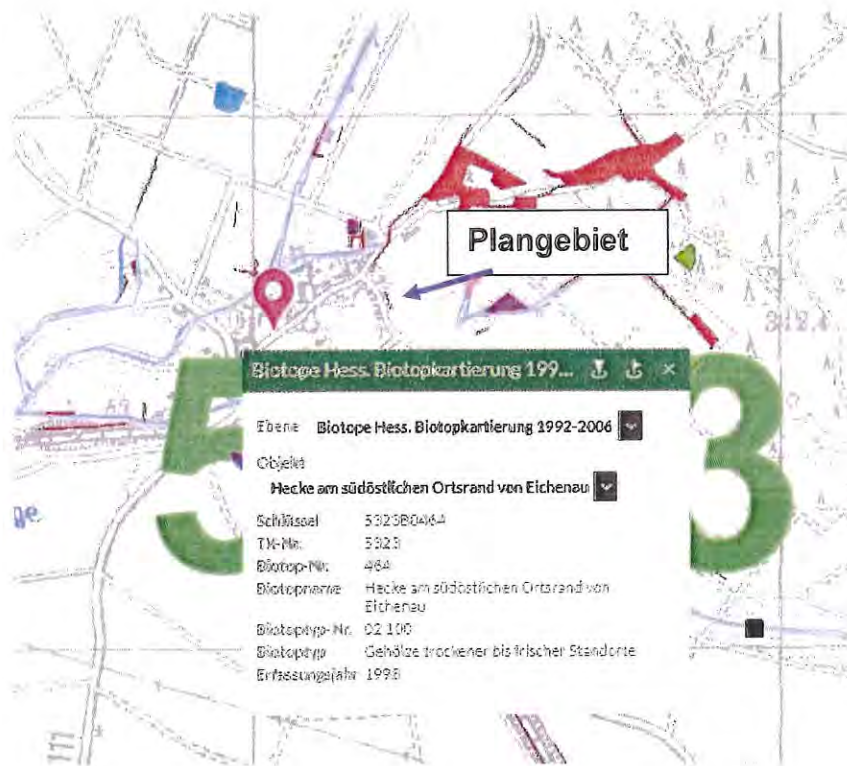


Abbildung 16: Ausschnitt aus Naturreg-Viewer Hessen

Prognose Planung

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Grünland mit einmaliger Mahd pro Jahr, wird nicht von einem Konflikt mit seltenen bzw. gefährdeten Tierarten ausgegangen.

Dass nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Hecke am südöstlichen Ortsrand von Eichenau (Nr. 464, BT 02.100)“ wird entsprechend der rechtlichen Vorgaben geschützt.

Gemäß der DIN 18 920 sind zum Schutz und zur Verhinderung von Schäden Vegetationsflächen während der Bauarbeiten mit einem etwa 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben, seitlicher Zaunabstand mindestens 1,50 m.

g) Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Im zu betrachtenden Umfeld ist ein Bolzplatz vorhanden. Dieser wird jedoch nur wenig genutzt und das eher von Kindern als von Jugendlichen. Zudem wohnen in Eichenau nur 143 Einwohner. Es wird daher davon ausgegangen, dass vom Bolzplatz keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Ist-Zustand:

Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass das Gebiet außerhalb von schädlichen Umwelteinflüssen durch Straßenlärm durch Hauptverkehrsstraßen besteht (45-50 dB(A)).

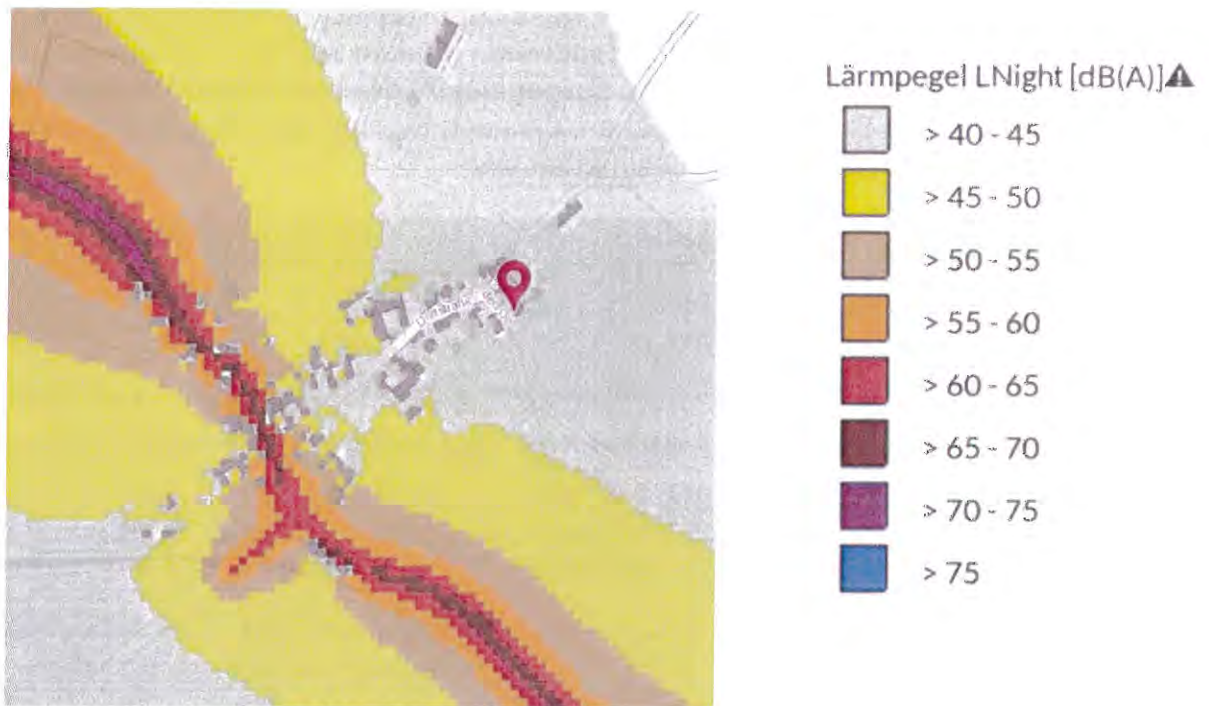


Abbildung 17: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen

Prognose Planung:

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohnbebauung ist von einer relevanten Erhöhung der Lärmwerte nicht auszugehen.

h) Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet hat entsprechend Landschaftsplan der Gemeinde Großenlüder keine besondere Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion. Eine Beeinträchtigung von Kalt- oder Frischluftschneisen ist nicht bekannt. Es handelt sich um eine kleinklimatisch wirksame Vegetationsfläche.

Prognose Planung:

Besondere Auswirkungen auf Klimafunktionen, wie z.B. Luftleitbahnen, Kaltluftbahnen, Durchlüftungsbahnen oder Einzugsgebiete sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

i) Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Ist-Zustand:

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 291 m bis 292 m ü. NN und das Gelände fällt in südwestlicher Richtung. Das Dorf Eichenau ist eingebunden zwischen einem vorhandenen Waldausläufer und der Vogelsberg-Bahnstrecke. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Eichenau mit einem ortsbildprägenden Baum auf dem Grundstück. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, von welchem Immissionen ausgehen können.

Auf Anregung des FD Immissionsschutz des Landkreises Fulda mit Stellungnahme vom 26.08.22 wird ergänzt, dass der Bolzplatz nur wenig genutzt wird und das eher von Kindern als von Jugendlichen. Zudem wohnen in Eichenau nur 143 Einwohner. Es wird daher davon ausgegangen, dass vom Bolzplatz keine Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.



Abbildung 18: Foto v. 02.03.2022, Blick auf bestehenden Ortsrand



Abbildung 19: bestehender Bolzplatz

Aus der Bestandskarte des Landschaftsrahmen Nordhessen aus dem Jahre 2000 geht keine hohe Strukturvielfalt der Raumtypen hervor. Als Zielaussage aus dem dazugehörigen Entwicklungskonzept wird für den Bereich zwischen Großenlöder und Bad Salzschlirf eine strukturelle Aufwertung der stark ackerbaulich genutzten Bereiche angestrebt. Aus der Entwicklungskarte gehen keine Maßnahmen hervor.

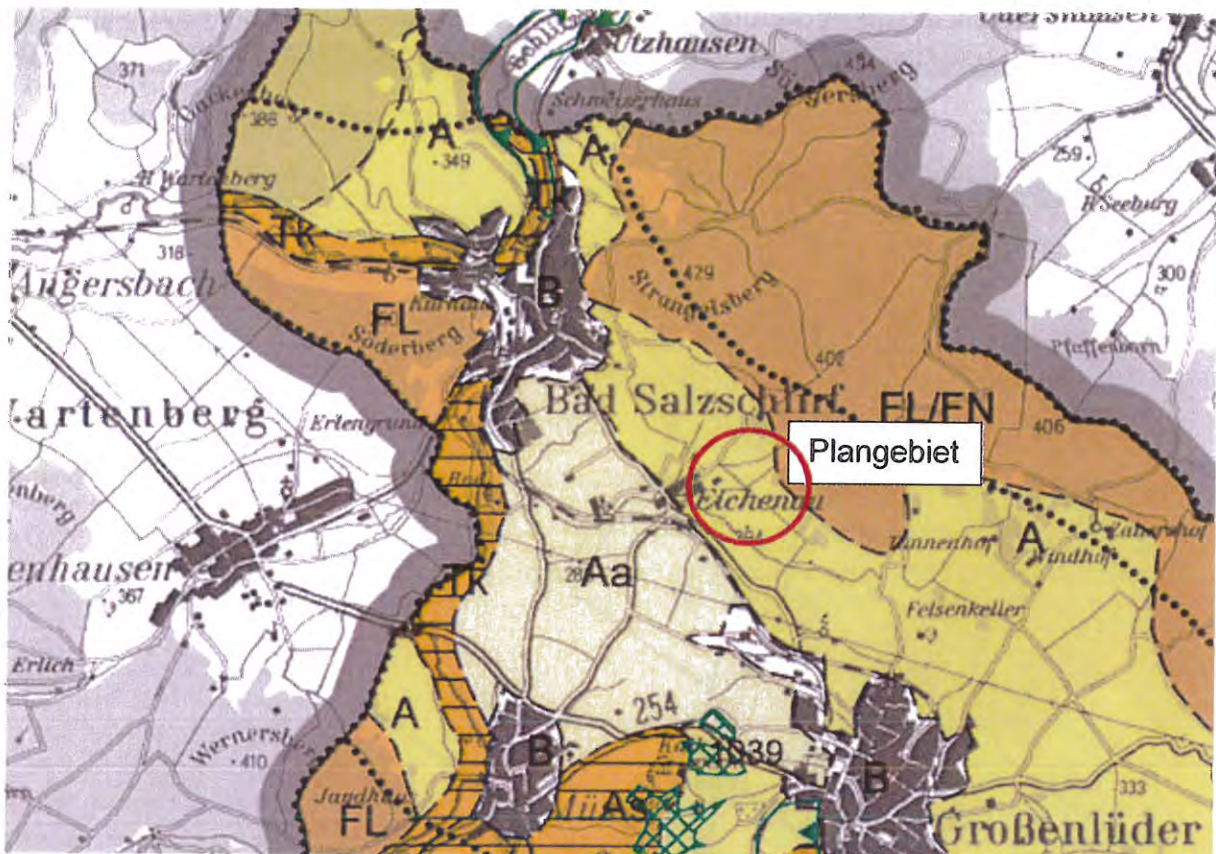


Abbildung 20: Auszug aus Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans NH 2000

Prognose Planung:

Die geplante Nutzung steht der strukturellen Aufwertung von stark ackerbaulich genutzten Bereichen zwischen Großenlüder und Bad Salzschlirf nicht entgegen. Der bestehende ortsbildprägende Baum auf dem Grundstück ist für die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt zu erhalten.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Festlegung von maximalen Traufhöhen vermieden (TH max. = 5,50 m / 6,75 m). Dies entspricht einer Fortführung der bestehenden Ortsbebauung in einem landschaftsverträglichen Maß.

j) Kultur- und Sachgüter

Ist-Zustand:

Der FD Bauen und Wohnen, Denkmalschutz, teilt in seiner Stellungnahme v. 26.08.22 mit, dass der Geltungsbereich im nördlichen Teil an die denkmalgeschützte Gesamtanlage (Flur 3, Flurstück 41 /1) angrenzt. Für diesen Bereich käme der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG zum Tragen, der bauliche Maßnahmen in der näheren Umgebung der denkmalgeschützten Gesamtanlage betreffen kann.

Prognose Planung:

Das genannte Flst. Nr. 41/1 ist im Kataster von Eichenau nicht enthalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Ortskerns von Eichenau. Die vorhandenen Einzelkulturdenkmäler

werden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Von einer Beeinträchtigung der in Abb. 21 rot markierten bestehender Einzelkulturdenkmäler wird nicht ausgegangen.



Ausschnitt Liegenschaftskarte Eichenau

Abbildung 21: Ausschnitt aus der Denkmaltopografie Fulda

4. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohn- und Gemischte Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass sich schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ereignen.

5. Nutzung von Energie

Ist-Zustand:

Das Gebiet hat bisher aus energetischer Sicht keine Bedeutung.

Prognose:

Auf Grund der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen kann ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

6. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Grundstück weiterhin unbebaut, würde weiterhin als Grünland genutzt und behielte seine Funktion als kleinklimatisch wirksame Vegetationsfläche.

7. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen

Durch die vorgesehene Planung werden geringe Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Die wesentlichen nachteiligen Wirkungen der geplanten Nutzung sind:

- Minderung der Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung;
- Leichte Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;
- teilweiser Verlust der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsfläche als Grünland;

Der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „In den Gärten“ entstehende Eingriff wird durch festgelegte Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen, Dachflächenbegrünung oder die Niederschlagswassernutzung durch Zisternen können die Menge des zusätzlich in die Kanalisation einzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren. Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG wird hingewiesen.

8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Spezielle Überwachungsmaßnahmen:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 4 „In den Gärten“, Gemeinde Großenlüder, Ortsteil Eichenau, wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für zur Bebauungsplan Nr. 4 „In den Gärten“, beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht wertet die Monitoringstelle die von den Fachbehörden eingegangenen Informationen

über erhebliche Umweltauswirkungen aus und veranlasst geeignete Abhilfemaßnahmen.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zumindest teilweise realisiert sind.

9. Allgemein Verständliche Zusammenfassung

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Wohngebäudes nicht vorliegen, soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Gleichzeitig muss der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder im Parallelverfahren geändert werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3006 m². Das Baugrundstück beträgt ca. 2160 m².

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großenlüder und der Bebauungsplan Nr. 4 „In den Gärten“ beinhalten die Darstellung einer gemischten Baufläche bzw. die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes (MDW) gem. § 5a BauNVO. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Großenlüder wurde am 30.06.2022 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde von 01.08. bis 31.08.2022 durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des landwirtschaftlich geprägten Dorfes Eichenau. Die zukünftige überbaubare Fläche beträgt ca. 864 m² (GRZ I) bzw. ca. 1300 m² (GRZ II) und die nicht überbaubare Fläche ca. 1700 m². Ein Teil des Grundstücks wird als Hausgarten weiter genutzt.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda, teilweise am Ostrand des Gebietes innerhalb des Geltungsbereichs in Form von Anpflanzung einer Feldgehölzanpflanzung und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs (Teilgeltungsbereich 2, Gemarkung Mös, Flur 3, Flst Nr. 186/102 „In der Eichelbach“). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Festlegung einer maximalen Traufhöhen vermieden.

Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.

Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Bebauungsplanes:

- Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (dxf)
- Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenlüder von 1993
- Landschaftsplan der Gemeinde Großenlüder von 1993
- Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, kurz grusch Hessen,
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten
- Geologie Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG),
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Meynen, Emil; Schmitzhüsen, Josef; Fehn, Hans (1953-1962)
- Land Hessen, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26.10.2018
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Naturraum 352 „Fuldaer Senke“, Bestandskarte, Ausschnitt 23,
- Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen – EU
- Luftbild des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation v. 07.05.2020
- Naturschutzinformationssystem-Viewer des Landes Hessen
- Regionalplan Nordhessen 2009

Bearbeitet, Großenlüder,
den 04.11.2022 / 10.02.2023

Dagmar Sippel
Dipl. Ing. Stadtplanung

Aufgestellt:
Gemeinde Großenlüder
den, 13. März 2023

.....
Unterschrift/ Stempel

Florian Fritsch, Bürgermeister



ABKÜRZUNGEN:

BAB	Bundesautobahn
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FD	Fachdienst
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
m üb. NN	Meter über NormalNull
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
ROG	Raumordnungsgesetz
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar

ANLAGEN

- Ausgleichsberechnung gem. § 15 ff. BNatSchG
- Zusatzbewertung gem. Anlage der KV 2018
- Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche)

Bebauungsplan Nr. 4, Gemeinde Großlütter, Gemarkung Eichenau, Flur Nr. 3, Flurstück Nr. 41/8

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew	Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10						
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich					Übertr.v.Bl. Nr.										
1. Bestand vor Eingriff															
F	04.110	Einzelbaum, standortgerecht (1 Eiche, 10qm)			34	10				340					340
Ä	04.100	6 Einzelbäume, standortgerecht, je 5qm			34	30				1020					1020
C	10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Geräteunterstand)			3	14				42					42
H	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Hausgärten)			14	805				11270					11270
E	02.500	Gehölzsäume			20	46,8				936					936
N	02.200 (B)	Gehölze trockener bis frischer Standorte			39	48				1872					1872
B	06.360	Einsaat aus Futterpflanzen			16	1972				31552					31552
I	10.530	Schotter-, Kies- u. Sand- flächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Holzlager			6	81,9				491,4					491,4
Ersatzmaßnahme															
L	11.191	Acker, intensiv genutzt			16	331,25				5300					5300
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz															
A	04.110	Einzelbaum, standortgerecht (1 Eiche, 10qm)			34			10				340			-340
Z	04.100	6 Einzelbäume, standortgerecht, je 5qm			34			30				714			-714
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Geräteunterstand)			3			14				42			-42
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Hausgärten)			14			805				11270			-11270
	02.500	Gehölzsäume			20			46,8				936			-936
	02.200 (B)	Gehölze trockener bis frischer Standorte			39			48				1872			-1872
	10.530	Schotter-, Kies- u. Sand- flächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung (Holzlager)			6			113,4				680,4			-680,4
	2.400	Hecken-Gebüsch, heimisch (innerhalb Planbereich) Neuanlage Ökoausgleich			27			170,5				4603,5			-4603,5
	10.710	Überbaute Flächen: Dachfläche nicht begrünt			3			339,2				1017,6			-1017,6
	10.690	Neuanlage Schotterwege (Zufahrt Paddock)			9			210				1890			-1890
	10.520	Nahezu versiegelten Flächen (Hofeinfahrt)			3			82,5				247,5			-247,5
	10.520	Nahezu versiegelten Flächen (Terrassen, Gehwege)			3			94,2				282,6			-282,6
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Hausgärten neu)			14			1044,1				14617,4			-14617,4
Ausgleich auf Ersatzmaßnahme															
	06.340 (B)	Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität (WP 35) mit Nutzung von artenreichem Grünland (Zusatzbewertung gem. Anl. 2. + 9 WP)			44			331,25				14575			-14575
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.					3338,95	0	3338,95	0	52823,4	0	53088	0	-264,6	0	
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: 2)															
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr 1															
Su															
					Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO				Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa				0,40 EUR 0,14 0,54 EUR		-142,88
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben															
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!															
					EURO Ersatzgeld										

Zusatzbewertung gem. Anlage 2 der Kompensationsverordnung 2018 (KV 2018), Begründung

1. Landschaftsbild

Das Gebiet südlich des Bachlaufs der Altefeld zwischen der Bundesstraße B 254 und der Kreisstraße K 112 stellt momentan größtenteils eine ausgeräumte Feldflur mit wenigen Biotopen dar. Nur der Bachlauf der Altefeld und einzelne Feldgehölze im Bereich der Flur "Auf der Eichelbach" strukturieren die Landschaft. Die Umwandlung des Ackers in Grünland stellt einen Beitrag zur Verbesserung des Landschaftsbildes durch eine größere Vielfalt dar; +2 WP), Foto v. 19.10.2022

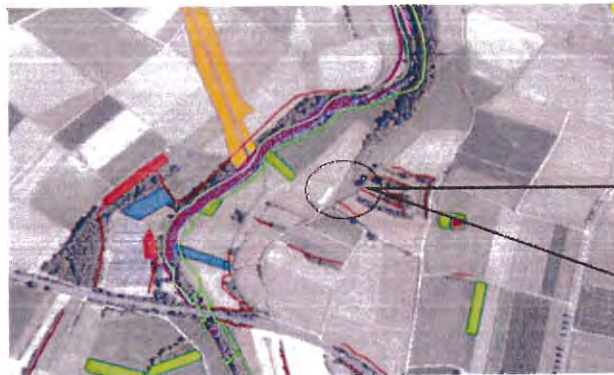


2. Vernetzung/ Zerschneidung

In dem Landschaftsabschnitt bestehen Zerschneidungen z.B. durch die vorhandene Kreisstraße. Die Maßnahme der Schaffung von artenreichem Grünland dient der Erweiterung und Vernetzung der bestehenden Biotope und Grünräume (+1WP).

3. Besonders und streng geschützte Arten, biologische Vielfalt

Durch den Verzicht auf die intensive Bewirtschaftung als Acker und Umwandlung in artenreiches Grünland entsteht ein größeres Nahrungsangebot für Insekten und Vögel und hierdurch können Habitate für die genannten Arten entstehen. Durch die Einsatz mit artenreichem Saatgut wird ein Beitrag zur biologischen Vielfalt in Hessen geleistet. Es werden im Anschluss an das bestehende Biotop Nr. 673 die Möglichkeit für das Entstehen neuer Lebensräume und ein größerer Artenreichtum geschaffen (+ 3 WP).



Biotop-Hess. Biotopkartierung 1992-2006: Feldgehölz südlich von Bad Salzschlief	
Gepl. Fläche	53229,06m ²
Tr. Nr.	5.022
Biotop-Nr.	673
Biotopname	Feldgehölz südlich von Bad Salzschlief
Biotopgeogr.	02.100
B. Nutzungsart	1.153
Biotopnote	Gehölzstandorten bei fruchtbaren Standorten

[Natureq Viewer \(hessen.de\)](http://natureq-viewer.hessen.de)

4. Bodenfunktionen

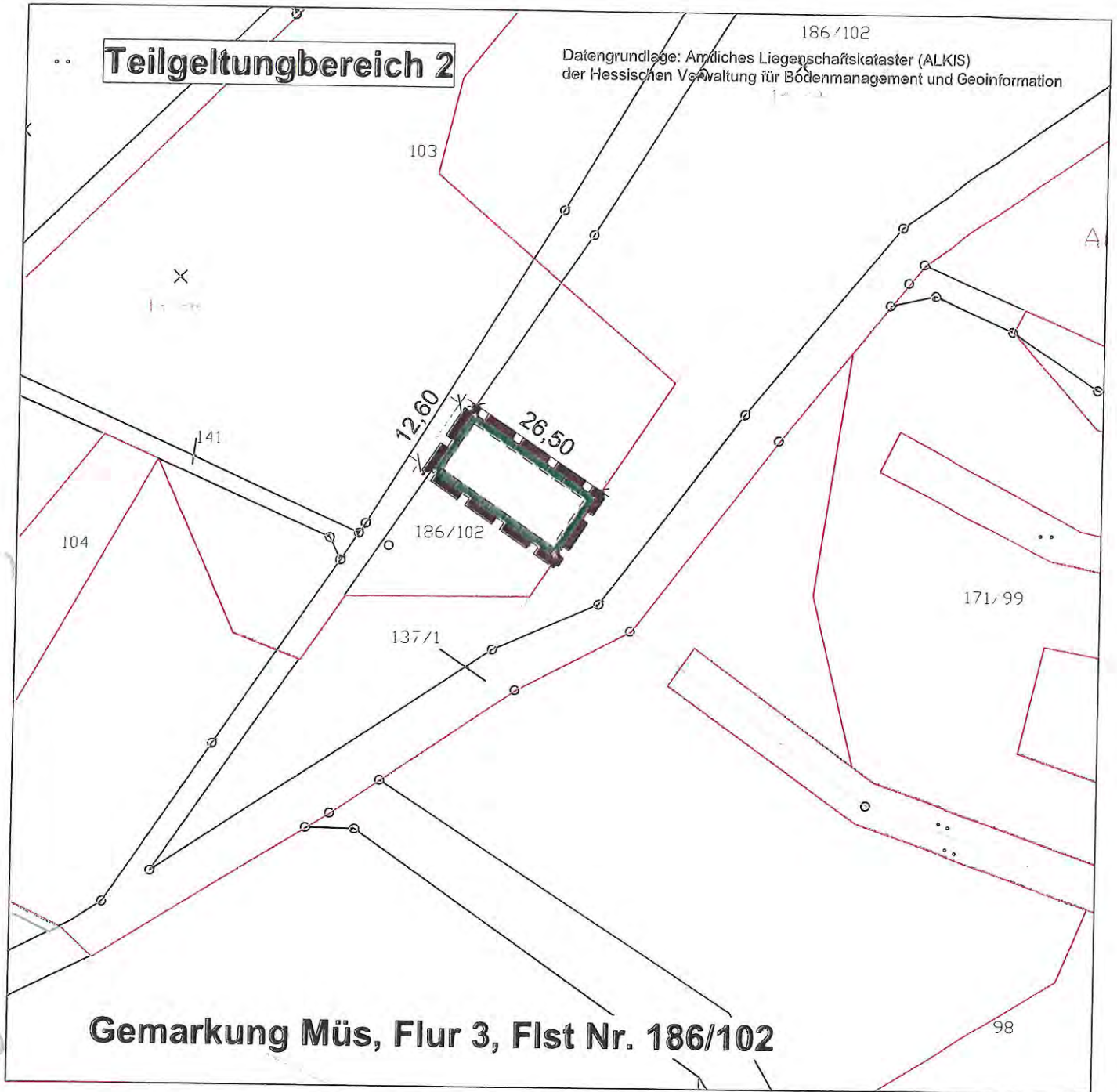
Das Ertragspotenzial des Bodens der geplanten Ausgleichsfläche ist bisher hoch und die Eingriffsfläche beträgt weniger als 10.000 m². Eine Verbesserung der Bodenfunktion der Ausgleichsfläche in Hinblick auf natürliche Bodenfruchtbarkeit und seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt sind durch die Reduzierung von Düngergaben zu erwarten. Dies ist in Hinblick auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet (WSG-ID 631-130) als auch im Trinkwasserschutzgebiet (WSG_ID 631-017) sehr positiv zu bewerten (+ 3 WP), Foto v. Sept. 2022



Gesamtbilanz: 9 Wertpunkte (WP)

Im Ergebnis ist eine Zusatzbewertung von 9 Wertpunkten ermittelt worden.

Aufgestellt, Großlüder, den 19.10.2022
Planungsbüro Dagmar Sippel



PLANZEICHENVERORDNUNG PlanZV:
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Teilgeltungsbereich 2:
Das Grundstück Gemarkung Großelüder-Müs "Auf der Eichelbach", Flur 3, Flst Nr. 186/102 wird von einer bestehenden Ackerfläche in extensives bzw. artenreiches Grünland umgewandelt. Es erfolgt keine Düngung und keine Ausbringung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln. Dem Ausgleich dient eine Fläche von ca. 330 m².

Es erfolgt eine Einsaat mit artenreichem Saatgut (z.B. Lichtkeimer) und es ist eine Saatbettvorbereitung erforderlich. Je nach Wetterlage sind mehrere Schröpfschritte erforderlich. Nach ca. 2 Jahren ist eine Heunutzung möglich.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Großelüder Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 4 "In den
Gärten", Ortsteil Eichenau
Teilgeltungsbereich 2
AUSGLEICHSMASSNAHME

Maßstab: M 1:1000
Format DIN A4
04.11.2022

Bearbeitung:
Planungsbüro pds
Dipl. Ing. Dagmar Sippel
An der Röde 32
36137 Großelüder

