



Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Löschenrod

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 13
„Lange Äcker“

Entwurf

Planstand: 16.02.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
2	Städtebauliche Konzeption.....	7
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Zulässige Haustypen.....	12
3.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	12
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	12
3.7	Verkehrsflächen	13
3.8	Öffentliche Grünflächen	14
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.1	Dachgestaltung	15
4.2	Einfriedungen	15
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	16
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
6.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	17
7	Immissionsschutz.....	18
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	23
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	27
11	Denkmalschutz.....	27
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	28
13	Bodenordnung	28
14	Kosten.....	28
15	Verfahrensstand.....	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Löschenrod der Gemeinde Eichenzell ist im Bereich zwischen der Rheinstraße im Norden und der Straße Am Krautgarten im Süden im Anschluss an die bestehende Bebauung in Richtung des Sportplatzes die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit rd. 40 Bauplätzen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine entsprechende Entwicklung vor und stellt für diesen Bereich *Wohnbaufläche* dar. Da in der Gemeinde Eichenzell gegenwärtig kein Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern besteht, soll im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen Bedarf im Ortsteil Löschenrod entsprochen werden. Der Bereich des Plangebietes ist von drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Ferner werden im Bereich des Sportplatzes durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Kinderspielplatzes geschaffen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Aufgrund der Lage zum benachbarten Sportplatz sowie zur nahegelegenen Bahnstrecke bedürfen im Bauleitplanverfahren zudem die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierfür wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten erstellt und es wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Löschenrod, Flur 1, die Flurstücke 26/4 teilweise, 28/3, 28/4, 29/1, 30/3, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 66/5 teilweise, 127/4 teilweise, 127/5 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Sportplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Sportplatz“ von 1993 und Rheinstraße sowie angrenzend Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nordwestlicher Brückenrain“ von 2006 und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Nordwestlicher Brückenrain – II. Bauabschnitt“ von 2007.
- Westen Sportplatz und Straße Am Krautgarten sowie angrenzend als Grünland genutzte Flächen
- Süden Straße Am Krautgarten und Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Grabenacker“ von 2007
- Osten: Rheinstraße sowie Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Grabenacker“ von 2007 und des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nordwestlicher Brückenrain“ von 2006

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 4,1 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 3,1 ha (31.067 m²), auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,9 ha (8.974 m²) und auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ rd. 0,1 ha (1.297 m²). Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen als Ackerflächen bislang einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und sind topografisch weitgehend eben. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen 278 m ü.NHN und 275 m ü.NHN. Das Gelände fällt ausgehend von der Rheinstraße von Norden nach Süden leicht ab, steigt aber entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes nach Norden hin an.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2017)

1.3 Regionalplanung

Nach den im Regionalplan Nordhessen 2009 festgelegten raumordnerischen Vorgaben bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Dieser oberzentrale Siedlungsbereich hat die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums sowie für zentrale Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen zu sichern und umfasst dabei auch den Ortsteil Löschenrod der Gemeinde Eichenzell.

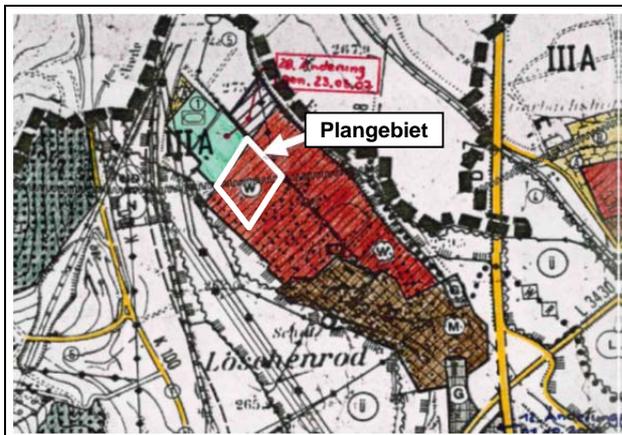
Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes sind *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zulässig. Die Darstellung der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* an den Ortsrändern soll demnach Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen. Der im Regionalplan für die Gemeinde Eichenzell aufgeführte Flächenwert von 52 ha stellt dabei die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll dabei vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Gemeinde Eichenzell ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Eichenzell ausgewiesen. Als Wohnsiedlungsschwerpunkte werden die Ortsteile Eichenzell und Rothemann festgelegt. Angesichts der räumlichen Nähe des Ortsteils Löschenrod zum zentralen Ortsteil Eichenzell, der begrenzten Größe des Plangebietes und der aktuell rd. 140 vorliegenden Baugrundstücksanfragen von Bewerbern aus dem Gemeindegebiet sowie insbesondere aufgrund der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell bereits erfolgten Darstellung als *Wohnbaufläche*, wird davon ausgegangen, dass die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines rd. 3,6 ha großen Wohngebietes im Ortsteil Löschenrod grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden kann, zumal geeignete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang im Innenbereich nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Kapitel 1.5 verwiesen.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 19.12.2017 darauf hingewiesen, dass der Regionalplan Nordhessen 2009 für Eichenzell für den Zeitraum 2002 bis 2020 einen Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 52 ha vorsieht, der sich proportional zu den Einwohnerzahlen auf die jeweiligen Ortsteile verteilt. Hiernach entfallen auf Löschenrod ca. 5,4 ha; dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass der Wohnungsbedarf von Zuwandernden schwerpunktmäßig in dem zentralen Ortsteil Eichenzell bzw. dem im Regionalplan daneben ausgewiesenen Wohnsiedlungsschwerpunkt Rothemann gedeckt werden soll. Von diesen 5,4 ha wurden mit dem im Jahr 2007 in Kraft gesetzten und zwischenzeitlich vollzogenen Bebauungsplan Nr. 12 bereits 2,9 ha in Anspruch genommen. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 führt demnach dazu, dass der vorgenannte Wert von 5,4 ha um etwa 1 ha überschritten wird. Mit Blick auf die Nähe zum Oberzentrum Fulda und den zentralen Ortsteil Eichenzell mit seinen Infrastrukturen und die dort nur noch begrenzt entwickelbaren neuen Wohnbauflächen sowie auch, weil die überplante Fläche bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell dargestellt ist, wird der Bauleitplanung aus regionalplanerischer Sicht jedoch ausnahmsweise zugestimmt.

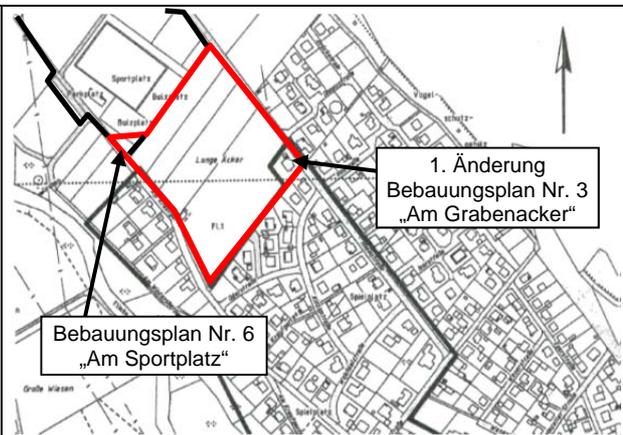
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Eichenzell von 2007 bereits als *Wohnbaufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegen.

Flächennutzungsplan 2007



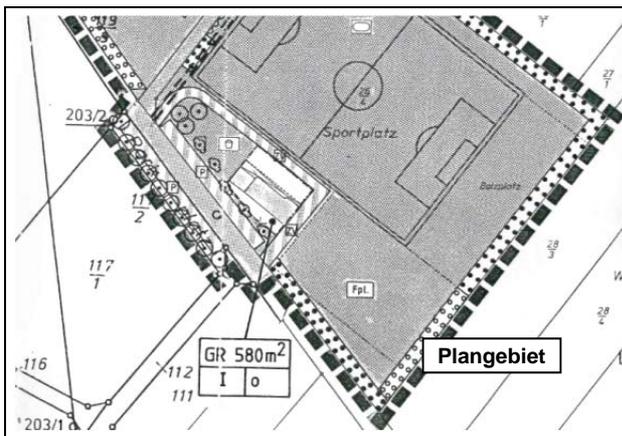
Übersicht Bebauungspläne



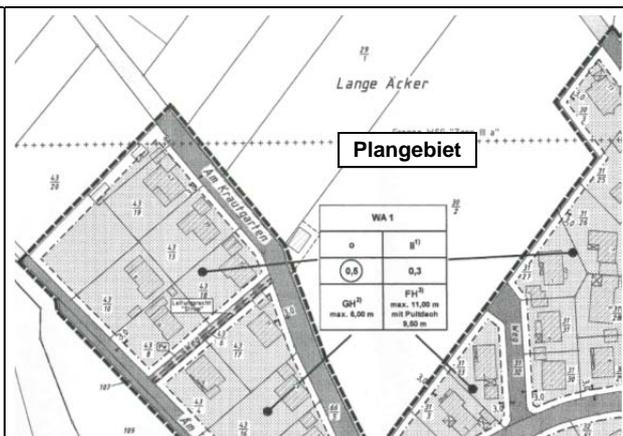
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst im Bereich des Flurstückes 30/3 teilräumlich den Geltungsbereich der rechtswirksamen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Grabenacker“** von 2007, der in diesem Bereich Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt. Zur Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen wird das Flurstück 30/3 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen. Zudem wird im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 26/4 teilräumlich der Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Sportplatz“** von 1993 umfasst, der hier öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Festplatz festsetzt und daher entsprechend zu ändern ist.

Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“ 1993



Bebauungsplan Nr. 3 „Am Grabenacker“ 1.Ä. 2007



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 „Lange Äcker“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Grabenacker“ von 2007 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Sportplatz“ von 1993 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Eichenzell ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die Gemeinde Eichenzell steht allerdings auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann. Aktuell liegen der Gemeindeverwaltung bereits rd. 140 Baugrundstücksanfragen von Bewerbern aus dem Gemeindegebiet vor.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und zur Deckung des nachgewiesenen kurzfristigen Wohnsiedlungsbedarfs dienen soll. Der Bereich des Plangebietes ist von drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Zudem sieht der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine entsprechende Entwicklung vor und stellt für diesen Bereich *Wohnbaufläche* dar. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Städtebauliche Konzeption

Im Bereich zwischen der Rheinstraße im Norden und der Straße Am Krautgarten im Süden ist im Anschluss an die bestehende Bebauung in Richtung des Sportplatzes die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit rd. 40 Bauplätzen vorgesehen. Der Bereich des Plangebietes ist von drei Seiten von bestehender Wohnbebauung umschlossen und bietet sich für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Umfeld bereits vorhanden sind. Das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept führt die Wohngebietsentwicklungen der letzten Jahre im näheren Umfeld innerhalb des Plangebietes fort und bildet den Lückenschluss der Bebauung am westlichen Ortsrand.

Städtebauliches Konzept



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes nimmt Bezug auf die bereits bestehende Bebauung und ermöglicht eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit auch eine sonnenoptimierte Bauweise. Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Während innerhalb des vorgesehenen Erschließungsringes die städtebaulichen Maßkennziffern der Grund- und Geschossflächenzahl etwas höher angesetzt wurden, wird die städtebauliche Dichte in den äußeren Bereichen des Plangebietes im Vergleich geringfügig reduziert. Im Gegenzug werden hier neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, die in zentraler Lage des Baugebietes hingegen nicht vorgesehen sind. Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Ansprüchen von Bauherrn Rechnung tragenden Bebauung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine verkehrstechnisch für alle Verkehrsteilnehmer sowie für die Müllentsorgung und die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge günstige Ringstraße mit einheitlichen Straßenquerschnitten, die im Norden an die Rheinstraße anbindet und im Süden zwei Anschlusspunkte an die Straße Am Krautgarten umfasst. Auch für Fußgänger und Radfahrer können somit kurze Wege in Richtung der Ortslage und des weiteren Umfeldes geschaffen werden. Schließlich ist im Bereich des Sportplatzes die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 13 „Lange Äcker“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Innerhalb des vorgesehenen Erschließungsringes wird in zentraler Lage des Plangebietes somit die zulässige städtebauliche Dichte höher angesetzt, in den äußeren Bereichen des Plangebietes im Vergleich hingegen geringfügig reduziert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,45** und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Festsetzungen bleiben somit zwar hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Dabei wird innerhalb des vorgesehenen Erschließungsringes in zentraler Lage des Plangebietes die zulässige städtebauliche Dichte höher angesetzt, in den äußeren Bereichen des Plangebietes im Vergleich hingegen geringfügig reduziert. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht darüber hinaus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- oder Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung abhängig von der jeweiligen Dachform eindeutig zu begrenzen. Die Festsetzungen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Ansprüchen von Bauherrn Rechnung tragenden Bebauung. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet werden wie folgt festgesetzt:

Dachform	Traufhöhe	Gebäudeoberkante
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	7,00 m	11,00 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	7,00 m	11,00 m
Pultdächer	7,00 m	8,00 m
Flach geneigte Dächer		7,00 m

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. der untere Pultdachabschluss. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 einheitlich eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleich gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen. Zudem wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grenze zu der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie in Richtung der angrenzenden Sportanlagen die Errichtung baulicher Anlagen zum Schall- oder Sichtschutz mit einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig ist.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 nur **Einzelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Eichenzell Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Die Begrenzung der Zulässigkeit von Doppelhäusern auf die äußeren Bereiche des Plangebietes entspricht der städtebaulichen Konzeption innerhalb des vorgesehenen Erschließungsrings bereits die städtebaulichen Maßkennziffern der Grund- und Geschossflächenzahl im Vergleich zu den Randbereichen höher anzusetzen. Damit jedoch im zentralen Bereich keine städtebaulich nicht mehr mit dem Umfeld verträgliche Bebauung entsteht, werden hier nur Einzelhäuser zugelassen.

3.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

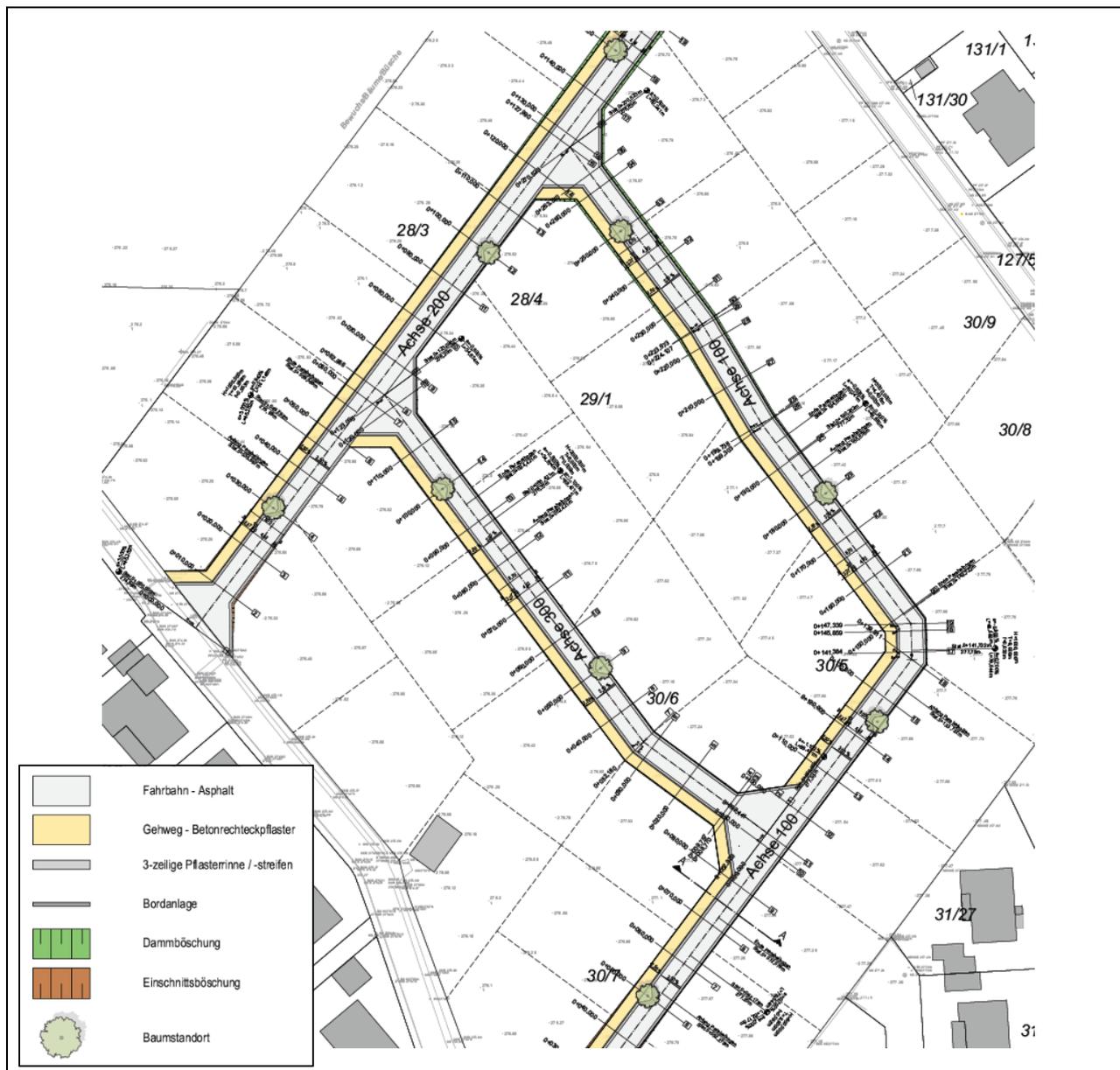
3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 380 m² eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte im Plangebiet entsprechend begrenzt werden kann. Mit der gewählten Bezugsgröße im Kontext der vorgesehenen Grundstücksgrößen kann in der Summe ein städtebaulich verträgliches Maß an neuer Wohnbebauung im Plangebiet ermöglicht werden.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt von 8,5 m fest. Der geplante Straßenverlauf bindet im Norden an die Rheinstraße an und umfasst im Süden zwei Anschlusspunkte an die Straße Am Krautgarten. Die innere Aufteilung des Straßenraumes obliegt der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung. Wie dem nachfolgenden Ausschnitt der diesbezüglichen Vorplanung entnommen werden kann, ist in den Planstraßen A, B und C jeweils die Anlage eines einseitigen Gehweges vorgesehen. Zudem wird der Straßenraum durch Baumpflanzungen gegliedert.

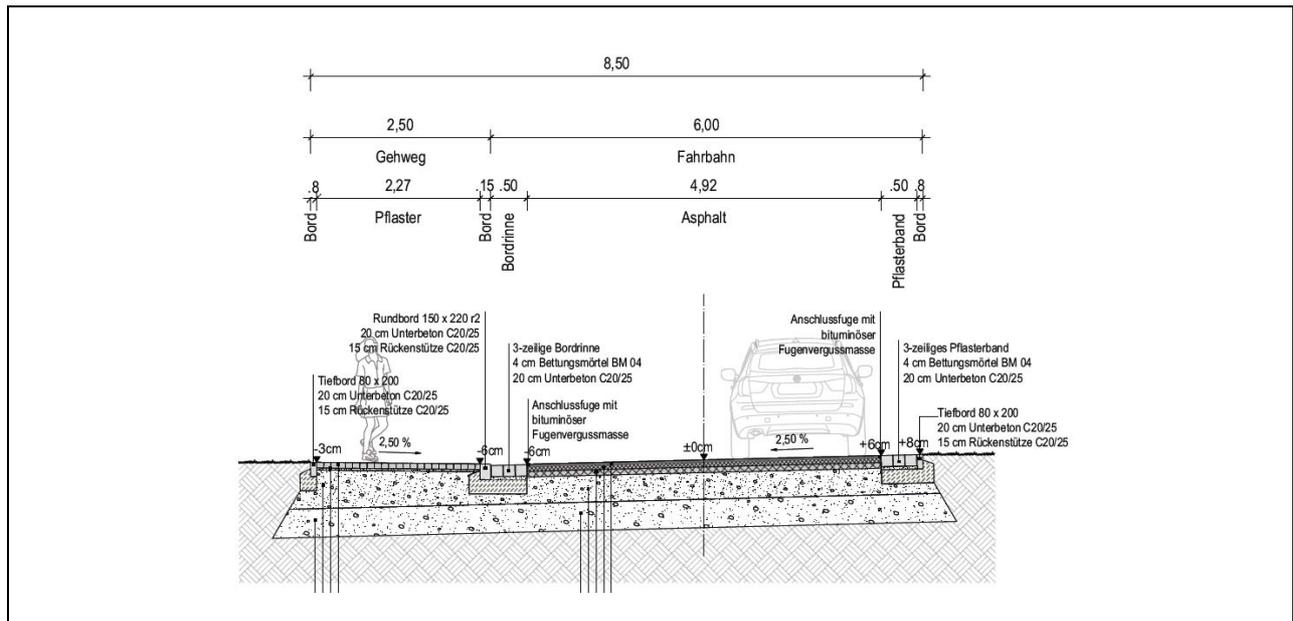
Lageplan zur Erschließung des Neubaugebietes „Lange Äcker“ (Vorplanung)



Quelle: Elmar Herget, Stand: 27.11.2017

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Höhenlage im Plangebiet zur Klarstellung fest, dass die Angrenzer auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

Regelquerschnitt zur Erschließung des Neubaugebietes „Lange Äcker“ (Vorplanung)

Quelle: Elmar Herget, Stand: 22.11.2017

Ausschnitt ohne Maßstab

Seitens der örtlichen Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Eichenzell wird darauf hingewiesen, dass Einmündungsbereiche zu anderen Straßen und Wegen im Abstand von mindestens 10 m von Bepflanzungen freizuhalten sind, damit eventuell nötige Verkehrszeichen und Straßennamenschilder für alle Verkehrsteilnehmer gut sichtbar aufgestellt werden können.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich des Sportplatzes werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung **Kinderspielplatz** die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Spielplatzes geschaffen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan zur Klarstellung textlich fest, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche zweckgebundene bauliche Anlagen und Spielgeräte sowie Fußwege und Bewegungsfelder zulässig sind. Darüber hinaus ist die Errichtung baulicher Anlagen zum Schall- oder Sichtschutz mit einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 13 „Lange Äcker“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wurden in Abhängigkeit der Dachform differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Im Einzelnen wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass als Hauptdächer mit minimaler und maximaler Dachneigung zulässig sind:

Sattel- und Krüppelwalmdächer	25° bis 45°
Zelt- und Walmdächer	20° bis 30°
Pulldächer	10° bis 20°
Flach geneigte Dächer	maximal 5°
Mansarddächer	75° bis 80° im Dachgeschoss 15° bis 30° oberste Neigung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° und einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Straßen- und Ortsbildes beitragen. Mit der Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern wird neben gestalterischen auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der auch im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang im Nordwesten des Ortsteils Löschenrod, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die nächstgelegenen Haltepunkte erreichbar. Der Bahnhofpunkt Eichenzell befindet sich in rd. 2 km Entfernung zum Plangebiet. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über die Rheinstraße im Norden und die Straße Am Krautgarten im Süden des Plangebietes. Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrstechnisch für alle Verkehrsteilnehmer sowie für die Müllentsorgung und die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge günstige Ringstraße mit einheitlichen Straßenquerschnitten, die im Norden an die Rheinstraße anbindet und im Süden zwei Anschlusspunkte an die Straße Am Krautgarten umfasst. Zur Sicherung der Erschließung werden innerhalb des Plangebietes Straßenverkehrsflächen mit einem einheitlichen Straßenquerschnitt von 8,5 m festgesetzt.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden entsprechende Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Eichenzell aus der Maßnahme „Dauerhafte Nutzungsaufgabe einer Gemeindewaldfläche“ (Gemarkung Rothemann, Flur 22, Flurstück 3 teilweise) zugeordnet. Die Ökokontomaßnahme hat die flächenhafte Nutzungseinstellung zur Förderung von Waldlebensgemeinschaften zum Ziel.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird daher auf den der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie ergänzend auf den Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen. Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld konnten weder streng geschützte Vogelarten (BArtSchV) noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

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

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- 2) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie der Lage angrenzend an die Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Löschenrod „Am Grabenacker“ von 2007, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Löschenrod „Nordöstlich der Rheinstraße“ von 2006 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Löschenrod „Nordwestlicher Brückenrain“ von 2006, mit der jeweiligen Festsetzung von Allgemeinen Wohngebiet, kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Kinderspielplatzes sind grundsätzlich nicht zu erwarten, zumal Spielplätze regelmäßig auch verträglich innerhalb von Wohngebieten untergebracht werden können. Entsprechend der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 28.07.2011 sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall zudem keine schädliche Umwelteinwirkung i.S.d. § 3 BImSchG. Besonderer Berücksichtigung und einer detaillierten Betrachtung bedürfen im Bauleitplanverfahren jedoch die bestehenden Sportanlagen- und Verkehrslärmeinwirkungen.

Insbesondere aufgrund der Lage angrenzend an die gemeindlichen Sportanlagen sowie im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke wird im Bauleitplanverfahren die **Prüfung der schalltechnischen Rahmenbedingungen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen** erforderlich. Die TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH wurde daher im Rahmen der Bauleitplanung mit der Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen beauftragt, welche insbesondere durch die Bahnstrecken 3600 und 1733 verursacht werden, die westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite bzw. im Talgrund der Fliede verlaufen. Neben dem Bahnlärm wurden die Lärmimmissionen durch die östlich verlaufende und im relevanten Bereich vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 27 in die Berechnungen eingestellt. Darüber hinaus wurden die Sportlärmimmissionen untersucht, welche durch den regelmäßigen Betrieb auf den nordwestlich gelegenen Außensportanlagen hervorgerufen werden. Die Untersuchungen wurden unter Berücksichtigung der einschlägigen Emissionsansätze aus der VDI-Richtlinie 3770 nach den Kriterien der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – durchgeführt und bewertet. Die durch die 2. Verordnung zur Änderung der 18. BImSchV eingetretenen immissionsschutzrechtlichen Veränderungen, die ab dem 09.09.2017 für alle Sportanlagen gelten, wurden hierbei berücksichtigt. Aus den Ergebnissen wurden Schallschutzmaßnahmen abgeleitet und Vorschläge für deren textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgearbeitet.

Verkehrslärmimmissionen

Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden im Plangebiet tagsüber Gesamtbeurteilungspegel bis 64 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 von 55 dB(A) wird insbesondere im westlichen Bereich um maximal 9 dB(A), der Vorsorgegrenzwert nach der 16. BImSchV für Allgemeines Wohngebiet noch bis 6 dB(A) überschritten. In den Außenwohnbereichen werden Beurteilungspegel tagsüber bis maximal 63 dB(A) erreicht. Der Vorsorgegrenzwert nach der 16. BImSchV für Mischgebiet wird somit im ganzen Plangebiet nicht überschritten. Zum Außenwohnbereich zählen baulich mit dem Wohngebäude verbundene Anlagen, wie z.B. Balkone, Loggien, Terrassen (bebauter Außenwohnbereich) und sonstige zum Wohnen im Freien geeignete und bestimmte Flächen des Grundstückes (unbebauter Außenwohnbereich). Hierzu zählen z.B. auch Gartenlauben, Grillplätze oder Kinderspielplätze von Wohnanlagen mit Sitzgruppen, die zum längeren Aufenthalt im Freien einladen. Als Immissionshöhe wird hierbei 2,0 m über dem Boden berücksichtigt. Im Gegensatz zu den bebauten Außenwohnbereichen, die gegebenenfalls auch durch passive Maßnahmen geschützt werden können, ist dies im Bereich unbebauter Außenwohnbereiche im Regelfall nur durch aktive Maßnahmen möglich. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche berücksichtigen die Lärmimmissionen für den Tageszeitraum von 06.00 bis 22.00 Uhr. Abhängig vom Standort werden im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung als Obergrenze im Einzelfall für eine zumutbare Geräuschbelastung auch in Wohngebieten die Vorsorgegrenzwerte nach der 16. BImSchV am Tage für Dorf-, Misch- und Kerngebiete nach §§ 5 bis 7 BauNVO von 64 dB(A) angesehen.

Während die insgesamt verhältnismäßig niedrigen Verkehrslärmimmissionen nachts durch den Straßenverkehr gegenüber dem Tageszeitraum deutlich um ca. 6 dB(A) abnehmen, liegen die Beurteilungspegel nachts durch den Bahnlärm hingegen weitestgehend auf einem identischen Niveau wie am Tage. Dies ist insbesondere auf den nächtlichen Güterverkehr auf der Strecke 3600 zurückzuführen, die ohne Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände unterhalb des Plangebietes im Tal der Fliede verläuft. Insgesamt ist es der Gemeinde Eichenzell jedoch nicht möglich, auf dem Bahngelände unmittelbar entlang dieser Bahnstrecke Lärmschutzwände zu errichten, die bei den gegebenen Ausbreitungsbedingungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Aus den Berechnungen wird gutachterlich abgeleitet, dass aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche, bei welchen lediglich die Lärmbelastung am Tage von Relevanz ist, nicht zwingend erforderlich und nur schwierig realisiert werden können. Zur Reduzierung der Rauminnenpegel in den schutzbedürftigen Räumen werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorgesehen.

Hierbei ist beachtlich, dass große Teile der Gemeinde Eichenzell und somit auch der Bereich des Plangebietes erhöhten Verkehrslärmimmissionen insbesondere durch den Schienenverkehr ausgesetzt sind und mit der vorliegenden Planung zwar die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bislang unbebauten Flächen geschaffen werden, die Grenzen des bisherigen Ortsrandes jedoch nicht wesentlich in Richtung der Bahnstrecken verschoben werden. Vielmehr wird ein bereits bislang von drei Seiten durch Wohnbebauung umschlossener Bereich nunmehr ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen sowohl baulich als auch eigentumsrechtlich sowie im Hinblick auf die hiermit verbundenen Kosten im Verhältnis zu ihrem Nutzen seitens der Gemeinde Eichenzell nur schwerlich umsetzbar sind, erfolgt im Zuge der vorliegenden Planung auch angesichts der im Gemeindegebiet bereits bestehenden Vorbelastung eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Nach DIN 18005 Teil 1 ist die Einhaltung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Sie sind jedoch nicht als Grenzwerte gedacht, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen oder begründeten Abwägung. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte unter Umständen nicht einhalten. Besonders dann sollte das umfangreiche Instrumentarium zur Lärmbekämpfung, vor allem das der bauplanerischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Flächen mit Überschreitungen möglichst gering zu halten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Angesichts der bereits bestehenden Vorbelastung, der begrenzten Größe des Plangebietes, das im Wesentlichen der Abrundung des bestehenden Ortsrandes dient, der aktuell rd. 140 vorliegenden Baugrundstücksanfragen von Bewerbern aus dem Gemeindegebiet sowie aufgrund der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell bereits erfolgten Darstellung als *Wohnbaufläche*, wird der Schallschutz gegenüber Schienenverkehrslärmeinträgen vorliegend jedenfalls im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt und es wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Eigentumsbildung und den Anforderungen kostensparenden Bauens im Zuge der städtebaulichen Entwicklung bereits grundsätzlich erschlossener Flächen sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben, zumal geeignete und immissionsschutzrechtlich unbelastete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang an anderer Stelle nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können.

Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 22.03.2007 (4 CN 2.06) entschieden, dass es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft ist, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten, wenn ein Bebauungsplan ein Wohngebiet ausweist, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen ausgesetzt wird, die an den Gebietsrändern deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Diese Werte werden insbesondere entlang innerstädtischer Hauptverkehrswege oder entlang von Güterverkehrsstrecken der Deutschen Bahn auch in Bereichen mit einer Wohnbebauung häufig überschritten. Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen. Damit es für die Bewohner nicht zu Gesundheitsgefahren kommt, gilt es dann aber technische Vorkehrungen zu treffen, um in den Innenwohnbereichen adäquate Wohnverhältnisse zu schaffen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Schließlich wird zur Vollständigkeit gutachterlich ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes eine Erhöhung der Beurteilungspegel durch den vorhandenen Verkehrslärm, welche auch in den benachbarten Wohnbereichen insbesondere durch den Schienenverkehr induziert werden, um weniger als 1 dB(A) zu erwarten ist, die nach den einschlägigen Kriterien des Planungs- und Immissionsschutzrechtes insofern als irrelevant anzusehen sind.

Sportlärmimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Gemeindesportanlage mit zwei Fußballfeldern und Vereinshaus, die überwiegend vom SG Hermania 1947 Löschenrod e.V. bespielt wird. In Abstimmung mit dem Sportverein wurden gutachterlich insgesamt vier Nutzungsszenarien nach der Kriterien der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – untersucht, welche die kritischste Nutzung der im Regelbetrieb der Sportanlagen darstellen. Nach den vorliegenden Berechnungen, welche die kritischsten Nutzungszeiten und Szenarien auf der sicheren Seite berücksichtigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet nach der 18. BImSchV auch im nächsten Bereich der geplanten Wohnbauflächen um mindestens 2 dB(A) unterschritten. Spezifische Maßnahmen zum Schutz gegen den Sportlärm sind daher nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird jedoch aus Vorsorgegesichtspunkten sowie zur späteren Vereinfachung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grenze zu der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie in Richtung der angrenzenden Sportanlagen die Errichtung baulicher Anlagen zum Schall- oder Sichtschutz mit einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig ist.

Lärmimmissionen durch den geplanten Kinderspielplatz

Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S.d. § 22 Abs. 1 BImSchG und müssen daher so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG gilt darüber hinaus, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Daraus lässt sich ableiten, dass die Geräusche des Kinderspielplatzes von den Nachbarn als „sozialadäquat“ hinzunehmen sind und in der Regel kein Abwehranspruch besteht.

Gutachterlich wird jedoch empfohlen, Interessenten an den benachbarten Wohnbaugrundstücken explizit auf die Lage der Spielfläche hinzuweisen. Gegebenenfalls sollte den Anwohnern durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit eingeräumt werden, auf der Grundstücksgrenze z.B. eine Lärmschutzwand zu errichten, um schutzbedürftige Außenwohnbereiche abzuschirmen. Zudem kann bei der späteren Anlagenplanung auch eine Abschirmung auf der Gemeindefläche vorgesehen werden. Ein spürbarer physikalischer und subjektiver Abschirmeffekt wird z.B. durch Gabionenwände mit einer Relativhöhe von 2,0 bis 2,5 m zu den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen erreicht. Auf die im Bebauungsplan diesbezüglich enthaltenen Festsetzungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit entsprechender Schutzeinrichtungen sowohl auf den privaten Baugrundstücken als auch im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes wird verwiesen. Bei der Auswahl der Spielgeräte und deren Anordnung auf der Spielfläche sollte schließlich ebenfalls das Ruhebedürfnis der Anwohner berücksichtigt werden.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm beziehen sich nach DIN 4109-2:2018-01 auf Verkehr und Gewerbe-/Industrieanlagen. Bei Überschreitungen der gebietspezifischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen dient der passive Schallschutz als Ausgleich zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Werden die Orientierungswerte eingehalten, dann dient der passive Schallschutz insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten mit verringertem Schutzanspruch der allgemeinen Lärmvorsorge.

Nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster jedoch häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 ist diese Schwelle bei 50 dB(A) angesiedelt. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels sollten bei Nachtpegeln über 50 dB(A) und somit im gesamten Plangebiet Schlafräume als Ausgleichsmaßnahme mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden. Für die weiteren schutzbedürftigen Räume kann auf die Stoßlüftung über geöffnete Fenster zurückgegriffen werden.

Aus den gutachterlichen Ergebnissen wurde eine Zone A des Plangebietes im südwestlichen Bereich abgegrenzt. Die Zone A stellt denjenigen Bereich dar, in welchem gegenüber dem übrigen Plangebiet nochmals höhere Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile von Schlafräumen gefordert werden, die üblicherweise in den Obergeschossen liegen. Die gutachterliche Unterteilung des Plangebietes in die Zone A und den übrigen Bereich wurde als Grundlage genommen, um in der Planzeichnung entsprechende Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als Grundlage für die jeweiligen Vorgaben festzusetzen. Die gutachterlichen Vorschläge für die entsprechenden textlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden übernommen. Da sich mit zunehmendem Baufortschritt gegenüber der freien Schallausbreitung zusätzliche Abschirmeffekte ergeben, die im Rahmen einer Angebotsplanung noch nicht detailliert berücksichtigt werden können, enthält die Festsetzung eine „Öffnungsklausel“, die ein Abweichen von den festgelegten Anforderungen bei spezifischer Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren zulässt.

Der Bebauungsplan setzt demnach im Einzelnen fest, dass ohne gesonderten Nachweis die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumart die Anforderungen nach Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der folgenden Lärmpegelbereiche entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen muss:

Für schutzbedürftige Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann:

In Zone A: **Lärmpegelbereich V**
Im weiteren Geltungsbereich: **Lärmpegelbereich IV**

Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume:

Im gesamten Geltungsbereich: **Lärmpegelbereich III**

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Für Schlafräume sind im gesamten Geltungsbereich schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Insgesamt wird somit seitens des Gutachters und der Gemeinde Eichenzell davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Lärmimmissionen Wohnverhältnisse realisiert werden können, die den Erwartungen an ein Wohngebiet entsprechen können. Erhöhte Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr in den Außenwohnbereichen sind dabei jedoch wie in den benachbarten Bestandswohngebieten im Ortsteil Löschenrod unvermeidbar. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das als **Anlage** beigefügte Immissionsgutachten verwiesen.

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können bei der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Bauverwaltung, eingesehen werden.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes ermöglicht jedoch eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit auch eine sonenoptimierte Bauweise. Mit den Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und von Flachdächern wird darüber hinaus neben gestalterischen auch stadökologischen Aspekten Rechnung getragen, während zugleich die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt und wurden im Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Dabei kann die Wassermenge aller Hydranten und Gewässer im Umkreis von 300 m angesetzt werden. Kann die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) bereitgestellt werden. Ferner sind die Straßen im gesamten Gebiet so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für die Bauvorhaben ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 38 Abs. 2 HBO die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist und nach § 13 HBO jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein muss.

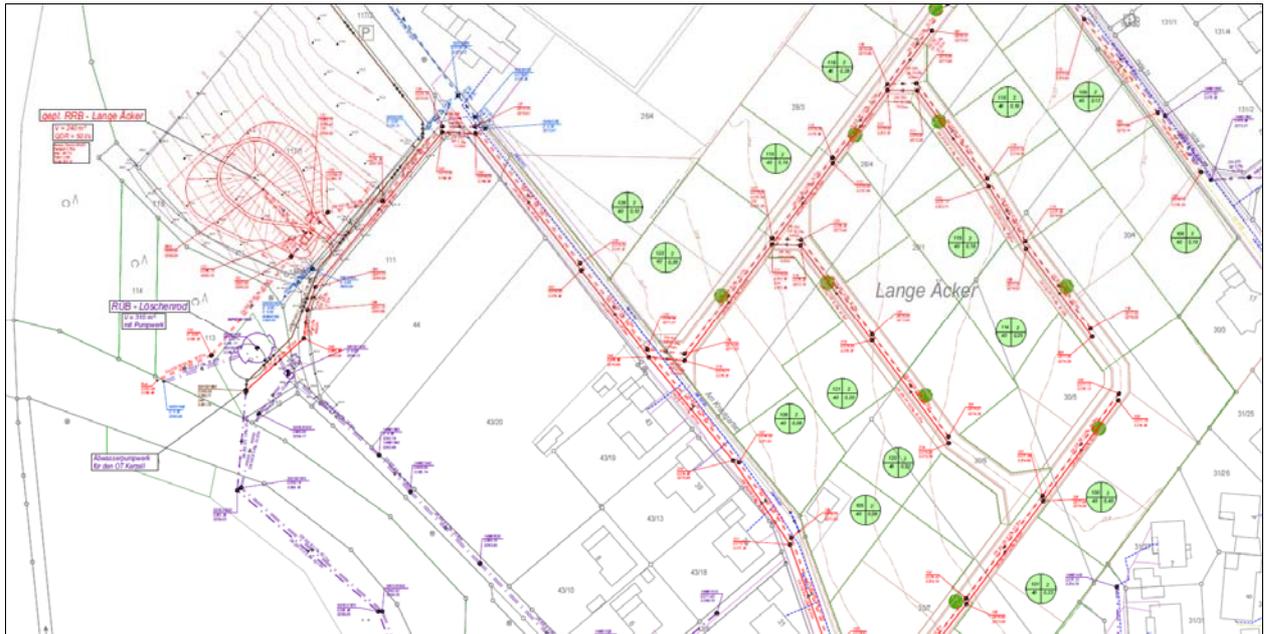
Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 11.12.2017 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung im Plangebiet ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100 bis 140 m eingebaut werden müssen. Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung erfolgen und der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss an einer einsatztaktisch günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr festzulegen. Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Hygiene, wird in der Stellungnahme vom 12.12.2017 auf die Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der DIN EN 1717 und DIN 1988-100 für die Trinkwasserinstallation hingewiesen.

Abwasserentsorgung sowie Versickerungsfähigkeit des Bodens und Grundwasserverhältnisse

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes.

Die abwassertechnische Erschließung wird von der TIEFBAUTECHNISCHES BÜRO KÖHL GMBH im Auftrag des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ geplant. Hierbei ist die Anlage von getrennten Schmutz- und Regenwasserkanälen im Plangebiet vorgesehen. Entsprechend der Höhenlage im Plangebiet wird der Leitungsverlauf nach Südwesten und anschließend außerhalb des Plangebietes entlang der Straße Am Krautgarten weiter in Richtung des Flurstückes 117/1 geführt, das vom Abwasserverband erworben wird und auf dem die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Volumen von insgesamt 240 m³ vorgesehen ist. Die gedrosselte Ableitung erfolgt dann in das Gewässer Fliede als nächstgelegenen Vorfluter. Das Schmutzwasser wird am Regenrückhaltebecken vorbei in Richtung des auf dem Flurstück 113 bestehenden Abwasserpumpwerks geführt und anschließend der Kläranlage zugeführt.

Lageplan zum Entwurf der Kanalisation im Neubaugebiet „Lange Äcker“ (Vorabzug)

Quelle: Tiefbautechnisches Büro Köhl GmbH / Abwasserverband Oberes Fuldataal

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus wird auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich wird jedoch zunächst auf die Anforderungen im Zusammenhang mit der teilräumlichen Lage des Plangebietes innerhalb der Zone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen 1-7 Fulda-Aue sowie der Brunnen I-VII Fulda-West und die jeweiligen Vorgaben der „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH in Fulda“ vom 28.08.1973 (StAnz. 44/73, S. 1951) sowie der zur vorgenannten Verordnung festgesetzten Änderungsverordnung vom 31.03.1998 (StAnz. 27/98, S. 1933) verwiesen.

Ferner wurde von der OBERMANN'S INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, BAUGRUNDLABOR FULDA, BERATENDE INGENIEURE, in einer Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit der Erschließungsflächen im Plangebiet vom 20.02.2018 die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser hinsichtlich der hydrogeologischen Randbedingungen fachtechnisch bewertet. Hierzu wurde gutachterlich ergänzend zu dem ebenfalls als Anlage beigefügten geotechnischen Baugrundgutachten Nr. 3133 vom 27.10.2017 ausgeführt, dass im Ergebnis der durchgeführten Baugrunderkundung, für die insgesamt acht Aufschlüsse über die Fläche verteilt ausgeführt wurden, der oberflächennah anstehende Baugrund hinsichtlich der Kornzusammensetzung und damit der Versickerungsfähigkeit variiert.

Auf einem Großteil der Fläche sind die oberflächennahen quartären Böden der Körnung nach als tonig, schluffige Sande bzw. schwach tonige, schluffige Sande zu beschreiben. Lediglich im nordwestlichen Abschnitt wurden bereits ab der Oberfläche schluffig, sandige Kiese verzeichnet. Die beschriebenen Böden wurden bis in Tiefen von ca. 1,3 bis 3,0 m unter GOK notiert, sodass sie den maßgeblichen Horizont für mögliche Versickerungsmaßnahmen bspw. mittels Rigolen oder Versickerungsschächten darstellen. Die maßgeblichen Feinkorngehalte der untersuchte Böden wurden mit über 20 Vol.-% festgestellt, sodass eine Durchlässigkeit von ca. $k = \text{ca. } 1 \times 10^{-7} - 1 \times 10^{-9} \text{ m/s}$ abzuleiten war. Gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ist bei Werten $k < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ eine Entwässerung ausschließlich durch Versickerung mit zeitweiliger Speicherung nicht von vornherein gewährleistet, sodass ergänzende Ableitungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Vor diesem Hintergrund wird eine direkte Versickerung aufgrund der geringen Durchlässigkeiten auf einem Großteil der Fläche nicht empfohlen. Lediglich im nordwestlichen Abschnitt stehen eher grobkörnige Kiese an, die bereichsweise für eine Versickerung geeignet sein könnten. Die dort entnommenen Proben wiesen allerdings auch relativ hohe Feinkorngehalte auf, sodass auch dort aktuell eine Versickerung nicht empfohlen werden kann. Grundwasser wurde in den bis maximal 3,0 m Tiefe geführten Bohrungen nicht festgestellt, sodass dieser Faktor eine Versickerung nicht begrenzt.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 18.12.2017 darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bedarf. Der erforderliche Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis ist rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn bei dem Landkreis Fulda, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Weiterhin wurde durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz festgestellt, dass das Plangebiet in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Löschenrod (SMUSI-Bestandsberechnung 2015) nicht enthalten ist. Das Gebiet ist daher in der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung zu berücksichtigen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb der Zone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Brunnen 1-7 Fulda-Aue sowie der Brunnen I-VII Fulda-West. Die „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gas- und Wasserversorgung Fulda GmbH in Fulda“ vom 28.08.1973 (StAnz. 44/73, S. 1951) sowie die zur vorgenannten Verordnung festgesetzte Änderungsverordnung vom 31.03.1998 (StAnz. 27/98, S. 1933) ist zu beachten. Die Wasserschutzgebietsverordnung kann im Rathaus der Gemeinde Eichenzell, bei der Rhön Energie Fulda GmbH als Rechtsnachfolger des o.a. Wasserwerksbetriebs sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Umwelt- und Arbeitsschutz, Dez. 31.2, eingesehen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, wird in der Stellungnahme vom 21.12.2017 darauf hingewiesen, dass zwar im vorliegenden Bebauungsplan offensichtlich keine Festsetzungen getroffen werden, die dem Verbotsumfang der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung grundsätzlich widersprechen, allerdings können Ausnahmen dann vorliegen, wenn bereits im Rahmen der Planung von Infrastrukturmaßnahmen nicht unerhebliche Erdaufschlüsse vorgenommen werden sollen, die im Widerspruch zu § 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 6 der Verordnung stehen und daher der wasserrechtlichen Prüfung unterliegen. Ob für die Umsetzung dieser Vorhaben ein Nachweis der hydrogeologischen Unbedenklichkeit erforderlich und ob eine wasserrechtliche Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen ist, bedarf in diesen Fällen somit der wasserbehördlichen Entscheidung. Vor einer Umsetzung von Maßnahmen mit möglicher Einwirkung auf den Grundwasserhaushalt hat daher eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu erfolgen.

Für baurechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen liegt diese Zuständigkeit beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Untere Wasserbehörde.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen sowie zur Begrünung der Baugrundstücke im Plangebiet.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 11.12.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Zudem ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 04.01.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

14 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Eichenzell insbesondere aus der Erschließung des Baugebietes und der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 11.05.2017, Bekanntmachung: 06.12.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 11.12.2017 – 15.12.2017, Bekanntmachung: 06.12.2017.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 22.11.2017, Frist: 29.12.2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____ – _____.____, Bekanntmachung: _____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: _____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 16.02.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 27.07.2017
- Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die benachbarte Sportanlage (Gutachten Nr. T 86), TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 16.02.2018
- Geotechnischer Bericht mit Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, abfalltechnischer Einstufung sowie Richtlinien und Empfehlungen zur Bauausführung, Obermanns Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrundlabor Fulda, Beratende Ingenieure, Stand: 27.10.2017
- Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit auf der Erschließungsfläche, Obermanns Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrundlabor Fulda, Beratende Ingenieure, Stand: 20.02.2018


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de