



Begründung

zur Satzung über den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28, Ortsteil Eichenzell,
„Fuldaer Straße / Im Streich“**

**Gemeinde Eichenzell
Ortsteil Eichenzell**

TEIL A: Städtebauliche Begründung

1. Planungsanlass

Die kommunalen Entwicklungsziele der Gemeinde Eichenzell für den Bereich Wirtschaft und Arbeit sind die Verbesserung des Angebots an qualifizierter Arbeit, um jungen Menschen mit anspruchsvoller Ausbildung Beschäftigungschancen zu bieten und u. a. die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze. Für den Bereich Siedlungsentwicklung, Wohnen und Soziales sieht die Gemeinde als zentrales Entwicklungsziel die Ansiedlung junger Familien. Eichenzell soll sich als attraktiver Wohnort für seine Bürger/innen weiterentwickeln und für alle Generationen ein lebenswertes Umfeld bieten.

Die Nachfrage und der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist in der Kerngemeinde Eichenzell konstant hoch, so dass die Gemeinde auf der Suche nach Partnern ist, die in der Lage sind, diese Nachfrage durch entsprechende Wohnkonzepte zu decken. Ferner besteht der Wunsch der ortsansässigen Sparkasse nach einem zeitgemäßen Kundencenter, um die Bevölkerung der Gemeinde Eichenzell adäquat den Service der Sparkasse anbieten zu können. Hinzu tritt der Bedarf nach einem Frisör, der in der Ortslage fehlt und das Angebot an Dienstleistungen sinnvoll ergänzt. Die Investorengemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt, den nachgefragten Nutzungsmix zu realisieren und hat daher bei der Gemeinde Eichenzell einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Fuldaer Straße in der Gemeinde Eichenzell. Es umfasst das Grundstück Gemarkung Eichenzell, Flur 16, Flurstück 51/2 mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.780 m².

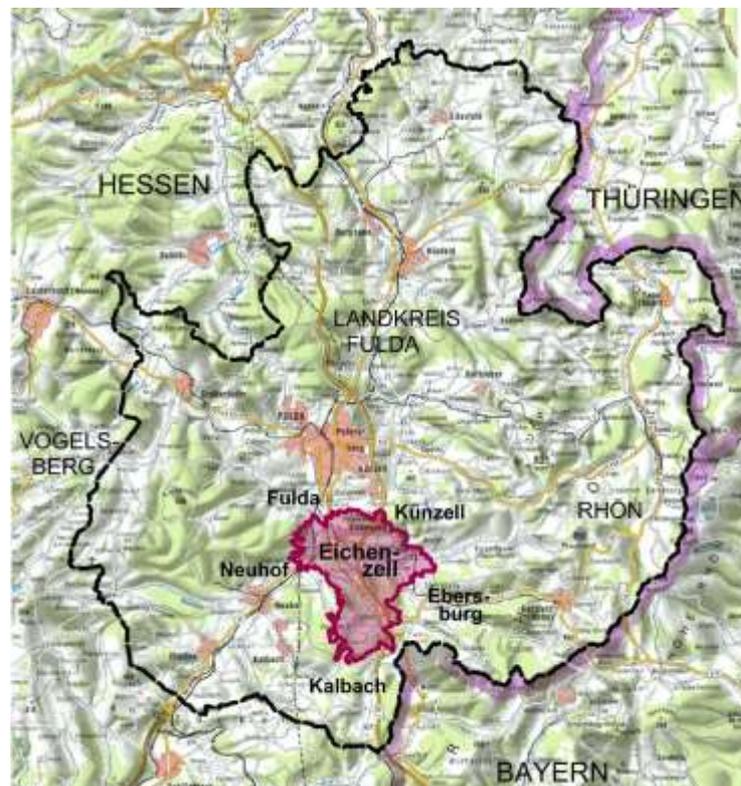
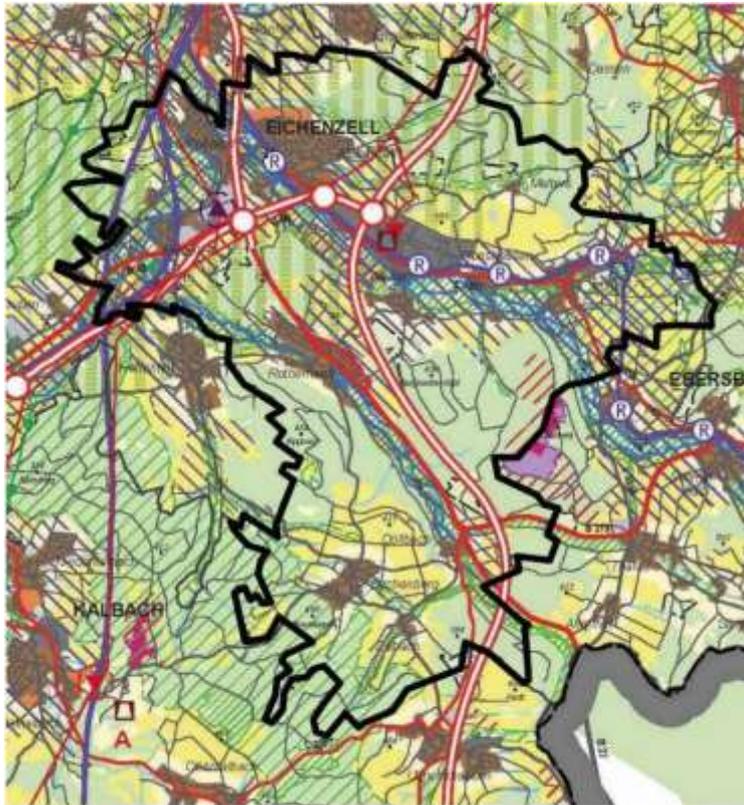


Abb. 1 Lage im Raum

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsverhältnisse

Im **Regionalplan 2009** ist das beplante Areal aufgrund der Größe nicht dargestellt. Es liegt zwischen einer Straße von regionaler Bedeutung im Bestand sowie in der Rubrik Schienenverkehr einer Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke Bestand.



Siedlungsstruktur

- Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Vorranggebiet Siedlung Planung
- Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand
- Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung

Natur und Landschaft

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Land- und Forstwirtschaft

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft

Abb. 2 Ausschnitt RPN 2009

Der Vorentwurf zur Fortschreibung des **Flächennutzungsplans** der Gemeinde Eichenzell vom 25.05.2016 stellt das Grundstück als Mischbaufläche dar.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

- | Bestand | Planung |
|--|--|
| W Wohnbauflächen | W Wohnbauflächen |
| M Gemischte Bauflächen | M Gemischte Bauflächen |
| G Gewerbliche Bauflächen | |
| S Sonderbauflächen | |

Abb. 3 Ausschnitt FNP – Entwurf 2015

Ein **Bebauungsplan** besteht bisher nicht.

3.2 Sonstige Satzungen

Stellplatzsatzung

Die Gemeinde Eichenzell hat eine eigene Stellplatzsatzung. Diese wird bei der Bemessung der Stellplätze sowie der Fahrradabstellplätze zugrunde gelegt.

3.4 Verfahren

3.4.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28, Ortsteil Eichenzell, „Fuldaer Straße / Im Streich“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Durch den neuen § 13b BauGB wird der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen erweitert, um hierdurch insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen (§ 13a BauGB gilt entsprechend).

Die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens am Ortsrand ist durch einen Schwellenwert begrenzt, der sich – wie in der in Bezug genommenen Regelung des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB

- auf die Festsetzung der „zulässigen Grundfläche“ bzw. der „Größe der Grundfläche“ bezieht, und
- (weniger als) 10.000 m² beträgt (§ 13b Satz 2 BauGB).

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und liegt deutlich unter dem Schwellenwert, weshalb der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß BauGB § 13 b durchgeführt werden soll.

Für die Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 3 Elemente Voraussetzung:

1. Vorhaben – und Erschließungsplan;
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Durchführungsvertrag

Der Abschluss des Durchführungsvertrags muss zwingend vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB des Bebauungsplans erfolgen. Die Inhalte des Durchführungsvertrages sind zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt zu erarbeiten und abzustimmen.

Inhaltlich wird im Durchführungsvertrag geregelt:

- Durchführung der Maßnahme gemäß Vorhaben und Erschließungsplan;
- Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist;
- Verpflichtung zur Tragung der Erschließungskosten.

3.4.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Trägerbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Offenlegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

3.5 Umweltverträglichkeit

3.5.1 Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB als Vorhaben welches an den bebauten Innenbereich anschließt aufgestellt. In Analogie zu den Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 4 als vor dem Verfahren erfolgt oder zulässig. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG ausgenommen.

Ebenfalls unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

4. Städtebau und Architektur

Das architektonische Konzept orientiert an den im Umfeld bereits vorhandenen Gebäuden, die neben einer reinen Wohnnutzung auch verschiedenen Dienstleistungen beinhalten. So befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die AVIA-Tankstelle, der Backwaren-einzelhandel Café Berlin, die „Schloß- Apotheke“, der EDEKA-Neukauf Hartung sowie eine Filiale der Firma ALDI-Süd. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend zweigeschossig, auf der Ostseite der Fuldaer Straße befinden sich zum Teil auch dreigeschossige Wohnhäuser.

Das geplante Gebäude ist als gemischt genutztes Gebäude für Dienstleistungen und Wohnen konzipiert. In der Erdgeschosszone sind eine Sparkassenfiliale sowie ein Frisörsalon geplant.

Im ersten und zweiten Obergeschoss sollen Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen errichtet werden. Das zweite Obergeschoss ist als Staffelgeschoss geplant, um langgestreckten Baukörper in seiner städtebaulichen Wirkung zu reduzieren und ihn auf diese Weise in das gebaute Umfeld einzufügen.

Das Projekt greift die mit der ALDI-Filiale parallel zur Bahntrasse erfolgte, straßenbegleitende Bebauung auf führt diese in Richtung Ortslage fort. Gleichzeitig bildet sie den Abschluss der Siedlungsentwicklung auf dieser Straßenseite.

5. Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen werden gärtnerisch angelegt und gepflegt. Bei der Gehölzauswahl sind einheimische Baum- und Straucharten vorgesehen.

6. Erschließung

Durch das Planvorhaben entstehen täglich ca. 370 zusätzliche Kfz-Fahrten. Eine direkte Anbindung an die Fuldaer Straße sollte aus Gründen der Bündelung von Verkehren sowie der Begreifbarkeit und Übersichtlichkeit direkt gegenüber der Straße Im Streich erfolgen.

Für die Anbindung Fuldaer Straße/ Im Streich/ Wohn- und Geschäftshaus (1) ist dabei auch nach RASt im Verlauf der südlichen Fuldaer Straße unabhängig vom Richtungsquerschnitt kein Linksabbiegestreifen zum Planvorhaben anzulegen, da der Linksabbiegestrom auch zu Spitzenzeiten nur rund 10 Fahrzeuge pro Stunde beträgt.

In der Gegenrichtung ist dagegen schon im Bestand ein Linksabbiegestreifen von der Fuldaer Straße in die Straße Im Streich anzulegen, wenn der Bereich als anbaufreie Hauptverkehrsstraße eingestuft wird (85 Linksabbieger bei 305 Kfz im Gesamtquerschnitt der Spitzenstunde).

Diese Maßnahme ist unabhängig vom Planvorhaben zu sehen, wobei bei einer Realisierung eine Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer im südlichen Knotenarm geschaffen werden könnte.

Ggf. kann auch die vorhandene Mittelinsel auf der Fuldaer Straße ca. 40 m südlich der Anbindung Im Streich genutzt werden, die Maße sind bei Bedarf zu prüfen (Breite der Aufstellfläche min. 2,50 m). Für die Anbindung des Planvorhabens müsste dann ein Gehweg auf der Westseite der Fuldaer Straße angelegt werden.

ÖPNV: Das Planungsgebiet ist durch eine Buslinien 42 und 43 an das Zentrum der Stadt Fulda angebunden. Die nächsten Haltestellen befinden sich in der -Fuldaer Straße sowie am Gerbachshof und sind innerhalb kurzer Zeit fußläufig erreichbar.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, die Entsorgung des Regen – und Schmutzwassers über ein normenkonformes Abwassersystem vorzunehmen. Dabei wird auf dem Grundstück ein Übergabeschacht gesetzt, von dem aus der Anschluss an das örtliche Kanalnetz des Abwasserverbandes Oberes Fuldataal erfolgt.

7.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird mit OsthessenNetz GmbH abgestimmt:

7.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas zur Erzeugung der Primärenergie für Heizung und Warmwasserbereitung wird mit OsthessenNetz GmbH abgestimmt.

7.4 Stromversorgung

Die Versorgung Strom wird mit OsthessenNetz GmbH abgestimmt. Es ist erforderlich eine Stickleitung von den Stromtrassen in der Fuldaer Straße auf das Grundstück und in die Hausanschlussräume zu führen.

7.5 Abfallentsorgung

Gemäß der Neufassung der Abfallsatzung des Zweckverbandes Abfallsammlung für den Landkreis Fulda vom 15.12.2015 besteht gemäß § 4 ein Anschluss- und Benutzungs-

zwang. Jeder Anschlusspflichtige ist berechtigt und verpflichtet, sein Grundstück an die im Holsystem betriebene Abfalleinsammlung anzuschließen, wenn dieses Grundstück bewohnt oder gewerblich genutzt wird oder hierauf aus anderen Gründen Abfälle anfallen.

Abfall- und Restwertstoffe werden entsprechend der Satzung entsorgt.

Die Stoffe werden zentral, in einem vom Zugangsniveau über die barrierefreie Zuwegung zugänglichen befestigten Sammelplatz (eingezäunt nur mit Schlüssel zugänglich, eingegrünt) in 1100 L / 240 L Abfallgefäßen gesammelt (auf Basis der Einwohnergleichwerte ergeben sich bei 30 L Restmüll pro Person / 2 Wochen 4 Behälter a 1100 L und 2 Tonnen a 240 L für Restmüll (2-w. Leerungszyklus) und angenommen dazu 2 Tonnen a 240 L für Biomüll, 3 Behälter a 1100 L für Grüne Punkt-Restwertstoffe und 2 Behälter a 1100 L für Papier-Restwertstoffe). Diese werden an den Leerungstagen durch die Hausmeister (oder durch beauftragte Serviceunternehmen) von dem Sammelplatz über die barrierefreie Zuwegung zur Abholung an die Fuldaer Straße gebracht.

8. Konstruktion Bauwerk

Das geplante Gebäude wird als konventioneller Massivbau mit Stahlbeton-Sohlen/-Decken und Stahlbetonwänden in den Untergeschossen sowie Mauerwerkswänden in den Wohngeschossen ausgeführt.

9. Gebäudetechnik

Das geplante Gebäude wird mit Erdgas betriebenen Primärenergieerzeuger (Kombination Brennwert-Kessel mit Mini-Blockheizkraftwerk) als Zentralheizungssystem und zur Warmwasser-bereitung versehen. Die Gebäude sind für den Einbau je einer rollstuhlgerichten Aufzugsanlage (elektromotorisch mit Seilantrieb) vorbereitet, sodass jede Wohnung und die Nebenräume bei Bedarf barrierefrei erreicht werden können. Die Sanitär- und Elektro-Installationen werden als gängige normenkonforme Systeme im Wohnungsbau ausgeführt.

10. Brandschutz

Das geplante Gebäude ist gemäß HBO 2011 §2(3) in Gebäudeklasse 3 einzustufen und wird als konventioneller Massivbau mit Stahlbeton-Sohlen/-Decken und Stahlbetonwänden in den Untergeschossen sowie Mauerwerkswänden in den Wohngeschossen durchgängig in der Bauteilqualität F30A ausgeführt. Alle Einheiten weisen als ersten und zweiten Rettungsweg jeweils eine notwendige Treppe im notwendigen Treppenraum gemäß HBO 2011 §§ 30, 31 auf. Die Feuerwehrrangfahrungsfläche und die Aufstellflächen liegen unmittelbar vor dem Gebäude und sind direkt von der Fuldaer Straße aus erreichbar.

Planverwirklichung

Die Baumaßnahme soll zeitnah realisiert werden. Näheres regelt der noch abzuschließende Durchführungsvertrag.

Vorläufiger geplanter Bauablauf:

Die derzeitige Planung sieht vor, dass frühestmöglich in 2018 den Bauantrag einzureichen, um so nach dem angestrebten Satzungsbeschluss mit einer Baugenehmigung das Bauvorhaben beginnen und das Vorhaben in 2018 fertigstellen zu können, damit die Vermietung der Wohnungen möglichst rasch erfolgen kann und die Dienstleister Friseur und Sparkasse zeitnah einziehen und ihre Arbeit aufnehmen können.

Kosten

Die Kosten für das Bauvorhaben einschließlich der dem Vorhaben zuzuordnenden Umbauten öffentlicher Verkehrsflächen trägt der Vorhabenträger. Näheres regelt ein vor in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Eichenzell abzuschließender Durchführungsvertrag.

TEIL B: Belange von Natur und Umwelt

Rechtliche Grundlagen

Da mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fuldaer Straße/ Im Streich“ eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² ausgewiesen wird, erfolgt das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Aufgrund dieser Neuregelung im Baugesetzbuch können Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Somit ist die Planung von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgenommen. Ebenfalls unterliegt sie keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für den B-Plan im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

11 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Eichenzell, in der Gemeinde Eichenzell. Das Flurstück 51/2 in der Flur hat eine Gesamtgröße von ca. 1.780 m² auf einer Höhe von ca. 278 m ü. NN.

Östlich des Plangebietes verläuft die Fuldaer Straße (L3307), dahinter grenzt gewerbliche Bebauung und Wohnbebauung an. Westlich grenzt direkt die Bahnlinie Fulda-Gersfeld an das Grundstück, die Fulda fließt direkt hinter der Bahnlinie westlich vorbei. Nach Norden wurde in den vergangenen Jahren angrenzend an die Planfläche bereits ein Einkaufsmarkt neu erschlossen. Die geplante Bebauung ergänzt die bisherige Siedlungsentwicklung des Ortsrandes in diesem Bereich und schließt das vorhandene Entwicklungspotential im Nahbereich ab.

12. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen

12.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage auf einem erhöhten Absatz leicht oberhalb der Fuldaue und der Bahnlinie. Die zu bebauenden Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Wiesenflächen intensiv genutzt. Innerhalb des Grundstückes sind natürliche Heckenstrukturen aus Feldahorn, Weißdorn und Schlehen vorhanden, am Rand des Plangebietes und auf dem westlich angrenzenden Bahngelände sind ferner ausgewachsene Baumbestände aus Vogelkirschen, Stieleichen, Eschen und Robinien entlang der Grenze vorhanden. Die auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen sind zu erhalten und zu sichern.

Bauleitplanung

In der aktuellen Fassung des Vorentwurfes zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Eichenzell mit Stand vom Mai 2016 ist das Plangebiet als Mischbaufläche vorgesehen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell mit Stand vom Januar 2016 ist die betroffene Fläche mit keiner Entwicklungs- oder Schutzkategorie dargestellt.

12.2 Schutzgebiete / Vorbehaltsflächen

Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine festgesetzten Schutzgebiete betroffen. Die Gemeinde selbst liegt nicht innerhalb des Biosphärenreservats Hessische Rhön.

Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen, Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

12.3 Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden die Schutzgüter wie z. B. Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Boden, Klima, Wasser, Kultur- und Sachgüter tabellarisch zusammengestellt, bewertet und Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Vorhaben aufgezeigt.

<p>Ortsteil: Eichenzell Planung: Wohnbaufläche Bezeichnung: Fuldaer Straße/ Im Streich Gesamtfläche: 1.780 m² Potentielle Versiegelung: 0,17 ha Exposition: Nord-West Höhe: etwa 278 m ü. NN</p>	
<p>Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen Die folgende Auswirkungsbeschreibung geht jeweils von den maximal möglichen Auswirkungen aus, zunächst ohne Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen.</p>	
<p>Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt(§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)</p>	<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p> <p><u>Bestand:</u> 1.780 m² Bruttogrundstücksfläche. Davon werden 1.400 m² als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt, 330 m² sind naturnahe Hecken. Die Wertigkeit der Fläche ist hoch anzusetzen, die Bedeutung für den Biotopverbund zu den westlich angrenzenden Flächen sind geringer aufgrund der nach allen Seiten angrenzenden hochfrequentierten östlich gelegenen Verkehrs- und Siedlungsflächen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Aufgrund der flächensparenden Gesamtplanung sind Neupflanzungen von Bäumen nur in geringem Umfang möglich, eine Bepflanzung von Grünflächen orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell Der Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen im Planbereich kann nicht sichergestellt werden. Nach Westen grenzen jenseits der Bahnlinie weitreichende landwirtschaftliche Flächen wie auch hochwertige Flächen entlang der Fulda an. Daher können entfallende natürliche Strukturen in der Umgebung kompensiert werden.</p> <p>Geologie und Boden</p> <p><u>Bestand:</u> Mittlerer Buntsandstein, mit lehmigen Sanden (IS) und Tonen (LT). Eine Seltenheit vorhandener Böden ist nicht erkennbar, Erosion ist nicht erkennbar, die Bodenfunktionsbewertung ist nach dem „Bodenviewer Hessen“ sehr gering. Bodenbelastungen sind im Bestand und auch bei der zu erwartenden Bebauung nicht erkennbar.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Es sind keine hinsichtlich ihres Standort- und Lebensraumpotenzials oder des landwirtschaftlichen Anbaupotenzials besonders schützens- oder erhaltenswerten Böden betroffen. Im Zuge der baulichen Umsetzung der geplanten Bebauung wird empfohlen, eine Bodenbegutachtung zur Absicherung der Standsicherheit vorzunehmen.</p> <p>Wasser</p> <p><u>Bestand:</u> Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Die Flächen sind derzeit nicht versiegelt, Oberflächenwässer fließen der Vorflut seitlich der Bahnanlage zu.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Nach erfolgter Bebauung werden die anfallenden Oberflächenwässer weiterhin den angrenzenden Vorflutern zugeführt, die Grundwasserverhältnisse bleiben langfristig unverändert.</p> <p>Luft, Klima</p> <p><u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität, da die östlich angrenzende Ortslage bereits großflächig bebaut ist und es nicht zu nennenswerten Kaltluftabflüssen kommt.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der geplanten Bebauung mit einer Versiegelung von ca. 0,17 ha wird voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen.</p> <p>Landschaft</p> <p><u>Bestand:</u> Ein aktualisierter Landschaftsplan liegt als Vorentwurf vor. Eichenzell liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Naturpark Hessische Rhön. Die Übergangsbereiche nach Westen sind durch Hecken- und Baumbewuchs und großflächige landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Ein Verlust von für das Landschaftsbild nachrangig bedeutsamen Flächen in Ortsrandlage ist nicht zu befürchten. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nach Art des geplanten Baukörpers und der angrenzenden Wohn- und Gewerbebebauung nicht zu befürchten.</p>

Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB)	<u>Bestand und Auswirkungen:</u> Erhaltungsziele von Gebieten im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete oder –gegenstände des Naturschutzrechts sind weder direkt noch indirekt betroffen. Gleiches gilt für Schutzgebiete des Forstrechtes.
Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)	<u>Bestand:</u> Die geplante gewerbliche Nutzung grenzt direkt an das bestehende Siedlungsgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung an. Von den umliegenden Verkehrsflächen mit zwei Landesstraßen und einer Bahnlinie sind keine weiteren wesentlichen Emissionen durch das Vorhaben zu erwarten, welche die menschliche Gesundheit zusätzlich beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)	Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.
Emissionen, Abfall und Abwasser (§ 1 (6) Nr. 7e BauGB)	<u>Bestand:</u> Von den umliegenden Siedlungs- sowie Verkehrsflächen sind keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, welche die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. <u>Auswirkungen:</u> Durch die zusätzliche Bebauung ist nicht mit einer wesentlichen lokalen Zunahme der Emissionsbelastung zu rechnen (Hausbrand, Ziel- und Quellverkehr). Eine ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abwässer ist durch das vorhandene örtliche Kanalnetz sichergestellt, an welches das Plangebiet bei einer Erschließung angeschlossen wird.
Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7f BauGB)	<u>Bestand:</u> Im Gebiet findet aktuell keine Energieerzeugung und keine Energienutzung statt. <u>Auswirkungen:</u> Die sparsame Nutzung von Energie wird bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden durch die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) gewährleistet.
Darstellungen des Regionalplan und sonstiger Pläne (§ 1 (6) Nr. 7g BauGB)	Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet nicht dargestellt. Im Vorentwurf des aktualisierten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eichenzell ist die Planfläche derzeit als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Durch die Planung werden keine festgesetzten Schutzgebiete betroffen. Die Gemeinde selbst liegt insgesamt außerhalb des Biosphärenreservates Rhön.
Erhaltung der Luftqualität (§ 1 (6) Nr. 7h BauGB)	<u>Bestand:</u> Als Kaltluftbildungsfläche leistet das Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Luftqualität, da die östlich angrenzenden Flächen bereits vollständig bebaut. <u>Auswirkungen:</u> Die Realisierung der vorgesehenen Bebauung wird voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität in den angrenzenden Wohngebieten führen.
Wechselbeziehungen (§ 1 (6) Nr. 7i BauGB)	<u>Bestand:</u> <u>Auswirkungen:</u> Durch die Überbauung von ca. 0,17 ha Fläche sind Wechselbeziehungen zwischen den Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	
Die geplante Bebauung wird sich nicht nachteilig auf den Naturhaushalt der Ortslage Eichenzell und den Übergangsbereich zur freien Landschaft auswirken.	
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt das Gebiet mit seinen heutigen Funktionen, insbesondere der biologischen Funktion erhalten. Aufgrund der baurechtlichen Voraussetzungen ist aber eine zukünftige Bebauung in diesem Bereich deutlich absehbar.	
Plangebietsspezifische Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	
Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsströme in der direkten Umgebung wird kein wesentlich vermehrter Verkehr durch die Umsetzung der Planung erzeugt. Vielmehr wird die Ansiedlung von Dienstleistungen außerhalb der Ortslage Verkehr in geringem Maße reduziert und Synergieeffekte geschaffen, wo Verkehrsbewegungen aufgrund von direkt angrenzenden weiteren Dienstleistungsangeboten in geringem Maße reduziert werden können. Durch die Neupflanzung von einzelnen, größer werdenden Hochstämmen kann eine wirkungsvolle Ortsrandeingrünung in Richtung Westen gelegt werden. Zu schützen und zu sichern sind insbesondere Gehölzbestände auf den direkt angrenzenden Grundstücken.	
Gesamtbeurteilung der Auswirkungen unter Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen	
Die geplante Siedlungserweiterung führt hinsichtlich der Schutzgüter Biotop, Tiere und Pflanzen, Mensch (Bioklima), Klima und Boden zu folgenden Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Versiegelung einer in Teilen unversiegelten Grundstücksfläche 	

Der Verlust an unversiegelter Fläche führt jedoch zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der o.g. Schutzgüter, da mit der Neubebauung eine endgültige Arrondierung des Siedlungsbereichs erreicht und der angrenzende Landschaftsraum durch naturnahe Buschgruppen abgeschirmt wird.
Alternativenprüfung
Die geplante Baufläche ergänzt die bestehende und geplante Bebauung am östlichen Ortsrand der Gemeinde Eichenzell in einem Bereich, der bereits heute mit anderen gewerblichen Einrichtungen der örtlichen Versorgung bebaut ist. Daher wäre der gewählte Standort innerhalb des Gemeindegebietes alternativlos.
Prüfung kumulativer Wirkungen
Bei Umsetzung der geplanten Bebauung sind keine kumulativen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.
Zusammenfassung der Prüfung der Belange für Natur und Umwelt
Die geplante Siedlungserweiterung „Fuldaer Straße/ Im Streich“ zur Deckung des Eigenentwicklungsbedarfs der Gemeinde ist aus Sicht der Schutzgüter unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung möglich. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter ist aufgrund der relativ kleinen Gesamtfläche des Vorhabens insgesamt gering.

Eichenzell, den2017

gez. Dieter Kolb
Bürgermeister