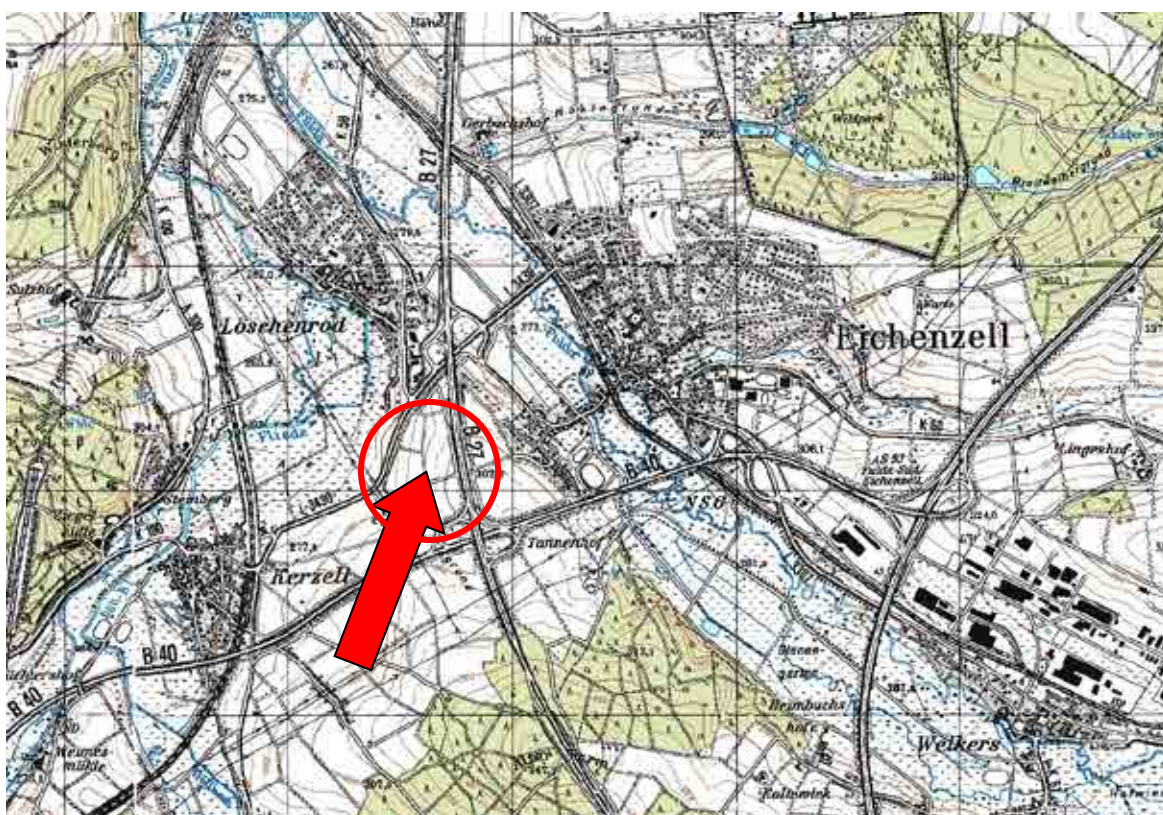


GEMEINDE EICHENZELL



BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „IM OBERFELD – III. BAUABSCHNITT“ IM ORTSTEIL LÖSCHENROD

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung zur Satzung)



Übersichtsplan (unmaßstäblich, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan



Gemeinde Eichenzell
Schlossgasse 4
36124 Eichenzell
Tel.: 06659 / 979-0
Fax.: 06659 / 979-39
E-Mail: Gemeinde@Eichenzell.de

Eichenzell,

.....
gez. D. Kolb (Bürgermeister)

Bearbeitung:
Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043/9840180
Fax.: 06043/9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Hungen, 08.11.2018

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	19.11.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	29.02.2016 – 04-03.2016
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	18.02.2016
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	07.11.2016 – 09.12.2016
2. Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	11.01.2018 – 12.02.2018
3. Öffentliche (eingeschränkte) Auslegung	§ 4a (3)	09.08.2018 – 24.08.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	03.11.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	09.01.2018
Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4a (3)	02.08.2018
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	08.11.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen	5
2	Geltungsbereich	5
3	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	5
4	Verfahrensablauf	6
5	Übergeordnete Planungen	7
6	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	9
6.1	Nutzungsstruktur	9
6.2	Geländeverhältnisse / Boden- und Baugrundbeschaffenheit	10
6.3	Immissionen und Emissionen	10
6.4	Ablagerungen und Kampfmittel	11
6.5	Verkehrerschließung	11
6.6	Ver- und Entsorgung	14
6.6.1	Wasserversorgung	14
6.6.2	Abwasserentsorgung	14
6.6.3	Elektrotechnische Erschließung	15
6.6.4	Gastrassen	15
6.6.5	Telekommunikation und sonstige Medien	16
7	Städtebauliche Planung	17
7.1	Alternativenprüfung und Standorteignung	17
7.2	Städtebauliche Ziele	18
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
8	Planverwirklichende Maßnahmen	23
9	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	23

Teil B - Umweltbericht

10	Rechtliche Grundlagen	24
11	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Festsetzungen	24
11.1	Angaben über Standorte, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	25
11.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	25
11.3	Darstellung der für die Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	26
12	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen	26
12.1	Naturräumliche Gliederung	26
12.2	Geologie und Boden	26
12.3	Hydrologie	30
12.4	Klima und Lufthygiene	31
12.5	Potentielle natürliche Vegetation	31
12.6	Vegetations- und Biotopausstattung	31
12.7	Auswirkungen auf den Menschen	33
12.7.1	Erholung sowie Orts- und Landschaftsbild	33
12.7.2	Gewerbliche Immissionen	37
12.7.3	Verkehrsimmissionen	39
12.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	39
12.9	Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwässern	39
12.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	39
12.11	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind	39

12.12	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	40
13	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	42
14	Vermeidungs-, Eingriffs- und Ausgleichsplanung	42
14.1	Bilanzierung der Eingriffe	42
14.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	42
14.3	Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung	42
15	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. bei Durchführung der Planung	48
16	Planungsalternativen	48
17	Zusätzliche Angaben	48
17.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und eventueller Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	48
17.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring	48
18	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (unmaßstäblich, genordet).....	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell von 1997 (unmaßstäblich, genordet)	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem Entwurf des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Eichenzell von 2017 (unmaßstäblich, genordet).....	8
Abbildung 4:	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes (Luftbildquelle: Google)	12
Abbildung 5:	Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2016 (HLUG, 2016). ..	28
Abbildung 6:	Blick aus dem Baugebiet in Richtung Gartencenter „Dehler“ Foto v. 09.05.2015).....	34
Abbildung 7:	Panoramablick aus dem Fliedetal aus westlicher Blickrichtung (Fotos v. 04.04.2016).....	36
Abbildung 8:	Übersichtsplan der Maßnahmenfläche für die Zauneidechsen (Lageplan, unmaßstäblich, genordet).....	43
Abbildung 9:	Ausgleichsflächen für die Anlage von Ersatzbiotopen für die Zauneidechse ...	44
Abbildung 10:	Herrichtung eines funktionsfähigen Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse	44
Abbildung 11:	Lageplan der externen Ausgleichsflächen (Abbildung unmaßstäblich, genordet).....	45
Abbildung 12:	Lageplan der Ökopunktemaßnahme in der Gemeinde Eichenzell, Gemarkung Rothemann	47

Anlagen:

Anlage 1:	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden Literaturverzeichnis
Anlage 2:	Abkürzungsverzeichnis
Anlage 3:	Artenlisten
Anlage 4.1:	Biotopwertermittlung – Baugebiet
Anlage 4.2:	Biotopwertermittlung – Externe Ausgleichsfläche
Anlage 5:	Bestandsplan

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuchs in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. IS: 3634).

Die Gemeinde Eichenzell hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans gemäß § 2 a BauGB eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 19.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ in der Gemarkung Löschenrod gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Nach Neuvermessung umfasst der Geltungsbereich in der Gemarkung Löschenrod, Flur 4 die Flurstücke 32/5, 32/6, 32/7, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 35/1, 35/3, 35/4, 36/4, 36/5, 43/1, 43/4, 43/5, 44/2, 44/3 und 44/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 30.400 m².

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bodenforschung Fulda vom 09.01.2018 befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Eichenzell - A 66. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass aus Gründen der Rechtssicherheit in diesem Bereich, Eigentumsveränderungen an den Grundstücken nur über notarielle Verträge vorzunehmen sind

Das Plangebiet liegt ca. 700 m südlich der Ortslage Löschenrod, 900 m östlich der Ortslage Kerzell und ca. 250 m westlich der nächstgelegenen Bebauung der Ortslage Eichenzell (Straßen: Am Riedrain, Am Schwarzen Rain). Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet die B 27, die südliche der Autobahnzubringer zur A 66 und die westliche die ehemalige Hausmülldeponie „Eichenzell- Löschenrod“. Im Norden schließt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ in der Gemarkung Löschenrod an, darüber hinaus befindet sich der Gartenbaumarkt „Dehner“.

Das Plangebiet ist durch die Mittelpunktcoordinate „Rechtswert: 548570 / Hochwert: 5593285 (ETRS 1989 UTM Zone 32 N)“ definiert.

3 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Der Bereich „Im Oberfeld“ in der Gemarkung Löschenrod ist hinsichtlich der angrenzenden Nutzungsstrukturen (u.a. Deponie und Gewerbegebiete), seiner sehr guten Lage im überörtlichen Verkehrsnetz und entsprechend seiner Ausweisung im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009) sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell eine wichtige Baulandreserve für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eichenzell.

Aufgrund der bestehenden Baulandnachfrage für gewerbliche Nutzungen, ist die Gemeinde Eichenzell bereits seit 2015 bestrebt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und sonstige Nutzung des Gebietes zu schaffen.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand, soll die südliche Teilfläche des Plangebietes (vgl. GE (Süd) in der Planzeichnung) mit einer Fläche von ca. 1,4 ha, durch ein Unternehmen für Erdbau- und Abbrucharbeiten, welches derzeit im Ortsteil Welkers in der Gemeinde Eichenzell angesiedelt ist genutzt werden. Die Gemeinde Eichenzell möchte auf diesem derzeitigen Betriebsgelände in Welkers andere Gewerbebetriebe ansiedeln, aus diesem Grund ist ein Umzug der Firma für Erd- und Abbrucharbeiten auf die neuen Betriebsflächen in der Gemarkung Löschenrod geplant. Die nördliche Teilfläche (vgl. GE (Nord) in der Planzeichnung) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,23 ha, wird ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Gemäß einem vorläufigen Aufteilungsvorschlag sollen hier vier Baugrundstücke ausgewiesen werden, für die bereits Anfragen von Gewerbebetrieben bestehen.

Aus genannten Gründen wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ im Ortsteil Löschenrod als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Gebietsausweisung sind nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig. Parallel hierzu erfolgt im Bebauungsplan ein zusätzlicher Ausschluss von Anlagen und Nutzungen, in diesem Zusammenhang wird auf die Erläuterungen in Kapitel 7.3 verwiesen.

4 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.02.2016 bis 04.03.2016. An diesem Verfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In diesen Verfahren wurde eine Stellungnahme mit abwägungsfähigen Sachverhalten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und 11 Stellungnahmen von den nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.11.2016 bis 09.12.2016. An diesem Verfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Insbesondere seitens der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahren erhebliche Bedenken gegen die ursprünglich geplante Ausweisung eines Industriegebietes vorgebracht.

Aufgrund der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung i.V.m. geänderten Planungsabsichten, wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ im weiteren Verfahren nicht als „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO sondern als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die im Rahmen der erneuten (2.) öffentlichen Auslegung vorgebrachten abwägungsfähigen Sachverhalte, wurden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beraten und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt. Auf Grundlage dieser Abwägung und der damit erfolgten Panergänzungen (z.B. Integration von Lärmimmissionskontingenten (nachts)) erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung.

5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009):

Im Regionalplan Nordhessen ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ dargestellt (s. Abbildung 1):

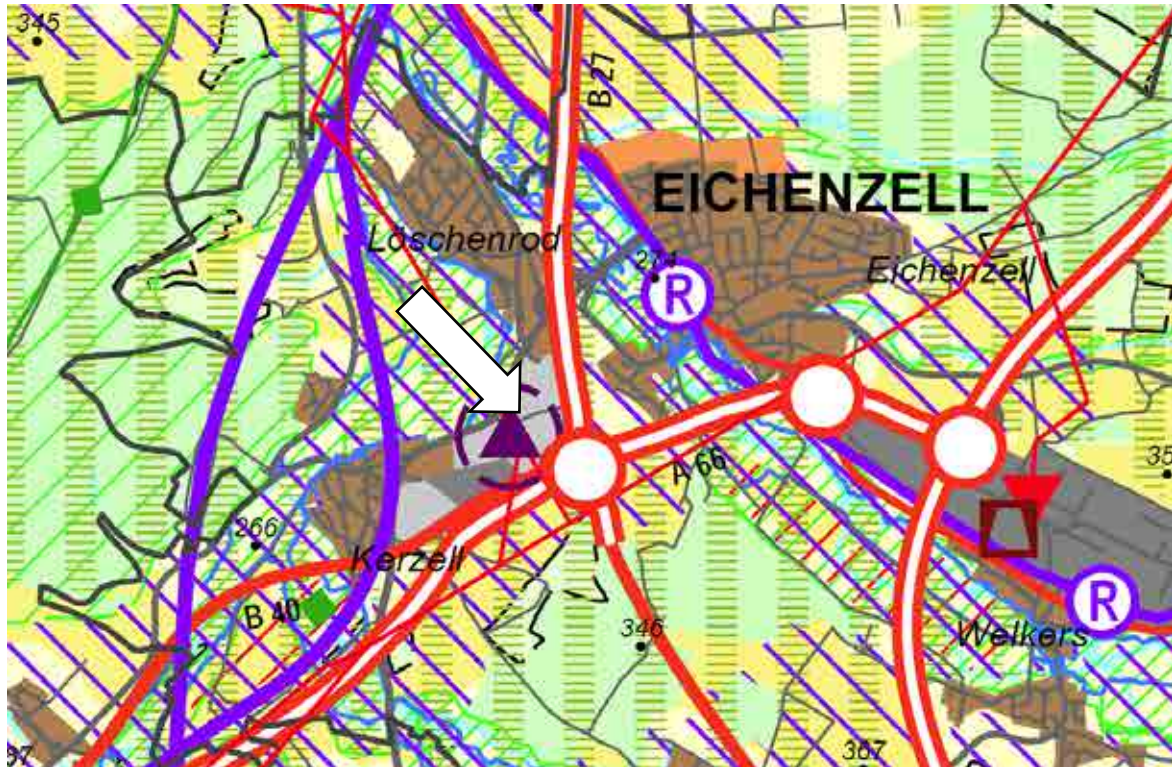


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (unmaßstäblich, genordet)

Flächennutzungsplan:

Sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell von 1997 (s. Abbildung 2) als auch im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2015 (s. Abbildung 3), ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

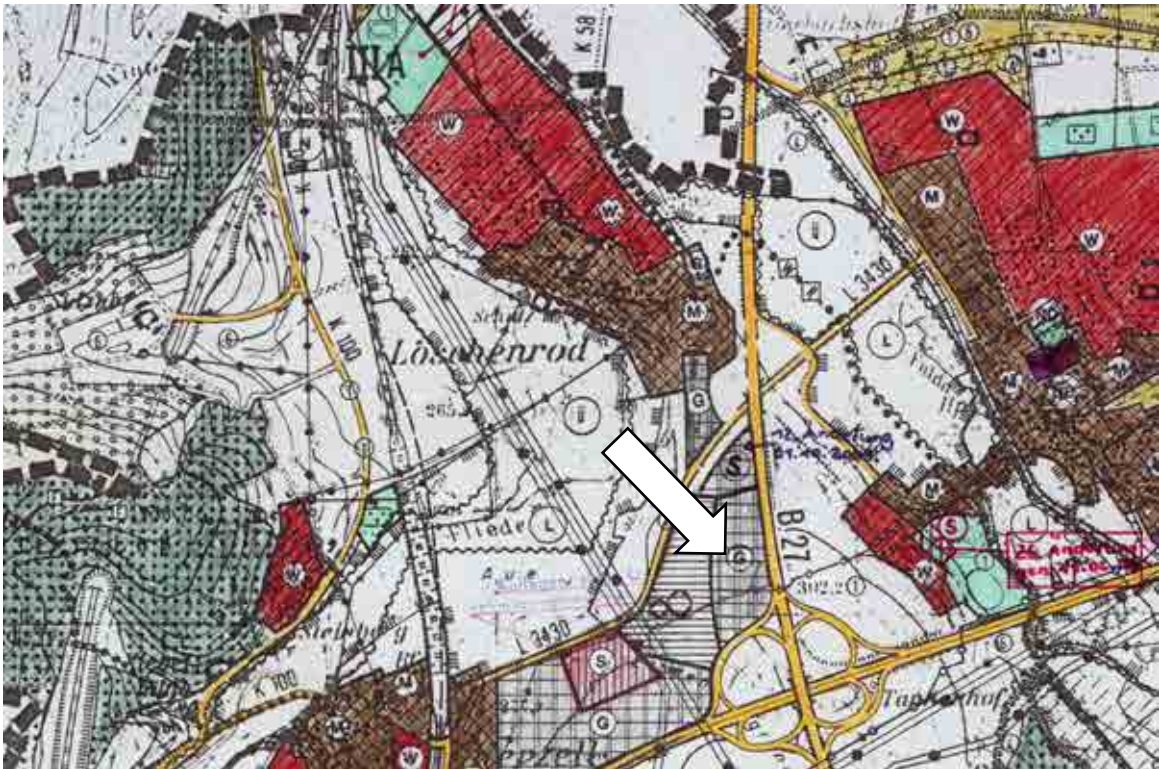


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell von 1997 (Abbildung: unmaßstäblich, genordet)

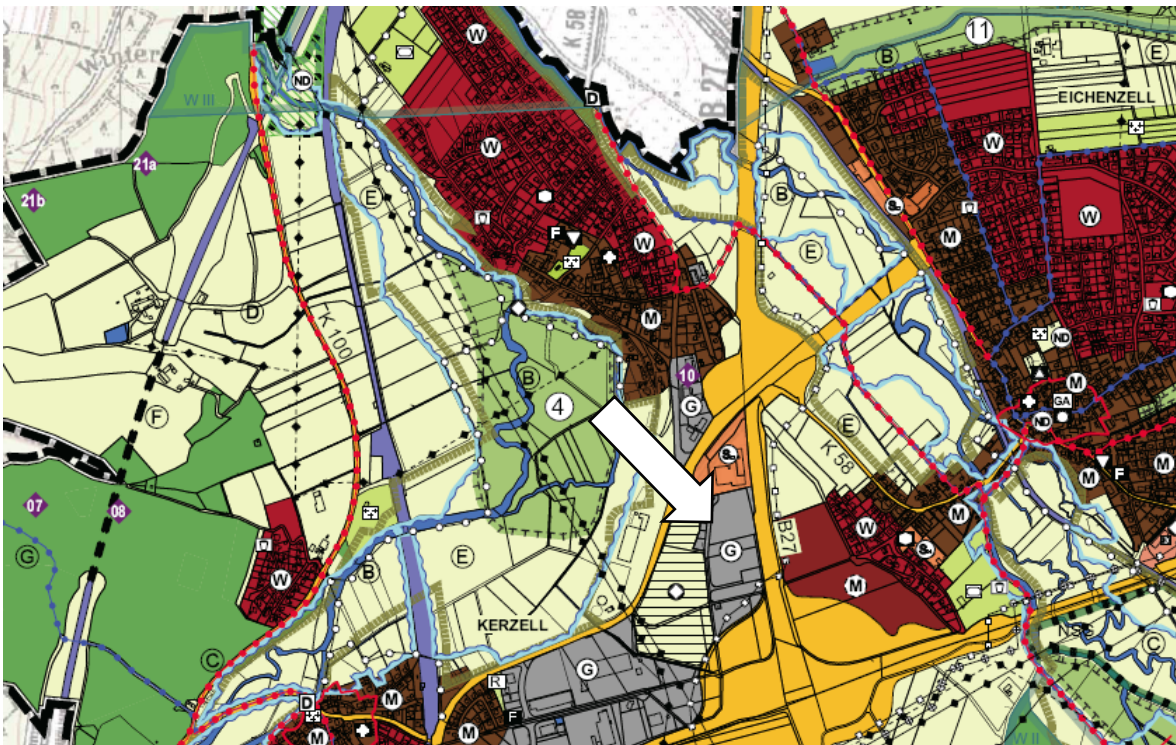


Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Gemeinde Eichenzell 2015 (Abbildung: unmaßstäblich, genordet)

Landschaftsplan:

In den Karten des Vorentwurfes des Landschaftsplanes der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2015) ist das Plangebiet wie folgt ausgewiesen:

Tabelle 1: Landschaftsplan Kartendarstellung

Karten-Nr.	Themenkarte	Darstellung
Karte 1	Natürliche potentielle Vegetation	Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald
Karte 3	Boden	Mitte- bis tiefgründige lehmige Böden auf Sandsteinen und Flußablagerungen, Braunerden geringe Sättigungen, z.T. podsolig
Karte 4	Schutzgebiete	keine
Karte 5	Biotoptypenkartierung	Acker
Karte 6	Biotopbewertung	mäßig
Karte 7	Acker-, Grünlandzahl	31-40 – Durchschnitt Gemarkung Löschenrod „40“
Karte 8	Wasser	keine
Karte 9	Naturerlebnis und Erholung	Großflächige Gewerbe-/Infrastrukturflächen
Karte 10	Leitbild	Siedlungen
Karte 11	Entwicklung	keine

Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Norden grenzen die durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen an.

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet grenzt zunächst das noch unbebaute Gewerbegebiet „Oberfeld – II. Bauabschnitt“, welches durch den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 11 in 2003 ausgewiesen wurde an, darüber hinaus befindet sich der Gartencenter Dehner. In östlicher Nachbarschaft zum Baugebiet verläuft zunächst die B 27, darüber hinaus folgt großflächiges intensiv genutztes Ackerland und im weiteren östlichen Anschluss die Wohnbebauung entlang der Anliegerstraße „Am Schwarzen Rain“ mit einem geringsten Abstand von ca. 250 m zum Gewerbegebiet. Südlich des Plangebietes verläuft zunächst der Autobahnezubringer zur A 66 in Richtung Frankfurt und im weiteren Anschluss dann die A 66. Westlich des Plangebietes befindet sich das renaturierte Deponiegelände.

Aufgrund der Vorbelastungen infolge der angrenzenden Nutzungen und der Verkehrstrassen ist der Standort für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in besonderem Maße geeignet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten.

6.2 Geländeverhältnisse / Boden- und Baugrundbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Abdachung der Anhöhe „Alter Turm“ (347 m ü. NN) auf einer Höhe um 295,5 m ü. NN im SW und 302 m ü. NN im NO. Das natürliche Gelände weist eine mäßige Geländeneigung von ca. 3-5 % in westliche bis südwestliche Richtung auf.

Das anfallende Oberflächenwasser und Dachflächenwasser des gesamten GE (Süd) Gebietes, welches der Ansiedlung des Erdbau- und Abbruchunternehmens dienen soll darf nicht dem angrenzenden Vorflutsystem (Wegeseitengräben) zugeleitet werden. Aus diesem Grund wurde eine Geländeanhebung in diesem Bereich erforderlich, um letztlich die Entwässerung vom Eschengrundgraben weg zu den Abwasseranlagen des Abwasserverbandes „Oberes Fuldataal hin zu orientieren. Am Westrand dieses Bereiches beträgt die Auffüllung eine Höhe von bis zu 5-6 m, nach Osten hin läuft diese auf das natürliche Gelände aus.

Aufgrund der Erkenntnisse der benachbarten Bebauung und den sonstigen Eingriffen in den Bodenkörper (Deponie, Ausbau der Erschließungsstraße etc.) ist von normalen Baugrundverhältnissen auszugehen.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die durch Sondierungsbohrungen untersuchte Baugrundsituation im unmittelbaren Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Gastrasse verwiesen. Nach VEENKER (VEENKER, 2015) folgen unter oberflächennahen Schichten aus Schluff, Ton und Sand ab einer Tiefe von ca. 2 m tragfähige Sande.

6.3 Immissionen und Emissionen

Als Vorbelastungen die auf das Plangebiet einwirken sind die Lärm- und Geruchsimmissionen der angrenzenden stark frequentierten Verkehrstrassen B 27, der Autobahnzubringer zur A 66 und die im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen zu nennen.

Zur Beurteilung der möglichen Lärmbelastung infolge der Ausweisung des Gewerbegebietes, wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Gutachterbüro GSA Ziegelmeyer erstellt. Die schalltechnische Stellungnahme wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan als „umweltrelevantes Gutachten“ beigelegt. Die maßgeblichen Auswirkungen werden im Umweltbericht in dem Kapitel 12.7.2 näher erläutert. Als Fazit wird festgestellt, dass das Gewerbegebiet tagsüber zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte, hinsichtlich der hier relevanten Wohnbebauung (250 m östlich des GE-Gebietes) führt. Zur Sicherstellung einer Nutzung des Gewerbegebietes in der Nachtzeit werden Lärmemissionskontingente (d.h. Teilfläche GE (Nord): 48 dB(A) und Teilfläche GE Süd: 45 dB(A)) festgesetzt (vgl. Ausführungen in Kapitel 7.3).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde vom Gutachter richtigerweise die seinerzeit im Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellte Ausweisung einer Gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) berücksichtigt. Aufgrund geänderter städtebaulicher Planungsabsichten der Gemeinde Eichenzell, ist nunmehr im östlichen Anschluss an die B 27 die Darstellung einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) beabsichtigt. Mit der Rechtskraft des Flächennutzungsplans ist frühestens in 2019 zu rechnen.

Die Gemeinde Eichenzell ist sich darüber bewusst, dass mit der Darstellung einer Wohnbaufläche anstatt einer Gemischten Bauflächen niedrigere Lärmimmissionsrichtwerte in diesem zukünftigen Baugebiet zu beachten sind. Aus diesem Grund wird es erforderlich werden, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes dieses Verfahren hinsichtlich der Lärmimmissionen gutachterlich zu begleiten. In dieser Untersuchung ist

dann konkret festzulegen, in welchen Umfang die Wohnbaufläche tatsächlich genutzt werden kann bzw. welche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Ausweisung des Wohngebietes zusätzlich erforderlich werden. In diese Beurteilung ist konsequenterweise auch die B 27 einzubeziehen, sodass aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. die Anlage eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand nur östlich der B 27 städtebaulich sinnvoll ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ im Ortsteil Löschenrod bleibt es daher bei den vorgesehenen Emissionskontingenten.

Infolge des Verzichts von u.a. Brecheranlagen im Baugebiet „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ in Löschenrod, wird die Gemeinde Eichenzell an anderer Stelle des Gemeindegebietes bauleitplanerisch tätig werden und eine geeignete Fläche für derartige Betriebe ausweisen. Derartige Nutzungen und Betriebe sollen im Sinne der Konfliktvorbeugung im größeren Abstand zu geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen angesiedelt und dort konzentriert werden, wo andere lärm- und staubintensive Betriebe zulässig sind.

Die Gemeinde Eichenzell bestimmt zur baugebietsübergreifenden Gliederungsmöglichkeit als Ergänzungsgebiet im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 das Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ in der Gemarkung Löschenrod (nördlich des Plangebietes), für das keine Lärmemissionskontingentierung festgesetzt ist. Dieses Gewerbegebiet soll nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion eines derartigen Ergänzungsgebietes übernehmen. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 6.3 ergänzt.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Festsetzung als Gewerbegebiet gewährleistet, dass im Plangebiet nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Erheblich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen sind daher im Plangebiet nicht zulässig (vgl. auch Tabelle 2).

6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

Im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet besteht die ehemalige Hausmülldeponie der Stadt Fulda. Die Baumaßnahme zur Altlastensicherung wurde inzwischen abgeschlossen.

Gemäß den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienst (vom 16.03.2016 und 25.01.2018) hat eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist daher nicht erforderlich.

6.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschlussbereich zahlreicher wichtiger Verkehrsstrassen und verfügt somit über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hanauer Straße/L 3430“, diese bietet günstige verkehrliche Anbindestellen an die B 27 und die A 66.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Oberfeld“, welche westlich des Gartencenters Dehner verkehrsgerecht an die L 3430 angebunden ist. Die weitere Erschließung erfolgt dann über die am Westrand des Baugebietes bereits hergestellte Straße.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine ca. 90 m lange Stichstraße. Im Endausbau beträgt die Gesamtverkehrsflächenbreite ausgehend von Gartencenter bis zur Einmündung der Stichstraße 11,0 m und umfasst bis zu diesem Punkt auch die Anlage eines Geh- und Radweges. Im weiteren südlichen Verlauf wird die Verkehrsfläche auf 6,0 m reduziert. Die Verkehrsfläche der nach Osten führenden Stichstraße wird gemäß Ausbau mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt.



Abbildung 4: Verkehrliche Erschließung des Plangebietes (Luftbildquelle: Google)

Die Gebietsausweisung dient der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und sonstigen gewerblichen Betrieben, der Einzelhandel ist innerhalb solcher Gebiete nur auf einen sehr geringen Teil der bebauten Bruttogeschossfläche begrenzt. Durch die Gebietsausweisung sind keine maßgeblichen Publikumsverkehre zu erwarten, aus diesem Grund wird die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches „L 3430/K 58/„Im Oberfeld“ für die Anbindung des Gewerbegebietes, als ausreichend erachtet.

Ungeachtet dessen wurde der Stellungnahme von HessenMobil vom 24.04.2018 entsprochen und eine Überprüfung des Knotenpunktes durch das Gutachterbüro „VERKEHR 2000 AHNER + MÜNCH“ aus 99423 Weimar durchgeführt. Die gutachterliche Stellungnahme wurde mit Datum vom 22.10.2018 vorgelegt. Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme wird nachgewiesen, dass die vorhandene Verkehrsanlage (Knotenpunkt) auch in der maßgebenden Spitzenstunde den Verkehrsablauf in einer ausreichenden Verkehrsqualität gewährleisten kann. Das abschließende Fazit des Gutachtens wird nachfolgend aufgeführt:

Die aktuell erhobenen Verkehrsstärken am Knoten L 3430/K 58/Im Oberfeld führen bei der verkehrstechnischen Bewertung nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) im Status quo zur Einstufung in Stufe B.

Der ausgebaute vierarmige Knoten ohne LSA (Regelung durch Vorfahrtbeschilderung) besitzt noch Kapazitätsreserven.

Eine Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei rechtskräftigem B-Plan Nr. 15 führt in einem „worst-case“ Szenario zu einer Zusatzbelastung des Knotens in der Straße Im Oberfeld von rund 650 Kfz/24 h (Querschnittswert).

Für die maßgebende Spitzenstunde wurde im Planfall eine Zusatzbelastung von 160 Kfz/ h berücksichtigt.

Die Verkehrstechnische Bewertung des Knotens im Planfall „worst-case“ belegt, dass die vorhandene Verkehrsanlage auch in der maßgebenden Spitzenstunde den Verkehrsablauf in einer ausreichenden Verkehrsqualität gewährleisten kann.

Hinsichtlich der Nutzung der Gewerbeflächen wird in der Stellungnahme von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege vom 20.04.2018 u.a. auf folgende zu beachtende Belange hingewiesen:

- § *Aus der künftigen, gewerblichen Nutzung des Plangebietes dürfen sich keinerlei Blendwirkungen (bspw. von dort verkehrenden Fahrzeugen ausgehend oder aus Beleuchtung des Firmenareals, etc.) auf die Anschlussstelle Fulda-Süd ergeben.*
- § *Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.*

Aufgrund konkreter Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes, erfolgte eine weitere Abstimmung zwischen Hessen Mobil und der Gemeinde Eichenzell. Mit der Mail vom 26.09.2018 wird von Hessen Mobil ergänzend auf nachfolgende Regelungen verwiesen:

- § *In Abstimmung mit der Dezernatsleitung (Hessen Mobil) wird mitgeteilt, dass bei Vorlage entsprechender Antragsunterlagen für die Fläche Nr. 1 (s. Abbildung) wegen der bereits vorhandenen Bebauung Fa. Dehner ausnahmsweise ebenso wie bei der Fa. Dehner Freiflächen, Parkflächen und Zäune zugelassen werden. Werbeanlagen, Beleuchtungsmasten, etc. werden untersagt. Eine Gebäudebebauung ist analog Fa. Dehner auf 20 m anzusetzen. Sollte später eine Bebauung zwischen Dehner und der Fläche Nr.1 angedacht sein, kann davon ausgegangen werden, dass auch hier so verfahren werden kann.*
- § *Um künftig ausreichend Flächen für etwaige Straßenplanungsmaßnahmen zu haben, wird mitgeteilt, dass auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 generell 20 m Anbauverbot für jegliche Anlagen gelten werden.*
- § *Für die Fläche Nr. 2 (s. Abbildung) wird mitgeteilt, dass bei erneuter Beteiligung für hochbauliche feste Anlagen wie Gebäude, Werbeanlagen, Beleuchtungsmasten etc. generell die 40 m-Anbauverbotszone gefordert werden muss. Hessen Mobil wird jedoch für die vorgesehene Nutzung der Fa. Weider in der Entfernung von 40 m bis 20 m bewegliche Anlagen wie Container, geringfügige Erdaufschüttungen oder auch unbefestigte Stellplätze ausnahmsweise zulassen.*
- § *Details müssen dann in den jeweiligen Anträgen geregelt werden.*

Diese Regelungen werden seitens der Gemeinde Eichenzell nicht beanstandet;

Hinsichtlich der fußläufigen Erschließung wird seitens der LNG Fulda (Stellungnahme vom 26.02.2016) darauf hingewiesen, dass sich das vorgesehene Baugebiet nicht in unmittelbarer Nähe einer Haltestelle befindet. Die Luftlinienentfernung zur nächstgelegenen Haltestelle (Eichenzell Sachsenhausen) beträgt zwar nur ca. 500 m, diese befindet sich jedoch auf der gegenüberliegenden Seite der B 27 und weist keinen direkten Zugang zum Plangebiet auf. Zu weiteren Haltestellen in Löschenrod und Kerzell beträgt die Luftlinienentfernung deutlich über

einen Kilometer. Nach Auffassung der Gemeinde wird die Gewerbegebietsausweisung zu keiner maßgeblichen Erhöhung des Anteils des nicht motorisierten Verkehrs sowie der fußläufigen Verkehrsteilnehmer führen. Zusätzliche Fuß- und Radwege sind daher im Zuge der Gewerbegebietsausweisung nicht geplant.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann qualitativ und quantitativ durch Anschluss an die vorhandenen Trassen erfolgen.

Der Landkreis Fulda – Fachdienst „Gefahrenabwehr“ weist in seiner Stellungnahme vom 29.02.2016 auf folgenden Sachverhalt hin:

Zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer ausreichenden Löschwasserversorgung im o.g. Baugebiet müssen ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100 - 140 m eingebaut werden, die nachstehenden Bedingungen erfüllen müssen:

- 1. Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung mit einem Mindestquerschnitt von 100 mm erfolgen.*
- 2. Es muss eine Löschwasserentnahme von 1600 l/min bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet sein. Bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten, darf der Druck nicht unter 1,5 bar absinken.*
- 3. Der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.*

Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Das Planungsgebiet ist bereits voll erschlossen, die erforderliche Löschwasserversorgung kann durch das Wasserversorgungsnetz i.V.m. der ca. 70 m nördlich des Plangebietes gebauten Löschwasserzisterne (Fassungsvermögen ca. 300 m³) sichergestellt werden. Die weiteste Entfernung vom Plangebiet bis zur Löschwasserzisterne beträgt ca. 250 m.

6.6.2 Abwasserentsorgung

Die entwässerungsseitige Erschließung des Gewerbegebietes „Im Oberfeld“ wurde im Auftrag des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ nach Entwürfen des Ingenieurbüros Köhl vom 20.07.2000 und 14.06.2013 sowie 14.07.2015 hergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, hierzu sind in der Erschließungsstraße der Regenwasserkanal (DN 600 SB) sowie der Schmutzwasserkanal (DN 200 PVC) bereits eingebracht. Das Schmutzwasser wird über einen Kanal DN 200 zum Ortsnetz Löschenrod und von da zur Gruppenkläranlage Löschenrod abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser und Dachflächenwasser des gesamten GE (Süd) Gebietes, welches dem Erdbau- und Abbruchunternehmen zugeordnet werden soll, darf nicht dem angrenzenden Vorflutsystem (Wegeseitengräben) zugeführt werden. Es ist den öffentlichen Abwasseranlagen des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ zuzuleiten. Zu diesem Zweck wurde eine Geländeanhebung der betreffenden Flächen erforderlich, um letztlich die Entwässerung vom Eschengrundgraben weg zu den Abwasseranlagen des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ hin zu orientieren.

Der Landkreis Fulda – Fachdienst „Wasser- und Bodenschutz“ weist in der Stellungnahme vom 22.03.2016, darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser aus der Regenwasserkanalisation der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bedarf. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Löschenrod (Bestandsberechnung 2015) nicht enthalten ist. Daher ist eine Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung notwendig. Gemäß der Stellungnahme vom 05.02.2018 kann diese Schmutzfrachtberechnung, aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Entwässerung im Trennsystem zunächst zurückgestellt werden. Die SMUSI-Aktualisierung sollte jedoch spätestens im Zuge der Planungen zur Ertüchtigung der Kläranlage Löschenrod mit erarbeitet werden.

6.6.3 Elektrotechnische Erschließung

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes (Wirtschaftsweg F1St. 35/4) verläuft eine Stromtrasse, welche zukünftig entfällt.

Gemäß der Stellungnahme der OsthessenNETZ (vom 03.03.2016) sollen Kunden mit kleinerem und mittlerem Leistungsbedarf nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen Trafostation „Löschenrod/Im Oberfeld“ mit elektrischer Energie versorgt werden. Kunden mit höherem elektrischen Leistungsbedarf werden über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie beliefert.

Um die erforderlichen Maßnahmen einzuplanen und im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes mit ausführen zu können sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro bereits in der Planungsphase mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

6.6.4 Gastrassen

Durch den südlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft die Gastrasse MIDAL-Süd Loop sowie die LWL Trasse „Fulda – Tiefengruben“ der GASCADE Gastransport GmbH (GASCADE). Die Lage dieser Trassen sind im Bebauungsplan Nr. 15 „Im Oberfeld“ dargestellt. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bebauungsplan Nr. 15 können Abweichungen bestehen.

Gemäß der Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH wird mit dem Schreiben vom 11.01.2018 auf nachfolgende zu beachtende Sachverhalte hingewiesen:

- § *Die Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Die Verlegung erfolgte i.d.R. mit einer Erdüberdeckung von mind. 1,0 m. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.*
- § *Jede Maßnahme im Bereich der Anlagen ist mit der GASCADE Gastransport GmbH in Kassel abzustimmen und mindestens zwei Wochen vor Beginn der eigentlichen Arbeiten, ist mit Pipeline-Service PLS Reckrod ein Ortstermin zu vereinbaren.*
- § *Für den Bereich der Ausgleichsmaßnahme Zauneidechse sind die Baumaßnahmen nur in Abstimmung mit unserem Pipeline-Service in Reckrod durchzuführen. Die GASCADE übernimmt keine Folgekosten. Diese können entstehen, wenn bei Aktivitäten an den*

Anlagen gegenüber der jetzigen Situation ein Mehraufwand entsteht. Es wird sich seitens der GASCADE vorbehalten, dass bei Aktivitäten an den Anlagen das uneingeschränkte Recht besteht, die Ausgleichsmaßnahme zu entfernen.

- § *Erfolgen Pflanzungen als Kompensationsmaßnahme, ist für den Bereich unseres Schutzstreifens die Pflanzung mit Gehölzen auszusparen. Eine Heckenpflanzung innerhalb unseres Schutzstreifens ist nicht zulässig.*
- § *Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit der Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben. Zur entsprechenden Sicherung der Zugänglichkeit wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.*

Hinsichtlich der geplanten Nutzung des Baugeländes i.V.m. der Überbauung der Trasse wurde durch die Ingenieurgesellschaft VEENKER (VEENKER, 2015) ein Sondergutachten erstellt. Im Gutachten werden zahlreiche Sicherheitsvorkehrungen während und nach der Bauphase sowie weitere Detail zur Gastrasse aufgeführt. Im Bedarfsfall kann das Gutachten bei der Gemeinde Eichenzell eingesehen werden. Im Bebauungsplan erfolgt die Darstellung des Trassenverlaufes mit einem beidseitigem 5,0 m breiten Sicherheitsstreifen sowie einem festgesetzten Leitungsrecht.

6.6.5 Telekommunikation und sonstige Medien

Im Plangebiet (Wirtschaftsweg F1St. 35/4) verlaufen diverse Telekommunikationsleitungen, die auch zukünftig benötigt werden, für diese Trassen wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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. Es wird darum gebeten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens der Unitymedia Hessen GmbH wird in der Stellungnahme vom 26.01.2018 auf nachfolgende Sachverhalte hingewiesen:

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Sollten aus Sicht der Gemeinde Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.

In diesem Zusammenhang wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegestraßenbau bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebauastträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebauastträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Insofern weist die Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

7 Städtebauliche Planung

7.1 Alternativenprüfung und Standorteignung

Wie bereits einleitend in Kapitel 3 erläutert, befinden sich die Betriebsflächen eines Erdbau- und Abbruchunternehmens im Ortsteil Welkers. Die Gemeinde Eichenzell möchte auf diesem derzeitigen Betriebsgelände in Welkers andere Gewerbebetriebe ansiedeln, aus diesem Grund ist ein Umzug des Unternehmens geplant.

Im Rahmen der vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgten Standortsuche, hat sich der geplante Standort im Bereich „Im Oberfeld“ südlich von Löschenrod als vorzugswürdig erwiesen. Von besonderer Bedeutung waren dabei die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung an die B 27 und die A 66, die bestehenden Vorbelastungen des Gebietes durch die angrenzenden Verkehrstrassen und die Deponie sowie die Tatsache, dass wertvolle Landschaftsbereiche nicht beansprucht bzw. nicht beeinträchtigt werden. Der Bereich „Im Oberfeld“ stellt auch hinsichtlich seiner Ausweisung im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009) sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell eine wichtige Baulandreserve für die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eichenzell dar.

Im Planaufstellungsverfahren wurden insbesondere im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Bedenken bzgl. der ursprünglichen Ausweisung eines Industriegebietes vorgebracht. Die Gemeinde Eichenzell sah sich daher dazu veranlasst, erneut mögliche Standortalternativen zu prüfen. Im Rahmen dieser erneuten Alternativenprüfung ergab sich kein Standort, der hinsichtlich der Flächengröße, dem Nutzungsumfeld sowie seiner verkehrlichen Anbindung, vorzugswürdig gegenüber dem Standort im Bereich „Oberfeld“ war. Aus diesem Grund soll das Erdbau- und Abbruchunternehmen auch weiterhin im Plangebiet angesiedelt werden.

Ungeachtet dessen hat sich in Abstimmung zwischen der Gemeinde Eichenzell und dem Unternehmen, jedoch die Option ergeben, den Betrieb derart zu gliedern, dass im Plangebiet u.a. auf Brecheranlagen (vgl. 7.3) verzichtet werden kann. Das Brechen und Klassieren soll an einem anderen Standort im Gemeindegebiet durchgeführt werden – für diesen Standort wird die Gemeinde Eichenzell ebenfalls bauleitplanerisch tätig werden.

7.2 Städtebauliche Ziele

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ nach § 8 BauNVO. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ geschaffen werden.

7.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen wurden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich zunächst an dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“. Weiterhin wurden Festsetzungen jüngerer Bebauungspläne für Gewerbegebiete beachtet, die sich im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung als praktikabel erwiesen haben.

Tabelle 2: Zusammenstellung und Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
GE - Gewerbegebiet	Grundlagen: Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben Nach § 8 Abs. 2 sind zulässig: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen. 4. Anlagen für sportliche Zwecke. Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke 3. Vergnügungsstätten

Festsetzung einer Lärmkontingentierung (nachts)	Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nachts (22:00 h bis 06:00 h) nicht überschreiten. <table border="1" data-bbox="544 412 1029 562"> <tr> <th>Teilfläche</th><th>Emissionskontingente nachts</th></tr> <tr> <td>GE (Nord)</td><td>48 dB(A)</td></tr> <tr> <td>GE (Süd)</td><td>45 dB(A)</td></tr> </table> Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung des geplanten M-Gebietes nach FNP 2015, östlich der B 27, erforderlich. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die gesamte DIN 45691 ist zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Im Oberfeld - III. BA" bei der Gemeinde Eichenzell einsehbar. <u>Begründung:</u> Für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Fachgutachterbüro Ziegelmeyer (GSA Ziegelmeyer GmbH, 2018) erarbeitet. Auf der Grundlage dieser Stellungnahme wird das Plangebiet in GE- (Nord) und GE (Süd) unterteilt und zur Sicherung der Immissionswerte zur östlich gelegenen Wohnbebauung bzw. zur geplanten Mischgebietsbebauung die Festsetzung von Lärmkontingenten (nachts) erforderlich. Hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auf Kapitel 12.7.2 verwiesen.	Teilfläche	Emissionskontingente nachts	GE (Nord)	48 dB(A)	GE (Süd)	45 dB(A)
Teilfläche	Emissionskontingente nachts						
GE (Nord)	48 dB(A)						
GE (Süd)	45 dB(A)						
Ausschluss der Zulässigkeit von u.a. Brecheranlagen.	Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, welches gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zum Schutz der bestehenden und geplanten Siedlungsgebiete vor möglichen Staub- und Lärmimmissionen, wird der Betrieb von maschinellen Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren von Baustoffen, Natursteinen, Steinen, Böden und Bau- sowie Abbruchabfällen sowie das Waschen von Gleisschotter für nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) erklärt. <u>Begründung:</u> Der Kernortsteil Eichenzell ist im Regionalplan 2009 als Wohnsiedlungsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde Eichenzell aufgeführt. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage auf Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2015 im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet die Ausweisung von „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Diese Bauflächen werden zukünftig eine bedeutende Baulandreserve für das Wohnen und die sonstigen zulässigen Nutzungen im Kernortsteil Eichenzell darstellen. Die Zulässigkeit von Betrieben die Anlagen zum Brechen und Klassieren von Baustoffen, Natursteinen, Steinen, Böden und Bau- und Abbruchabfällen innerhalb des Gewerbegebietes und somit im unmittelbaren westlichen Anschluss an die geplanten „Gemischten Bauflächen“ könnten zu nicht unerheblichen städtebaulichen Spannungen führen. Aus genannten Gründen wird deshalb auf die Zulässigkeit derartiger zumindest belästigender Betriebe, innerhalb des Gewerbegebietes B-Plan Nr. 15 „Im Oberfeld – III. BA) verzichtet.						

	Zur Ausweisung von geeigneten Flächen für derartige Betriebe, wird die Gemeinde Eichenzell an anderer Stelle des Gemeindegebietes bauleitplanerisch tätig werden. Hinweis: Trotz der beabsichtigen Ansiedlung des Erdbau- und Abbruchunternehmens innerhalb des Plangebietes (GE (Süd), handelt es sich bei dem Bebauungsplan grundsätzlich um einen Angebotsbaugebiet, so dass die Art und die Nutzung der künftigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht sicher vorhersehbar sind. Auf den ursprünglich vorgesehenen Ausschluss von Abfallbehandlungsanlagen wird verzichtet, er erweist sich einerseits als zu unbestimmt und weit und andererseits als nicht ausreichend, um auch die Behandlung von Natursteinen und Baumaterialien, die keine Abfälle sind, auszuschließen. Überdies ist nicht jede Beseitigung oder Verwertung von „Abfällen oder sonstigen Stoffen“ so emissionsintensiv, dass sie ausgeschlossen werden sollte. Die Inbezugnahme auf genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen ist viel zu weitreichend und ohne Bezug zu einem besonders emissionsträchtigen Betrieb. Ersatz bzw. Ergänzungsgebiete: Infolge des Verzichts von u.a. Brecheranlagen im Baugebiet „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ in Löschenrod, wird die Gemeinde Eichenzell an anderer Stelle des Gemeindegebietes bauleitplanerisch tätig werden und eine geeignete Fläche für derartige Betriebe ausweisen. Derartige Nutzungen und Betriebe sollen im Sinne der Konfliktvermeidung im größeren Abstand zu geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen angesiedelt und dort konzentriert werden, wo andere lärm- und staubintensive Betriebe zulässig sind. Die Gemeinde Eichenzell bestimmt zur baugebietsübergreifenden Gliederungsmöglichkeit als Ergänzungsgebiet im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 das Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ in der Gemarkung Löschenrod (nördlich des Plangebietes), für das keine Lärmemissionskontingentierung festgesetzt ist. Dieses Gewerbegebiet soll nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion eines derartigen Ergänzungsgebietes übernehmen. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass die Festsetzung als Gewerbegebiet gewährleistet, dass im Plangebiet nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Erheblich störende Gewerbebetriebe und Nutzungen sind daher im Plangebiet nicht zulässig.
--	---

Ausschluss von u.a. Sexshops sowie Vergnügungsstätten.	Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Lage eine besondere Verkehrsgunst, außerdem ist das Gebiet aufgrund der zahlreichen Vorbelastungen durch die angrenzende ehemalige Deponie und die starkfrequentierten Verkehrsstrassen erheblich vorbelastet. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Eichenzell ist es, diesen Standort ausschließlich für solche Gewerbebetriebe zu nutzen, die auf eine gute verkehrliche Anbindung angewiesen sind. Außerdem verfügt die Gemeinde Eichenzell über Potentiale für die Ansiedlung von u.a. Sexshops an anderer Stelle des Gemeindegebietes. Aus diesem Grund ist der Ausschluss städtebaulich begründet.
Ausschluss bzw. erhebliche Einschränkung des Einzelhandels	Der zuvor erläuterte Sachverhalt gilt auch für die erhebliche Einschränkung des Einzelhandels. In diesem Zusammenhang wird auch auf Ziel 4 des Regionalplans Nordhessen (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009) verwiesen. Zitat: „Die im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe“ sollen insbesondere für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Betrieben gesichert und entwickelt werden. Gerade auch im Hinblick auf die abnehmenden Flächenreserven von für die gewerbliche Entwicklung sehr gut geeigneten Standorten wird deshalb für alle ausgewiesenen "Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung" die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten generell ausgeschlossen.
Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
GFZ 1,6 / GFZ 0,8 GRZ 0,8 / GRZ 0,4 II - Vollgeschoss 9,0 m - Traufhöhe 12,5 m - Firsthöhe	Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an den nördlich angrenzenden B-Plan sowie an jüngere Bebauungspläne für Gewerbegebiete, die sich im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung als praktikabel erwiesen haben. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für den nördlichen Teilbereich soll gewährleisten, dass das Plangebiet optimal baulich genutzt werden kann, wodurch letztlich der Siedlungsdruck auf andere Gebiete zumindest reduziert werden kann. Der südliche Teilbereich ist infolge zahlreicher Versorgungsstrassen nur eingeschränkt baulich nutzbar. Außerdem ist hier die Ansiedlung des Erdbau- und Abbruchunternehmens geplant, welche das Gelände im Wesentlichen für die Lagerung von Bau- und Abbruchabfällen, Bauschutt, Baustoffen, Naturstein und Böden beanspruchen wird. In diesem Bereich ist die Ausweisung einer GRZ 0,4 i.V.m. der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 v.H. und somit einer effektiven Ausnutzung einer GRZ 0,6 ausreichend.
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Offene Bauweise	Im Plangebiet wird zunächst eine „offene“ Bauweise festgesetzt, dadurch wird gewährleistet, dass überproportionierte Baukörper am Standort nicht möglich sind. Durch die im B-Plan vorgesehene Ausnahmeregelung können für bestimmte Bauvorhaben im begründeten Einzelfall auch längere Baukörper zugelassen werden.

Baugrenzen	Die Flächen für Hauptbaukörper werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Aufgrund zu beachtender Abstandsflächen zu den angrenzenden Verkehrsstrassen bzw. zu der das Plangebiet querenden Gastrasse, bestehen insbesondere auf der südlichen Teilfläche erhebliche Einschränkungen. Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, wie z. B. Lagerflächen und Lagerboxen (Sand, Kies etc.) können auch außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Bauverbotszone zugelassen werden. Diese Nutzungen und Anlagen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde nach § 9 Abs. 8 FStrG.
Verkehrsflächen	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Verkehrsflächen	Die Ausweisung erfolgt auf der Grundlage einer vorliegenden Straßenplanung.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Die Ausweisung erfolgt am Ost- und Südrand des Plangebietes zur Sicherung eines Zugangs zu Böschungsflächen der hier angrenzenden Verkehrsstrassen.
Versorgungsanlagen / Hauptversorgungsleitungen	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Versorgungsflächen und Versorgungsstrassen	Die Ausweisung erfolgt gemäß Übernahme der bestehenden Anlagen.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Reduzierung der Versiegelung	Unter dem Begriff der Bodenversiegelung werden alle Formen einer nicht natürlichen Bodenabdeckung zusammengefasst. Trotz gesetzlichem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, ist es für besonders stark frequentierte Bereiche wie z. B. gewerbliche Bauflächen, Zufahrten wichtig eine geeignete und zweckmäßige Befestigung zu ermöglichen. Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt ist es jedoch ein Unterschied, ob die Flächen voll- oder teilversiegelt werden. So unterbindet eine Asphaltdecke (Vollversiegelung) beispielsweise nahezu vollständig eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser während eine gepflasterte Fläche oder Parkfläche mit Rasengittersteinen (Teilversiegelung) zumindest noch ein gewisses Maß an Austauschvorgängen zwischen Erdreich und Atmosphäre gestattet. Aus genannten Gründen wird es für erforderlich gehalten, die Vollversiegelung auf das Mindestmaß zu reduzieren und an geeigneten Bereichen auf eine Versiegelung zu verzichten bzw. nur eine Teilversiegelung durchzuführen.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne werden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.	

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wurde eine Änderung der ursprünglichen Grundstücksstruktur erforderlich.

In der Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Fulda (v. 10.03.2016), wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Eichenzell - A 66 befindet. Es ist darauf zu achten, dass aus Gründen der Rechtsklarheit in diesem Bereich vorgesehene Änderungen des Eigentums an Grundstücken nicht außerhalb des Grundbuches vorzunehmen sind.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden. Nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Es entstehen durch die Nutzungsänderung des Plangebietes Festsetzungen und gestalterische Umbaumaßnahmen, welche durch Eingriffs- und Ausgleichsplanungen ausgeglichen werden müssen.

Die Eingriffsregelung erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht.

TEIL B: UMWELTBERICHT

10 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Der Umweltbericht kann jedoch erst dann formuliert werden, wenn die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ihre Stellungnahmen vorgetragen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ihrer Informationspflicht nachgekommen sind. Aus diesem Grund wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Auf der Grundlage der aus diesen Beteiligungen gewonnenen Erkenntnisse, wurde der Umweltbericht überarbeitet und der Detaillierungsgrad in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Eine weitere Ergänzung und Überarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach den öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes.

Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf die Untersuchungskriterien und Prüfmethoden, die für ein derartiges städtebauliches Vorhaben verlangt werden können.

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich des Artenschutzes (§ 42 ff BNatSchG, Art. 12-16 FFH-RL sowie Art. 5-7 & 9 VSRL) geben vor, dass Planungen auf ihr Gefährdungspotenzial für besonders oder streng geschützte Arten zu prüfen sind. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren. Art und Umfang dieser Maßnahmen werden im Umweltbericht ermittelt und beschrieben.

Um Überschneidungen zu vermeiden und somit eine Vereinfachung des Verfahrens zu gewährleisten, wird die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und die hierfür notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

11 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Festsetzungen

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplans werden in Kapitel 3 dargelegt. Die wesentlichsten Festsetzungen werden im Kapitel 7.3 näher erläutert.

11.1 Angaben über Standorte, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt ca. 700 m südlich der Ortslage Löschenrod, 900 m östlich der Ortslage Kerzell und ca. 250 m westlich der Ortslage Eichenzell (Bauflächen „Am Riedrain“ und „Am Schwarzen Rain“).

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet die B 27, die südliche der Autobahnzubringer zur A 66 und die westliche das Deponiegelände. Im Norden schließt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ Gemarkung Löschenrod an.

Das Plangebiet umfasst eine mäßig nach West geneigte Fläche auf einer Höhe von 295,5 m ü. NN. (SW) bis 302 m ü. NN (NO).

11.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 30.420 m², dabei handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutztes Ackerland.

Der Flächenbedarf im Bestand sowie gemäß der Planung, wird in nachstehender Tabelle sowie in der Biotopwertermittlung (s. Anlage 4.1) aufgeführt.

Tabelle 3: Flächenbilanz

Nutzung / Biotop	Bestand	Planung
1. Kleine Grünfläche im Bereich der Gasstation (Flst. 43/1)	213 m ²	213 m ²
2. Intensiv genutzte Ackerflächen (Flst. 34)	16.589 m ²	-
3. Erdaufschlüsse und Erdaufschüttungen im Zusammenhang mit eingeleiteten Erschließungsmaßnahmen (Flst. 34, 43/5)	8.984 m ²	-
4. Kalkschotterwege (36/5, 35/2)	4.622 m ²	-
5. Dachfläche, nicht begrünt (Gasstation)	12 m ²	12 m ²
6. Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,8 (GE-Fläche Nord)	-	10.006 m ²
7. Überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,4 inkl. Überschreitung nach § 19 BauNVO (GE-Fläche Süd)	-	8.137 m ²
8. Freiflächen des GE-Gebietes Nord (abzgl. GRZ 0,8)	-	2.502 m ²
9. Freiflächen des GE-Gebietes Süd (abzgl. GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung)	-	5.425 m ²
8. Verkehrsflächen, vollversiegelt	-	2.495 m ²
9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege in Schotter	-	1.630 m ²
Summe	30.420 m²	30.420 m²

11.3 Darstellung der für die Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen wie Regionalplanung und FNP wird auf Kapitel 5 verwiesen.

12 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen

12.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Osthessischen Berglandes (35)“, welches als relativ geschlossene Bruchscholle im Osten des Hessischen Hochschollentafellandes emporgehoben wurde.

Im Rahmen der weiteren Untergliederung wird das Plangebiet wie folgt zugeordnet:

- § 352 Fuldaer Senke
- § 352.0 Fliedetal
- § 352.01 Kerzeller Fliedetal

12.2 Geologie und Boden

Den geologischen Sockel des Planungsgebietes bildet der mittlere Buntsandstein.

Nach dem Bodenviewer Hessen (HLUG, 2016) liegt der Planungsraum im Bereich:

- § Hauptgruppe - Böden aus solifluidalen Sedimenten
- § Gruppe – Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken
- § Untergruppe – Böden aus lösslehmarmen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen
- § Bodeneinheit – Braunerden über Pelosol mit Pelosolen und Pseudogley-Braunerden
- § Substrat – aus 1 bis 3 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit Ton (Tertiär) oder Anstehendem
- § Bodenwertzahl 35 bis <40

In diesem Zusammenhang wird auch auf die durch Sondierungsbohrungen untersuchte Baugrundsituation im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Gastrasse verwiesen. Nach Veenker (VEENKER, 2015) folgen unter oberflächennahen Schichten aus Schluff, Ton und Sand ab einer Tiefe von ca. 2 m tragfähige Sande.

Bewertung:

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

- a. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
- b. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- c. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
- d. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde,
- e. Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion).

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspende bei. Die geringmächtigen Böden des Plangebiets sind im Hinblick auf ihre Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf als „gering“ bedeutsam einzustufen. Die Feldkapazität der vorhandenen Böden wird mit „gering“ bewertet (s. Abbildung 5).

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen nur ein „geringes“ Filtervermögen auf.

Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine detaillierten Angaben vor. Neben diffusen Einträgen aus der Luft trägt die intensive Ackernutzung zumindest zu einer mäßigen Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens bei. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit „gering“ bewertet (s. Abbildung 5).

Nach Auswertung des FNP und des Landschaftsplans sind Altablagerungen im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen; unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die sanierte Deponie.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Das landwirtschaftlich genutzte Plangebiet sowie die Bodenzwischenlager sind durch einen erheblichen anthropogenen Einfluss geprägt. Das Biotopentwicklungspotenzial wird mit „mittel“ bewertet (s. Abbildung 5).

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen), kommen im Plangebiet nicht vor. Ebenso wurden im Gebiet selbst keine kulturhistorisch bedeutsamen Böden (Grabungsschutzgebiete und archäologische Kulturdenkmale) erfasst.

zu e: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotenzial)

Bei den durch die Planung in Anspruch genommenen Böden handelt es sich um Böden mit „mittlerer“ Nutzungseignung. Das Ertragspotenzial des Standortes wird für diesen Bewirtschaftungstyp „Ackerland“ als „mittel“ eingestuft (s. Abbildung 5).

Die Wind- und Wassererosionsempfindlichkeit der Böden ist aufgrund mäßiger Neigung unbeachtlich.

Die einzelnen Bewertungskriterien nach dem BodenViewer Hessen 2016 sind in der nachstehenden Abbildung und Tabelle ersichtlich.

Bewertung / Umweltauswirkungen

Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu qualitativen Veränderungen der Bodeneigenschaften

(z. B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit, nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens durch die Bodenflora und –fauna).

Bei einer maximalen Ausnutzung der GRZ von GRZ 0,8 bzw. 0,4, ergibt sich eine maximale Neuversiegelung durch die gewerbliche Bebauung von ca. 18.143 m² (s. Tabelle 3). Im Bereich zukünftig versiegelter bzw. überbauter Flächen wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen (7.927 m²) werden für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen beansprucht.

Weiterhin wird durch Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich eine Fläche von ca. 2.495 m² versiegelt, insgesamt kann somit im Plangebiet eine maximale Neuversiegelung von 20.683 m² erfolgen.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation jedoch eher gering.



	Gesamtbe- wertung	Biotopent- wicklung	Ertragspo- tenzial	Feldkapazi- tät	Nitratrückhal- tevermögen
hellgrüne Fläche	2 (gering)	3 (mittel)	3 (mittel)	2 (gering)	2 (gering)

Abbildung 5: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2016 (HLUG, 2016).

Anlagebedingte Wirkungen:

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse (z. B. Entfernen des organischen Auflagehorizonts bzw. von schützenden und filternden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen). Insbesondere im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen, Baufelder und sonstigen Betriebsflächen werden ca. 20.683 m² des Gebietes nachhaltig verändert.

Die Planungsfläche ist im Ursprungsgelände Südwest exponiert und liegt auf Höhen zwischen ca. 296,5 m ü. NN (SW) und ca. 302 m ü. NN (NO). Entsprechend der Exposition entwässert die Planungsfläche in Richtung Südwesten zum Eschengrundgraben. Gemäß den Planungen zur Ansiedlung des Erdbau- und Abbruchunternehmens wurde dieses Gefälle durch Aufschüttung ausgeglichen, um einen relativ ebenen Betriebsbereich (ca. 1-2 % Längs- und Querneigung) zu erhalten. Die Geländehöhen der insgesamt befestigten Betriebsfläche liegen im Zielzustand zwischen 302,30 und 300,50 m. Die erforderlichen Auffüllungen betragen dabei maximal rd. 5-6 m im südwestlichen Bereich. Die beabsichtigte Geländeanhebung wurde auch notwendig, um die Entwässerung vom Eschengrundgraben weg zu den Abwasseranlagen des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ hin zu orientieren.

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation). Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind aufgrund der geringen bis mäßigen Bodenfunktionen nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Nutzung können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von betriebsbedingten Wirkungen, wie z. B. Befestigung von Lagerflächen für belastete Baustoffe festzulegen.

Folgende Maßnahmen zum flächensparenden Bauen sollten Berücksichtigung finden (vgl. (HmFUELV, 2011):

- § Abkehr von flächenintensiven Haustypen (eingeschossig, Einzelhäuser) – *Anmerkung: Unbeachtlich bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes,*
- § Minimierung der Erschließungsflächen durch Konzentration der Stellplätze oder durch Tiefgaragenbau,
- § straßennahe Lage der Garagen, Stellplätze, etc.,
- § Festsetzung eines Höchstmaßes an Größe für Baugrundstücke - *Anmerkung: Unbeachtlich bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes*
- § grenzständige Bebauung oder einseitige Unterschreitung von Mindestabständen zulassen,
- § Festsetzung einer für verdichtete Bauweisen ausreichend hohen Grundflächen- oder Geschossflächenzahl bei gleichzeitiger Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen.

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sollten Berücksichtigung finden (vgl. (HmFUELV, 2011):

- § Anpassung der Erschließung und der Baufenster (z. B. Gebäudeausrichtung) an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen - *Anmerkung: Unbeachtlich bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes,*
- § Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - *Anmerkung: Im Bebauungsplan vorgesehen,*
- § dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser bzw. dessen Nutzung als Brauchwasser

- § Vorgaben zu Begrünungen nicht überbauter Erschließungs- bzw. Grundstücksflächen -Anmerkung: Im Bebauungsplan vorgesehen.
- § sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- § fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- § Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- § Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- § Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- § Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- § Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- § Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

12.3 Hydrologie

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Planungsumfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Fließgewässer ist die Fliede ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes. Für die Planung ergeben sich keine zu berücksichtigenden Belange hinsichtlich betroffener Oberflächengewässer; es sind keine negativen Auswirkungen prognostizierbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Es befindet sich in einem Bereich „geringer“ Grundwasserneubildungsspende $1,5 - < 2 \text{ l/(s*km}^2\text{)}$, die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit „günstig“ bewertet, weiterhin wird die Nitratauswaschungsgefährdung $\leq 0,4$ und somit als „sehr gering“ angegeben (HLUG, 2016).

Folgende Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind zu erwarten:

- § Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 75 % der Plangebietsfläche
- § Verringerung der Grundwasserneubildung
- § Verringerung der Deckschichten bei Anschnitten der oberen Bodenhorizonte im Zuge der Bebauung
- § verstärkter Anfall von Oberflächenwasser von den befestigten und überbauten Industrieflächen.

Sämtliche Flächen des Untersuchungsgebietes sind gegenüber Schadstoffeinträgen gut geschützt. Minimierend wirkt sich trotz des sehr hohen Versiegelungsgrades die Absicht der getrennten schadlosen Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers sowie die Befestigung großflächiger Stellplatzbereiche in wasserdurchlässiger Bauweise aus.

Betriebsbedingte Schadstoffeinträge werden flächendeckend als Belastungen mit mittlerem Risiko angesehen, die aber keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser besitzen.

Durch die Bebauung des Plangebietes sind die geringen Verluste von Infiltrationsflächen als die erheblichsten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser einzuschätzen. Mögliche Grundwasserverschmutzungen können bei störfallfreiem Betrieb nicht prognostiziert werden.

12.4 Klima und Lufthygiene

Die Freiflächen des Plangebietes sind als kaltluftproduzierende Bereiche mittlerer Bedeutung einzuschätzen. Aufgrund der Hanglage werden keine Frischluftleitbahn unterbrochen. Die angrenzenden Bereiche v.a. die Tallagen von Fliede und Fulda werden im Regionalplan als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die verkehrsbedingten Emissionen der starkfrequentierten Verkehrsstrassen der B 27 und der A 66.

Das Gewerbegebiet hat folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft:

§ übliche Emmissionen und Immissionen während der Bauphase

§ Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen geringer Bedeutung auf einer Fläche von 3 ha

Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine maßgeblichen Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima und die Lufthygiene zu erwarten sind.

12.5 Potentielle natürliche Vegetation

Im Planungsraum würde sich als potentielle natürliche Vegetation ein „Fluttergras-Hainsimsen-Buchenwald“ entwickeln (BOHN, 1996). Als bodenständige Gehölze sind folgende Arten zu nennen:

Bäume: Buche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Zitterpappel (Populus tremula), Hängebirke (Betula pendula), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Sträucher: Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus fruticosus).

Geeignete Gehölzarten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden in der Anlage 3 aufgeführt.

12.6 Vegetations- und Biotopausstattung

Das Plangebiet wurde im Rahmen zahlreicher Begehungen untersucht, die grundlegenden Kartierungen wurden am 23.09.2015 und am 09.05.2016 durchgeführt. Mit Ausnahme der Wirtschaftswege, wurde das Plangebiet in seiner Gesamtheit ursprünglich als Ackerland genutzt. Aufgrund diverser Bautätigkeiten innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehen auf dem südlichen Teilbereich des Gebietes derzeit diverse Bodenmieten mit spärlicher Ruderalvegetation.

Die öffentlichen Wirtschaftswege am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches sind wasserdurchlässig mit Kalkschotter befestigt. Die im Bebauungsplan geplanten Erschließungsstraßen wurden zwischenzeitlich bereits hergestellt.

Nach Auswertung von Natureg-Daten (HMuKLV, 2014) ergeben sich für den Planbereich:

- § keine direkte Betroffenheit von Landschaftsschutzgebieten (LSG), das LSG „Auenverbund Fulda“ liegt 200-300 nordwestlich des Plangebietes,
- § keine Betroffenheit von Flora-Fauna-Habitaten (FFH-Gebieten),
- § keine Betroffenheit von Vogelschutzgebieten,
- § keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope,
- § keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe,

Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Gebietes infolge der ackerbaulichen Nutzung, der Erdaufschüttungen, der westlich angrenzenden ehemaligen Hausmülldeponie, der öst- und südlich angrenzenden stark frequentierten Verkehrsstrassen und insbesondere der permanenten Bautätigkeit (Straßenausbau, Herstellung des Baufeldes für die Fa. Weider) liegen erhebliche Vorbelastungen innerhalb des Gebietes vor.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens werden intensiv genutzte Ackerflächen und sonstige erheblich gestörte Bereiche in Anspruch genommen, welchen für den Arten- und Biotopschutz nur eine „mäßige“ Bedeutung zukommt.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Kassel, Abt. Obere Naturschutzbehörde vom 01.04.2016 wurde das Vorkommen von Brutvögeln und Reptilien im speziellen von Feldlerche und Zauneidechse durch das Fachbüro PlanWerk aus 63667 Nidda (PlanWerk, 2016) näher untersucht. Im nachfolgenden werden die wesentlichen Ergebnisse auszugsweise aufgeführt. Die Gesamtbetrachtung wird zu den Verfahrensunterlagen genommen und kann im Rahmen der üblichen Beteiligungsverfahren eingesehen werden.

Der beplante Bereich wurde am 19.05.2016 flächendeckend begangen und hinsichtlich möglicher Vorkommen der Feldlerche und der Zauneidechse untersucht.

Vorkommen

Bei der Begehung wurde das Vorkommen von einem revieranzeigenden Männchen über der beplanten Fläche und einem weiteren über dem unmittelbar angrenzenden Bereich festgestellt. Weiterhin wurden von der betroffenen Fläche auffliegend zwei Feldlerchen beobachtet sowie drei Tiere, die über die Fläche flogen. Es ist möglich, dass es sich hierbei um mehrfache Sichtungen der gleichen Individuen kam. Somit sind mindestens drei Individuen über bzw. in der betroffenen Fläche festgestellt worden. Alle Feldlerchen bewegten sich im Bereich des Getreideackers. Dieser ist sehr locker und lückig gewachsen und bietet der Feldlerche optimale Bedingungen. Aufgrund der Beobachtungen muss mit mindestens einem Feldlerchen-Brutpaar in der Fläche und einem weiteren in der unmittelbaren Umgebung gerechnet werden. Auf Grundlage der Potenzialabschätzung könnten zwei Feldlerchen-Brutpaare in der beplanten Fläche vorkommen.

Bei der Begehung konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Allerdings ist von einem Vorkommen in der benachbarten Fläche, in der augenscheinlich bereits Ersatzmaßnahmen in Form von der Anlage von Steinhäufen erfolgt sind, auszugehen. Ausgehend hiervon kann angenommen werden, dass die Zauneidechse zumindest zeitweilig die betroffene Fläche mit nutzt. Als Fortpflanzungsstätte erscheinen die Ackerflächen allerdings eher ungeeignet, hierfür kämen aber die Erdaufschüttungen im Süden der Fläche in Frage. Weiterhin ist es gut möglich, dass die Zauneidechse die ruderalen warme Autobahnböschung als Habitat regelmäßig nutzt. Querungen der zwischen Autobahnböschung und Ausgleichsmaßnahme liegenden beplanten Bereichen sind entsprechend wahrscheinlich.

Abschätzung der Beeinträchtigung

Für die Feldlerche kommt es durch das Vorhaben zu dem Verlust von mindestens einem Revier. Dieses ist durch vorgezogene artentsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen. Dies kann beispielsweise die Anlage einer kombinierten Blüh-Brachfläche sein.

Für die Zauneidechse sind keine erheblichen Habitatverluste zu erwarten. Das Vorkommen einzelner Individuen auf der betroffenen Fläche und die baubedingte Gefährdung kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Allerdings handelt es sich bei der Zauneidechse um eine (während ihrer Aktivitätsperiode) sehr agile Art, die im Falle einer Bedrohung schnell flüchten kann.

Auf Grundlage der Kartierung muss mit einem, eventuell auch zwei, Revieren der Feldlerche im Bereich des Getreidefelds im Untersuchungsgebiet sowie den nördlich angrenzenden Flächen gerechnet werden.

Die Feldlerche gehört zu artenschutzrechtlich relevanten Arten und es kann bei Störungen, Tötungen oder der Entnahme von Brutstätten zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen. Somit werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Zur Vermeidung der Tötung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Eiern im Nest ist ein Beginn der Bauarbeiten in der laufenden Brutzeit nicht möglich. Aufgrund der Ökologie der Feldlerche kann ein Baubeginn frühestens ab 15. August erfolgen, wenn die Jungen der Zweitbruten oder möglicher Ersatzbruten in der Regel flügge sind. Die Wahrscheinlichkeit nach dem 15. August noch brütende oder nicht flügge Vögel vorzufinden ist relativ gering, so dass das verbleibende Restrisiko als vertretbar angesehen wird. Bei Baubeginn ab September kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Nestlinge der Feldlerche mehr in der Fläche aufhalten.

Weiterhin sind Bruten der Feldlerche auf den Bereich des Getreideackers beschränkt, so dass in den anderen Flächen bereits mit den Arbeiten begonnen werden kann. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass es auch aufgrund von Störungen zu Verbotstatbeständen kommen kann, wenn beispielsweise die Feldlerche ihre Brut aufgibt. Um dies zu vermeiden sollte bei Baubeginn vor dem 15. August ein Puffer von mindestens 50 m zu dem Getreideacker eingehalten werden.

Die Ausgleichsregelung erfolgt im Bebauungsplan und in der Begründung (s. Kapitel 14.3), parallel dazu wird der Sachverhalt hinsichtlich der bauzeitlichen Beschränkung im Bebauungsplan als nachrichtliche Festsetzung unter „Artenschutzmaßnahmen“ aufgeführt.

12.7 Auswirkungen auf den Menschen

12.7.1 Erholung sowie Orts- und Landschaftsbild

Die Qualität des Landschaftsbildes und seine Eignung zur Naherholung sind abhängig von unterschiedlichen Komponenten. Für die Vielschichtigkeit der Begriffe stehen die in wechselseitiger Abhängigkeit verbundenen Merkmale Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Physikalisch gründen sie auf Art und Ausprägung von Relief, Vegetation, Landnutzung, Ausstattungsgegenstände, Sichtbeziehungen, Geräusche, Gerüche etc., eine Wertschätzung erfolgt erst durch den Betrachter und seine subjektive Befindlichkeit (Erfahrungen, Wissen, Werthaltungen, Bedürfnisse). Hiernach ist z. B. ein kleinteiliges landwirtschaftliches Nutzungsmosaik im Hügelland höher zu bewerten als eine vergleichbare Fläche in ebener Lage.

Die Empfindlichkeit eines Landschaftsausschnittes gegenüber Störungen wird durch die Empfindlichkeit seiner einzelnen Strukturen sowie durch seine Überschaubarkeit bestimmt. So wirken sich z.B. Eingrabungen, Aufschüttungen oder Baukörper in schlecht überschaubaren Landschaften meist weniger aus als in offenen, weitläufigen Hügellandschaften oder Ebenen.

Im Landschaftsrahmenplan (REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL, 2000), Karte „Zustand und Bewertung“ wird der Planungsraum mit „A - mäßig strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum“ mit einer „mittleren Vielfalt“ bewertet. Als maßgebliche Beeinträchtigungen werden die Hausmülldeponie „Eichenzell-Löschenrod“ und die „Verkehrswege im Fuldataal bei Eichenzell“ aufgeführt.

Derzeit wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes intensiv ackerbaulich genutzt, der südliche ist infolge der Herstellung der Erschließungsstraßen und sonstigen Baumaßnahmen innerhalb des Baugebietes, durch zahlreiche Erdaufschüttungen und Lagerflächen geprägt. Das Plangebiet ist daher weitgehend ausgeräumt, strukturarm und durch die B 27, die Rampe zur A 66 und die ehemalige Hausdeponie sehr stark anthropogen überprägt.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass das Areal zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und dem Gartencenter Dehner rechtskräftig als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und somit ebenfalls bebaut werden kann.



Abbildung 6: Blick aus dem Baugebiet in Richtung Norden zum „Gartencenter - Dehner“ (Foto v. 09.05.2015)

Aus westlichen Blickrichtungen des Fliedetales, ist das Plangebiet infolge des Deponiekörpers nur bedingt einsehbar. Das Landschaftsbild wird durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit der zugehörigen Biogasanlage, die Gewerbebauten der Fa. Geis Global Logistics sowie der Fa. Jahn + Mehler und insbesondere durch die zahlreichen Freileitungsmasten Masten mit den Traversen der Bahn und E-ON, erheblich vorbelastet (s. Abbildung 7).

Aus nördlicher Richtung ist die Einsehbarkeit des Plangebietes infolge diverser Gehölzstrukturen und den Gartenbaucenter Dehner, nur in sehr eingeschränktem Maße gegeben. Dies gilt auch aus südlicher Blickrichtung da hier die großflächigen Zu- und Abfahrten der B 27 und der A 66 das Landschaftsbild prägen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die Einsehbarkeit des Plangebietes aus östlicher Blickrichtung (Ortslage Eichenzell) auf ein Umfeld von ca. 200 m beschränkt – darüber hinaus ist das Gebiet erst wieder von Anhöhen am östlichen Rand der Ortslage Eichenzell (ca. 2 km Entfernung) gegeben. Die parallel zur B 27 vorhandenen Gehölzstrukturen verhindern zumindest in mäßigem Umfang eine direkte Einsehbarkeit des Baugebietes.

Durch die nach West exponierte Lage des Baugebietes einerseits und den nicht weit entfernten Tallagen der Fliede im Westen und der Fulda im Osten andererseits, ist das Gebiet nur bedingt

großräumig einsehbar. Aufgrund der fehlenden Ausstattung mit landschaftlich prägenden Strukturen innerhalb des Gebietes sowie der zahlreichen maßgeblichen Vorbelastungen im direkten Anschluss an das Plangebiet, verliert sich das Gebiet aber im Gesamtraum und wird derzeit nicht mit eigenständigen Charakteristika wahrgenommen. Aktuell ist für das Schutzgut Landschaftsbild eine „geringe“ Bedeutung festzustellen, die neue Bebauung beeinträchtigt keine besonderen Sichtachsen oder Blickbeziehungen.

Infolge der geplanten Bebauung i.V.m. mit den geplanten Aufschüttungen kann eine mäßige zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insbesondere aus östlicher Blickrichtung nicht ausgeschlossen werden, dies auch deshalb, weil die im Vorentwurf vorgesehene Eingrünung am Ost- und Südrand aus Gründen der Freihaltung von Sichtfeldern (Zubringer A 66) nicht realisiert werden kann. Gemäß Beschluss wird daher auf die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Festsetzung, dass „... für bestimmte betriebliche Anlagen eine Gebäudehöhe von bis zu 17,50 m zulässig ist“ verzichtet. Innerhalb des Gewerbegebietes ist somit nur eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig – diese Höhe bezieht sich zudem auf die natürliche Geländehöhe. Infolge der erheblichen Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist keine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu prognostizieren.

Hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.

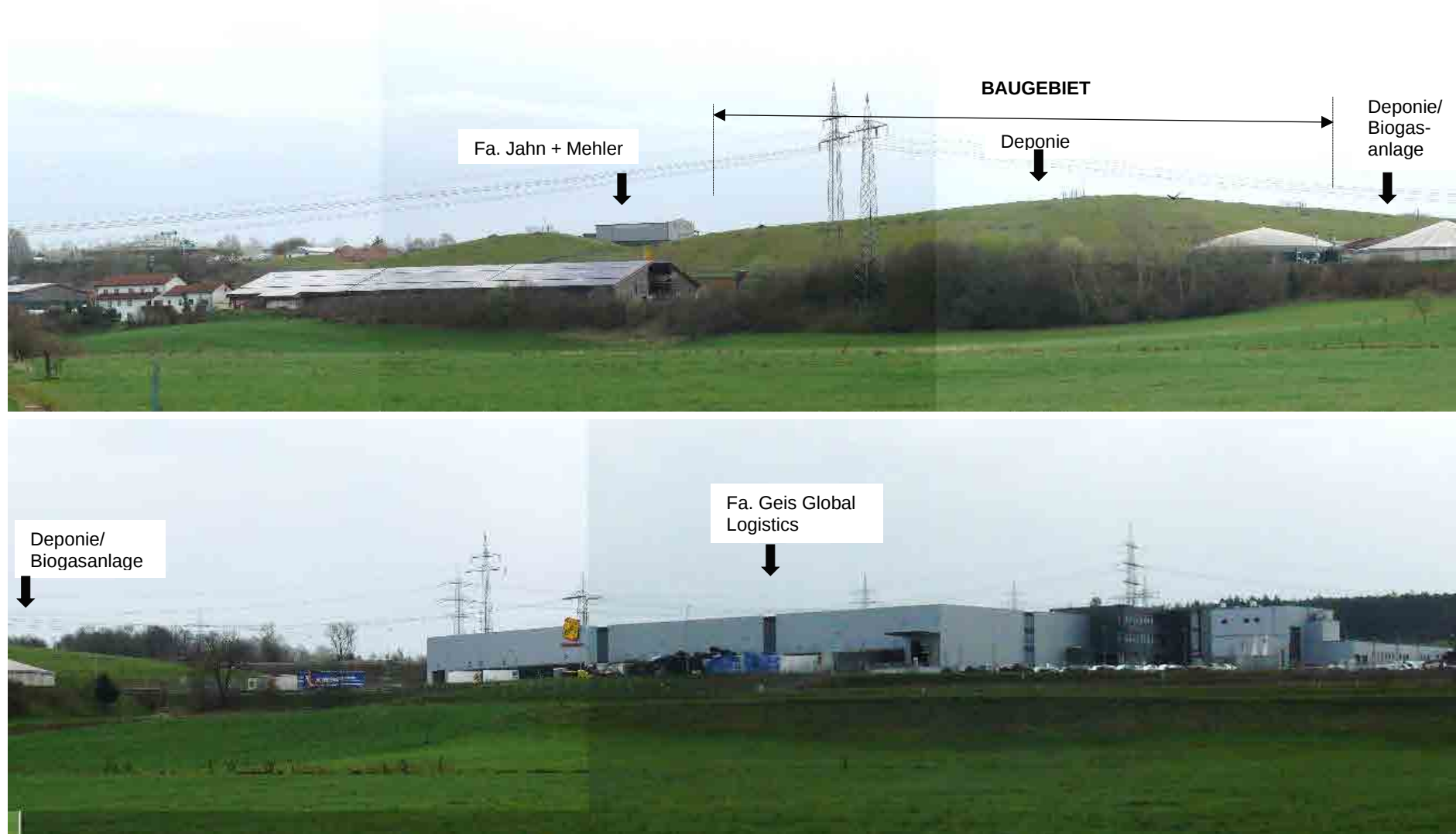


Abbildung 7: Panoramablick aus dem Fliedetal aus westlicher Blickrichtung (Fotos v. 04.04.2016)

12.7.2 Gewerbliche Immissionen

Zur Prüfung, inwieweit eine Heranführung des Gewerbegebietes an die ca. 250 m östlich gelegene Wohnbaufläche „Am Riedrain/Am Schwarzen Rain“ möglich ist, wurde im Auftrag der Gemeinde Eichenzell durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH aus 65549 Limburg eine „Schalltechnische Stellungnahme“ erstellt und mit dem Datum vom 23.05.2018 vorgelegt (GSA Ziegelmeyer GmbH, 2018). Die schalltechnische Stellungnahme wird im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan als „umweltrelevantes Gutachten“ beigelegt. Aus diesem Grund wird sich nachfolgend auf die Kernaussagen des Gutachtens beschränkt.

Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung) vom Juli 2002. Sie enthält Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Hierzu wird ausgeführt:

- § ... In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- § Da der von einer Schallquelle erzeugte Beurteilungspegel mit dem Abstand abnimmt, sollte zunächst stets versucht werden, zwischen schutzbedürftigen Gebieten und lauten Schallquellen ausreichende Abstände einzuhalten. Ist das nicht möglich, muss durch andere Maßnahmen für angemessenen Schallschutz gesorgt werden (DIN 18005-1: 2002-07, Kap. 5.21)

Für Industrie- und Gewerbegebiete gilt dabei, dass wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebietes als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen:

- § Industriegebiet, tags und nachts 65 dB;
- § Gewerbegebiete, tags und nachts 60 dB.
- § ... Vor der Ausweisung neuer schutzbedürftiger Gebiete im Einwirkungsbereich bestehender Industrie- und Gewerbegebiete sind die erforderlichen Abstände aus den dort vorhandenen oder noch zulässigen Schallemissionen zu ermitteln ...

Für die Berechnungen zur Ermittlung der erforderlichen „Mindestabstände“ zwischen Gewerbegebieten und schutzbedürftigen Nutzungen (hier: allgemeines Wohngebiet WA) kann mit Verweis auf DIN 18005-1, Kap. 2: normative Verweisungen, auf DIN 45691, Geräuschkontingentierung ... zurückgegriffen werden. Gegenüber dem dort genannten Stand 2002-07 liegt zwischenzeitlich das Berechnungsverfahren der DIN 45691 in der Ausgabe „Geräuschkontingentierung“ 2006-12 vor.

Zur Prüfung, inwieweit eine Heranführung des Gewerbegebietes an die Wohnbaufläche „Am Riedrain/Am Schwarzen Rain“ möglich ist, werden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage des Emissionskontingentes von tags/nachts 60 dB(A)/m² durchgeführt.

Werden zwischen schutzbedürftigen Gebieten und gewerblich genutzten Gebieten bei Anwendung dieser Emissionskontingente die Schutzabstände eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, dass diese Gebiete ohne zusätzliche planungsrechtliche Schallschutzmaßnahmen ihrer Bestimmung entsprechend genutzt werden können.

Als Fazit der Berechnungen wird festgestellt, dass der zur Wohnbebauung (WA) eingehaltene Abstand von mindestens ca. 250 m gewährleistet, dass auf der Ebene der Bauleitplanung tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) ein ausreichender Schutz der anliegenden Nachbarn eingehalten wird.

Das Konfliktbewältigungsgebot und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG erfordern bei einem derartigen Abstand weder weitere Nutzungsausschlüsse, noch Lärmemissionskontingentierungen tags, noch Festsetzungen zu passivem oder aktivem Lärmschutz oder ein weiteres Abrücken des Gewerbegebietes. Bei einem Abstand von ca. 250 m zwischen Wohnbebauung (WA) und gewerblicher Nutzung (GE) ist es gerechtfertigt, die immissionsschutzrechtliche Detailprüfung dem Genehmigungsverfahren zu überlassen. Durch Auflagen im Genehmigungsbescheid können weitere Schutzvorkehrungen im konkreten Einzelfall zum Schutz der Nachbarn festgelegt werden. Gewerbebetriebe, die gleichwohl erhebliche Belästigungen erwarten lassen, sind nicht genehmigungsfähig.

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange für nachts (22:00 bis 6:00 Uhr), wird die Planungsvariante 2 der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 23.05.2018 im weiteren Verfahren berücksichtigt. Demgemäß wird das Plangebiet in GE (Nord) und GE (Süd) gegliedert und die Emissionskontingente (d.h. Teilfläche GE (Nord): 48 dB(A) und Teilfläche GE Süd: 45 dB(A)) festgesetzt.

In den Berechnungen der Variante 2 wird für eine herangeführte Mischgebietsfläche (Darstellung im Entwurf des FNP 2015) die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes von nachts 45 dB(A) um -6 dB als Planvorgabe berücksichtigt. Dementsprechend sind die Emissionskontingente der Gewerbegebietsfläche hier für den Nachtzeitraum weiter reduziert. Dies schafft gegenüber der Variante 1 größere Planungsreserven für mögliche Betriebsansiedlungen mit Nachtstätigkeiten in den verbleibenden, nicht in Anspruch genommenen Gewerbegebietsflächen außerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 - beschränkt jedoch die Geräuscentwicklungen in der GE-Fläche des Bebauungsplanes Nr. 15 stärker als in der Variante 1 vorgesehen.

Diese Planungsvariante 2 führt zur Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete nachts um ca. 10 dB(A) in Höhe der bestehenden östlich gelegenen Bebauung „Am Riedrain/Am Schwarzen Rain“ (je nach Besiedlungsstruktur in der M-Fläche sind weitere Abminderungen durch einen sich hier entwickelnden Gebäudebestand gegenüber gewerblichen Tätigkeiten in der Gewerbegebietsfläche zu erwarten).

Die Festlegung der Emissionskontingente in der Größenordnung von nachts 45 dB(A) gestattet in der Regel keine geräuschintensiven Betriebstätigkeiten auf der Freifläche der Gewerbegebiete. Der Umfang von Betriebstätigkeiten innerhalb einer Gewerbehalle ist hingegen abhängig von der Schalldämmung der Gebäudehülle. Somit werden die Betriebstätigkeiten in den Gewerbegebietsflächen nachts nicht „ausgeschlossen“, erfahren jedoch Einschränkungen, die ggf. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Betriebstätigkeiten im Gebäudeinnern) oder durch zusätzliche Abschirmungen durch den Gebäudebestand in Richtung der Wohnbebauung „Am Riedrain/Am Schwarzen Rain“ auszugleichen sind.

In allen Varianten ist die Anwendung der Emissionskontingente richtungsabhängig nur in östlicher Richtung (Siedlungsbereich Eichenzell) erforderlich. In nördlicher/südlicher und westlicher Richtung kann auf die Anwendung der Emissionskontingente bei der Festlegung der für die Planungen möglichen Immissionsrichtwertanteile [LKI] verzichtet werden. Regulierungen in diese Schallausbreitungsrichtungen sind aufgrund der hier gelegenen Flächen mit geringerem Schutzanspruch nicht erforderlich.

12.7.3 Verkehrsimmissionen

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege wird in der Stellungnahme vom 20.04.2018 darauf hingewiesen, dass wegen der von der BAB A 66 und der B 27 ausgehenden Emissionen keine Forderungen zur Errichtung von aktiven oder passiven Lärmschutzanlagen sowie Forderungen, die sich auf Umweltschutz beziehen, vom Straßenbaulastträger erfüllt werden können. Die Gemeinde Eichenzell hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden (Rechtsgrundlage: Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes eine schutzbedürftige Wohnnutzung innerhalb des Gebietes ist nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Im Bedarfsfall sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämpfter Lüfter etc.) durch die Bauherrschaft zu installieren.

12.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sachgüter bestehen aufgrund der vorhandenen Gastrasse mit den zugehörigen baulichen Anlagen.

12.9 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der Bebauung ist davon auszugehen, dass die Gebäude zumindest nach dem Stand der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Dämmung ausgestattet werden.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer des Planungsgebietes erfolgt über die hergestellte Trennkanalisation.

12.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Weitere Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur sparsamen Nutzung von Energie werden nicht getroffen.

12.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Der Bebauungsplan bereitet die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ vor. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität zu erwarten.

12.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus Tabelle 4 geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter miteinander verknüpft sein können. So stellen beispielsweise Pflanzen für das Schutzgut Mensch und Tier u. a. eine Nahrungsgrundlage dar, dem Schutzgut Landschaft können sie hingegen als Strukturelemente dienen.

In der Umweltprüfung sind, wie in den voranstehenden Kapiteln erfolgt, die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu bewerten und darzustellen. Die Auswirkungen der in Tabelle 4 beschriebenen Wechselwirkungen sind dabei in diesen Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits berücksichtigt und bewertet worden.

Im Plangebiet sind mäßige Wechselwirkungen allenfalls für die Schutzgüter „Wasser“ und „Boden“ festzustellen. So führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust an Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Infolge der Versiegelung des Bodens erhöht sich somit der Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der Trennkanalisation können die Umweltfolgen dieser Wechselwirkung als gering beurteilt werden. Auch für die weiteren Schutzgüter sind durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

	Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Konkurrenz, Minimalareal, Populationsdynamik, Nahrungskette	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung, (Bodenfauna)	Nutzung Stoffein- u.-aus- trag (N, CO ₂)	Nutzung, Stoffein- u. -aus- trag (O ₂ , CO ₂)	Beeinflussung durch CO ₂ Produktion etc. Atmosphärenbildung (zus. mit Pflanzen)	Gestaltende Elemente
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O ₂ – Produktion, Lebensraum, Schutz	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften, Schutz	Durchwurzelung, Erosionsschutz, Nährstoffentzug, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung Stoffein- u. -aus- trag (O ₂ , CO ₂) Reinigung Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffein- u. -aus- trag (O ₂ , CO ₂), Reinigung	Klimabildung, Beeinflussung durch O ₂ – Produktion, CO ₂ – Aufnahme, Atmosphärenbildung (zus. mit Tieren)	Strukturelemente, Topographie, Höhen
Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotential, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoffversorgung, Schadstoffquelle	trockene Deposition, Bodeneintrag	Stoffeintrag Trübung Sedimentbildung Filtration von Schadstoffen	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Strukturelemente
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart und der Bodenstruktur	Regen Stoffeintrag	Aerosole, Luftfeuchtigkeit	Lokalklima, Wolken, Nebel etc.	Strukturelemente
Luft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, z. T. Bestäubung	Bodenluft, Bodenklima, Erosion, Stoffeintrag	Belüftung trockene Deposition (Trägermedium)	chem. Reaktionen von Schadstoffen, Durchmischung, O ₂ - Ausgleich	Lokal- u. Kleinklima	Luftqualität, Erholungseignung
Klima	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen	Bodenklima, Bodenentwicklung	Gewässertemperatur	Strömung, Wind, Luftqualität	Beeinflussung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land)	Element der gesamt- ästhetischen Wirkung
Land- schaft	Ästhetisches Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf Wasserscheiden	Strömungsverlauf	Klimabildung, Reinluftbildung, Kaltluftströmung	Naturlandschaft vs. Stadt-/ Kulturlandschaft

Tabelle 4: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes

13 Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB

Bodenschutzklausel, Flächenrecycling, Nachverdichtung und Umwidmungssperrklausel

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in § 1 Abs. 2 BauGB verankert. Die Bodenschutzklausel fordert generell den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Die Umwidmungssperrklausel besagt, dass die Inanspruchnahme von u.a. landwirtschaftlichen Flächen und Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen darf, die Gründe für die Überplanung solcher Flächen sind im Umweltbericht ausdrücklich zu verlautbaren.

Der Hauptgrund für die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus dem nachgewiesenen Bedarf zur Umsiedlung des Erdbau- und Abbruchunternehmens sowie zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Betriebe (vgl. Kapitel 3).

14 Vermeidungs-, Eingriffs- und Ausgleichsplanung

14.1 Bilanzierung der Eingriffe

Gemäß der Flächenbilanz (s. Kapitel 11.2, Tabelle 3) kann für die bauliche Nutzung der Grundstücke maximal eine Fläche von 18.143 m² bebaut werden, zusätzlich wird für den Ausbau der Erschließungsstraßen eine Fläche von 2.495 m² versiegelt.

14.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde das stark vorbelastete Plangebiet optimal baulich zu nutzen, um somit den Siedlungsdruck auf andere Bauflächen zu reduzieren. Maßnahmen zur Vermeidung beschränken sich daher auf die Anpassung der Gebäudehöhen an den nördlich angrenzenden Bebauungsplan und die Reduzierung der Versiegelung von innerbetrieblichen Zuwegungen und Stellplätzen.

14.3 Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung

Die möglichen grünordnerischen Maßnahmen auf dem Baugrundstück beschränken sich auf die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der neuen Erschließungsstraße. Eine Abpflanzung am Ost- und Südrand des Plangebietes kann nicht realisiert werden, da hier Sichtfelder im Bereich der Rampe (B 7 aus Richtung „Fulda“ kommend) auf die A 66 in Richtung „Frankfurt“ von Bepflanzung und Nutzung freizuhalten sind.

Der zusätzlich erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere infolge der Versiegelung des Bodens (ca. 20.638 m²) und den Eingriff in den Lebensraum von Feldlerche und Zauneidechse, erfolgt durch die Herstellung von Ausweich- bzw. Ersatzlebensräumen sowie durch die Verwendung von Ökopunkten aus einer vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen in der Gemeinde Eichenzell.

Alle Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und werden bis zum Satzungsbeschluss durch vertragliche Vereinbarung nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 11 BauGB geregelt.

Ersatzbiotope für die Zauneidechse:

Für die Eingriffe in den Lebensraum der Zauneidechse, wird als Ausgleich die Anlage eines Ersatzlebensraumes vorgesehen. Der vorgesehene Standort liegt ca. 50 m südl. des Baugebietes und umfasst in der Gemarkung Kerzell, Fl. 3 die Flurstücke 58/3 (282 m²) und 58/4 (238 m² - abzgl. der Wegefläche am Ostrand, s. Abbildung 8). Die betreffenden Grundstücke liegen am spitzzulaufenden östlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Eichenzeller Weg“. Der Bereich wird derzeit zur Zwischenlagerung von Boden genutzt und ist durch eine üppige Ruderalvegetation gekennzeichnet (s. Abbildung 9).

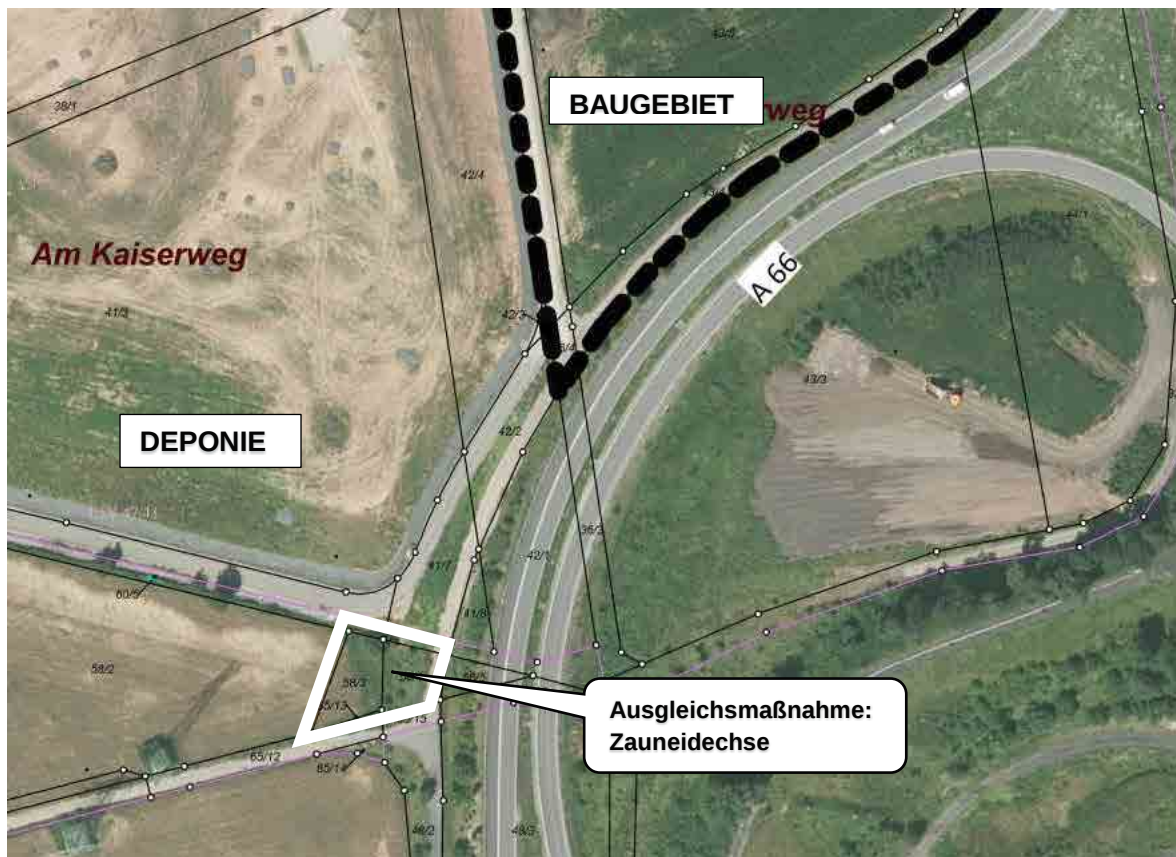


Abbildung 8: Übersichtsplan der Maßnahmenfläche für die Zauneidechsen (Lageplan, unmaßstäblich, genordet)

Als Maßnahmen ist die Herrichtung eines funktionsfähigen Ersatzlebensraums vorgesehen. Im Einzelnen sollten die nachfolgenden Maßnahmen vertraglich geregelt werden:

- § Auffichtung dichter Gehölzbestände zur Erhöhung des Anteils besonnener Flächen unter Aufrechterhaltung von Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten (falls erforderlich).
- § Streifenmähd innerhalb stark verfilzter Ruderalfluren zur Entwicklung eines kleinräumigen Vegetationsmosaiks aus kurzgrasigen Pflanzenbeständen, höheren Krautbeständen und offenen Bodenstellen.
- § Herstellung von Steinschüttungen (s. Abbildung 10).
- § Einbringung von Sandlinsen (Fein- bis Grobsand) als Eiablagesubstrat.
- § Herstellung von Totholzlagern als ergänzende Versteckmöglichkeiten.
- § Der neu geschaffene Zauneidechsenlebensraum ist anschließend ein- bis zweischürig zu mähen.



Abbildung 9: Ausgleichsflächen für die Anlage von Ersatzbiotopen für die Zauneidechse

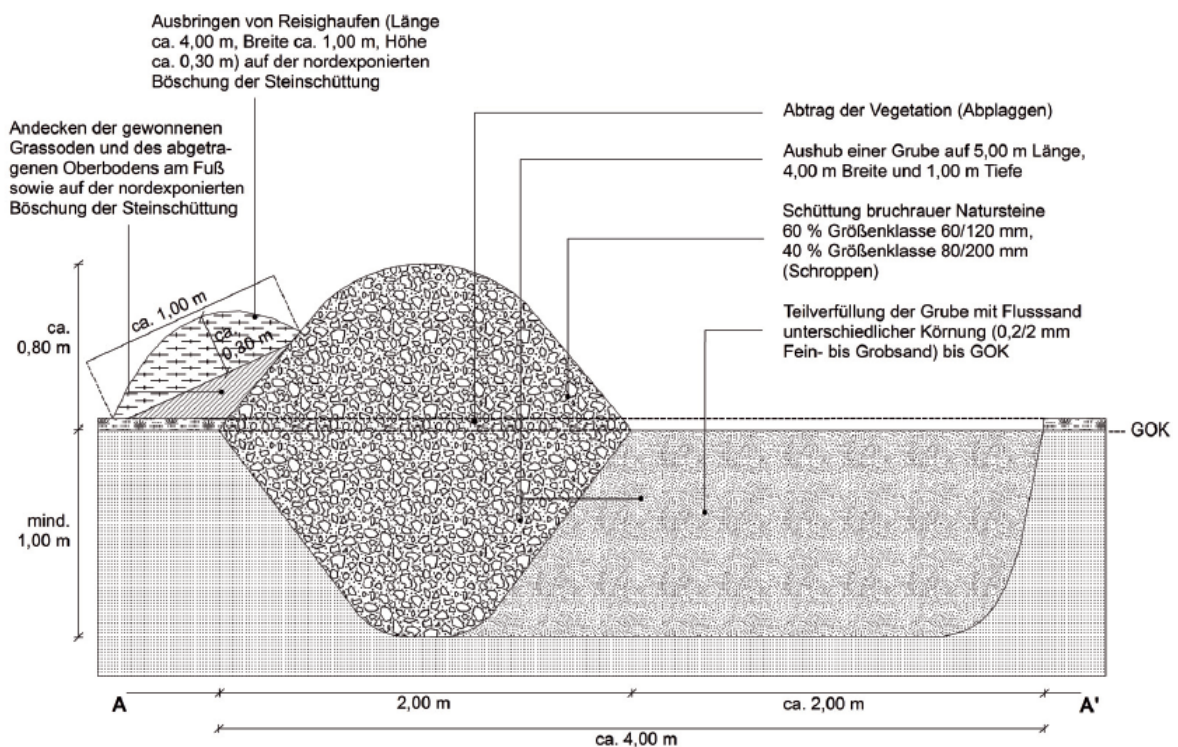


Abbildung 10: Herrichtung eines funktionsfähigen Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzbiotope für die Feldlerche:

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde eine Bilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung (HmFURV, 2005) durchgeführt. Hinsichtlich der Biotopwertbilanzierung wird auf die Anlagen 4.1 und 4.2 verwiesen.

Nach der Biotopwertermittlung ergibt sich für das Baugebiet ein Biotopwertdefizit von 254.228 Punkten (s. Anlage 4.1).

Als externe Ausgleichsfläche sowie als Ersatzlebensraum für die Feldlerche, wird das Flurstück 9010 (8.943 m²), Flur 19 in Gemarkung Eichenzell (s. Abbildung 11) durch vertragliche Regelung gesichert. Die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche Selbstbegrünung zu überlassen, im folgenden Frühjahr (März/April) ist die Hälfte der Fläche zu grubbern bzw. zu eggen, die andere Hälfte bleibt zweijährig stehen – in den Folgejahren erfolgt dies im Wechsel. Die Fläche liegt im Verfahrensgebiet "Flurbereinigung Eichenzell - A 66" und wird der Gemeinde zugewiesen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird eine Aufwertung der Fläche von 134.145 Biotopwertpunkten erreicht.



Abbildung 11: Lageplan der externen Ausgleichsflächen (Abbildung unmaßstäblich, genordnet)

Das verbleibende Biotopwertdefizit (Baugebiet abzüglich Ausgleichsfläche) beträgt 120.073 Biotopwertpunkte, dieses Defizit soll durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme „Gemarkung Rothemann (Gemeindewaldfläche Abt. 41 A1), Flur 22, Flst. 3 (teils, ca. 98.000 m²) ausgeglichen werden. Gemäß Antrag der Gemeinde auf Anerkennung von Ökopunkten vom 12.10.2017 sowie dem Anerkennungsschreiben des Landkreises Fulda (Fachdienst 7500, Natur und Landschaft) vom 26.10.2017, Kassenzeichen: FD75000717, erfolgt eine durchschnittliche Aufwertung von 7 Punkten/qm, daraus resultiert ein Ökopunktguthaben von 686.000 Punkten.

Die Lage der zugeordneten Ökopunktemaßnahme ist in der Abbildung 12 dargestellt.

Für das Baugebiet besteht noch ein Biotopwertdefizit von 120.073 Punkten, welches aus der Ökopunktemaßnahme auszubuchen ist. Bei einer Aufwertung von 7 Punkten entspricht dies einer anteiligen Fläche von 17.153 m².

Ziel der Maßnahme:

Ziel der Maßnahme ist es auf Vorschlag der Revierförsterei Eichenzell, die Gemeindewaldfläche, Gemarkung Rothemann, Flurlage „Rippberg“, Abt. 41 A, Flur 22, Flurstück 3 teilweise, mit einer Größe von 9,8 ha aus aller forstlichen Nutzung zu nehmen und einer von menschlichen Eingriffen ungehinderten Entwicklung ökologischer Prozesse zu überlassen.

Gemäß den Antragsunterlagen und den Ausführungen der Revierförsterei ist der Forst-Ort „Abt. 41 A“ ein wesentlicher Bestandteil des aus naturschutzfachlicher Sicht weit über den Gemeindebereich hinausgehenden bedeutungsvollen Lebensraumes „Rippberg“. Mit einer Höhenlage von 400 - 470 Metern tangiert er den Gipfel des mit 492 Metern hohen Rippberges.

Eine mesotrophe bis eutrophe Nährstoffversorgung, ausgehend vom Grundgestein Basalt mit Lößlehm, sorgt für eine im Gemeindebereich sehr seltene Pflanzengesellschaft bestehend aus Waldmeister, Bingelkraut oder Braunwurz. Auch Seidelbast oder Schlüsselblume sind vorhanden. Die 9,8 Hektar große Waldfläche ist bestockt mit 130-jährigen Buchen, Erlen, Eichen, Hainbuchen, Bergahornen, Fichten und Eschen. Einzelne Eichen sind bereits über 190 Jahre alt. Ein Unterwuchs einzelner Eiben wächst heran; sorgsam geschützt vor Wildverbiss. Zahlreiche Quell- und Nassbereiche, markante Basalt-Blöcke, ein vor etwa 10 Jahren angelegter und im vergangenen Herbst neu ausgehobener Amphibienteich, ein mit Erlen bestockter Bruchwald sowie ein auf Grund der bereits vor mehreren Jahren ausgesetzten forstlichen Nutzung ungewöhnlich hoher Totholzanteil geben dieser Fläche einen ganz besonderen Wert und Charakter. Zahlreiche der alten Baumindividuen zeigen bereits erhebliche Zerfallserscheinungen und werden den Anteil stehenden Totholzes in den kommenden Jahren beträchtlich erhöhen. Hinzu kommen Lebensräume u.a. für Kolkrabe oder Greifvögel.

Zudem wird die Fläche entlang ihrer wertvollsten Gebiete von einem „Baumarten-Pfad“ sowie dem „Albert Schweitzer-Pfad“ als stete Angebote für interessierte Waldbesucher berührt. Die Entwicklung des Waldgebietes in einen „Urwald im Anfangsstadium“ wird den Bereich zusätzlich aufwerten.

Dem Verlust durch Holzgewinnung steht der Gewinn an ökologischem Reichtum sowie die seltene Möglichkeit einer Beobachtung der natürlichen Entwicklung eines alten Laubwaldes über Generationen hinweg gegenüber.

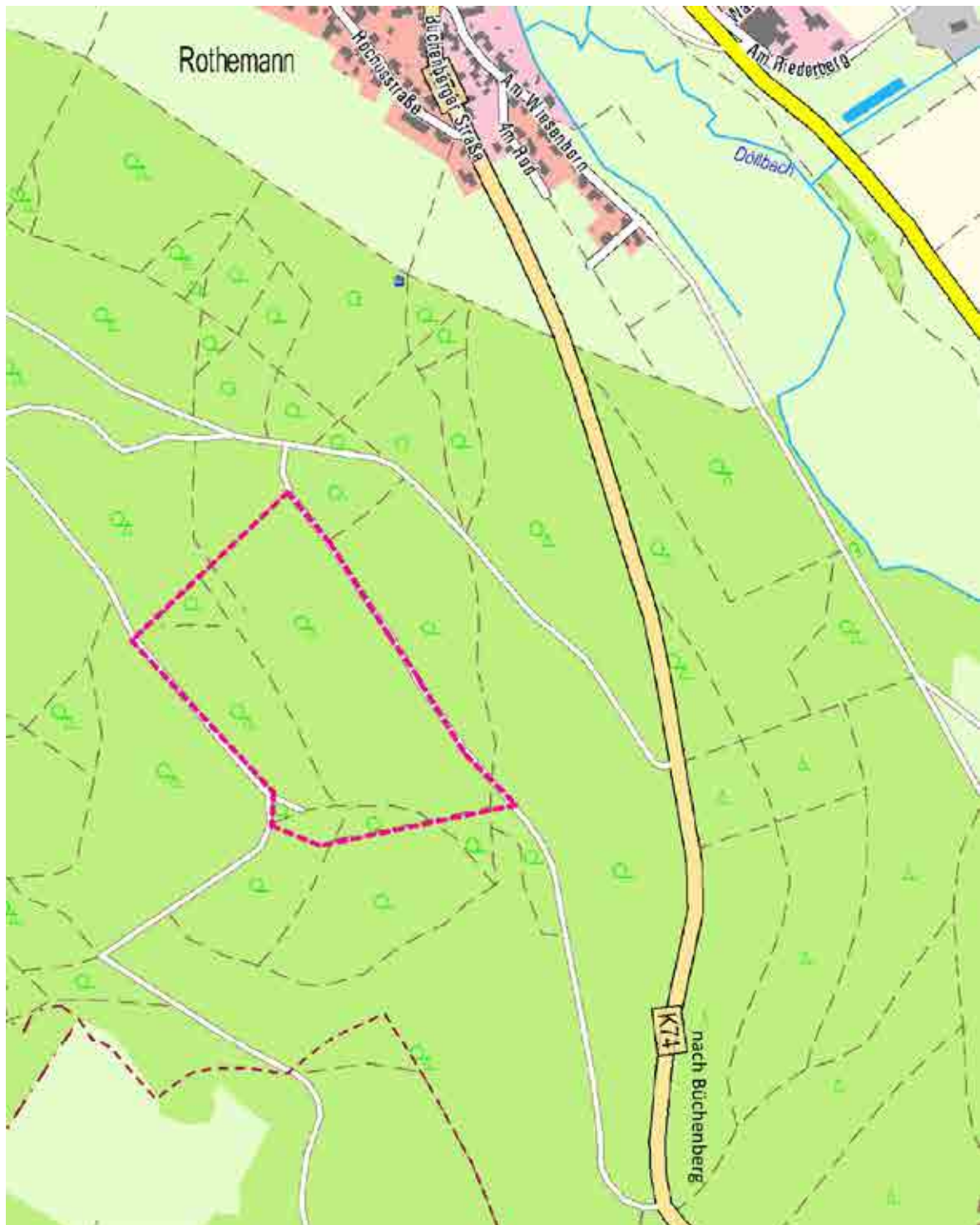


Abbildung 12: Lageplan der Ökopunktemaßnahme in der Gemeinde Eichenzell, Gemarkung Rothemann

Alle Ausgleichsmaßnahmen bilden eine Sammelausgleichsmaßnahme, deren Kosten auf die betroffenen Bauflächen verteilt werden können. Als Verteilungsmaßstab kann die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen werden.

15 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. bei Durchführung der Planung

In der Sache geht es um die zu erwartenden Folgen bei Unterbleiben der Planung einerseits und bei Durchführung der Planung andererseits. Bei Unterbleiben der Planung ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der Rechtslage aufgrund der im Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt.

Bei Nichtdurchführung der Planung „Null-Variante“ bliebe es bei dem Fortbestand der landwirtschaftlich intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Ein Verzicht auf die Planung hätte jedoch zur Folge, dass für die notwendige Gewerbeansiedlung alternative Bauflächen zur Verfügung gestellt werden müssten.

Bei Durchführung der Planung kommt es zur Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen von ca. 25.550 m².

Besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch diese Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

16 Planungsalternativen

Wie bereits einleitend in Kapitel 3 erläutert, befinden sich die Betriebsflächen eines Erdbau- und Abbruchunternehmens im Ortsteil Welkers. Die Gemeinde Eichenzell möchte auf diesem derzeitigen Betriebsgelände in Welkers andere Gewerbebetriebe ansiedeln, aus diesem Grund ist der Umzug des Erdbau- und Abbruchunternehmens beabsichtigt.

Im Rahmen der Standortsuche hat sich der geplante Standort südlich von Löschenrod als vorzugswürdig erwiesen. Von besonderer Bedeutung waren dabei die ausgezeichnete verkehrliche Anbindung an die B 27 und die A 66, die bestehende Vorbelastung des Gebietes durch die angrenzenden Verkehrstrassen und die Deponie sowie die Tatsache, dass wertvolle Landschaftsbereiche nicht beansprucht bzw. nicht beeinträchtigt werden. Planungsalternativen zu diesem Standort bestehen innerhalb des Gemeindegebietes nicht.

17 Zusätzliche Angaben

17.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und eventueller Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Neben der Realnutzungskartierung des Plangebietes, wurden die übergeordneten Planungen sowie die relevanten Fachplanungen ausgewertet und ggf. berücksichtigt.

17.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Vorgaben und Zweck des Monitorings:

Seit in Kraft treten des EAG Bau am 20.7.2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. § 4c BauGB), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bereits

bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sich die planaufstellende Gemeinde mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Das Gesetz fordert ausdrücklich, dass hierzu im Umweltbericht entsprechende Angaben zu machen sind.

Entsprechende Datengrundlagen ergeben sich aus eigenen Untersuchungen während der Planaufstellung, durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abwicklung und Umsetzung der bisherigen Ergebnisse:

Nach den bisherigen Untersuchungen ergeben sich bei dem Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen. Es werden keine der im Gesetz aufgeführten Schutzgüter „erheblich beeinträchtigt“ und dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Die weniger erheblichen Umweltauswirkungen beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell wie folgt zu überwachen:

Tabelle 5: Maßnahmen des Monitorings

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring / Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Verlust von belebtem Boden (Lebensraum, Puffer- / Filterfunktion) durch Versiegelung.	Verwendung wasser-durchlässiger Materialien zur Flächenbefestigung von Zuwege und –Zufahrten. Reduzierung des Versiegelungsgrades.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages bzw. des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.	Spontane Überprüfung während der Bauarbeiten sowie Überprüfung nach Durchführung der kompletten Baumaßnahme.
Wasser	Quantitativ mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung offener Bodenflächen (Verlust Versickerungsfläche); qualitative Beeinträchtigung nicht zu erwarten.	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich sämtlicher Stellplätze und Zufahrten.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages bzw. des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Verwendung der vorgesehenen Materialien.	Spontane Überprüfung während der Bauarbeiten sowie Überprüfung nach Durchführung der kompletten Baumaßnahme.
Klima	Kaum Beeinträchtigung von Kaltluftentstehung. Beanspruchung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“.	Reduzierung des Versiegelungsgrades. Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages bzw. des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.	Spätestens nach zwei Jahre. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring / Zeitpunkt und Abfolge
Pflanzen /Tiere	Verlust von Grünlandflächen durch Überbauung und Versiegelung. Verlust von Gehölzen.	Neuanlage des Gehölzriegels am Rand des Plangebietes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages bzw. des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.	Spätestens nach zwei Jahren.
Land-schaftsbild, Mensch und Erholung	Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild Schallemissionen.	Eingrünung / Durchgrünung der geplanten Lagerhalle bzw. des Plangebietes. Beschränkung auf Lagerhaltung, Massivbauweise zur Vermeidung von Lärm	Überprüfung der Angaben des Bauantrages bzw. des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.	Spätestens nach zwei Jahren. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.

Bei dem Monitoring-Konzept wurden die behördlichen Überwachungsaufgaben nach Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalrecht und sonstigen Überwachungsstrukturen in zentralen Bereichen des Umweltschutzes nicht berücksichtigt.

Sollten sich im Rahmen der Ausweisung und Bebauung des Gebietes oder durch Hinweise der Behörden nach Abschluss des Verfahrens (§ 4 Abs. 3 BauGB) unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wird die Gemeinde Eichenzell prüfen, ob sie erneut planerisch tätig werden muss.

18 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Gemäß § 2a BauGB muss, bis auf wenige Ausnahmen, jedem Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht beigelegt werden. Die Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt nachvollziehbar darzustellen und so die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen sowie die Abwägung aller gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange zu ermöglichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gebietes für gewerbliche Nutzungen zu schaffen, hat die Gemeindevertretung am 19.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ im Ortsteil Löschenrod beschlossen. Aufgrund der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde zunächst die Ausweisung eines Industriegebietes beabsichtigt, aufgrund geänderter Planungsabsichten der Gemeinde, wurde im weiteren Verfahren jedoch die Ausweisung eines Gewerbegebietes betrieben.

Das Plangebiet liegt ca. 700 m südlich der Ortslage Löschenrod, 900 m östlich der Ortslage Kerzell und ca. 250 m westlich der nächstgelegenen Bebauung der Ortslage Eichenzell. Die

östliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet die B 27, die südliche der Autobahnzubringer zur A 66. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3 Hektar.

Gemäß BodenViewer Hessen bestehen die Böden des Plangebietes aus Braunerden und Pseudogley-Braunerden. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung des Gebiets ist davon auszugehen, dass zumindest in Teilbereichen keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet befindet sich weder in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet noch in einem festgesetzten Heilquellenschutzgebiet; Überschwemmungs- oder Abflussgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Nutzungen (Autobahn A66, Bundesstraße B27, Mülldeponie, Gewerbegebiete etc.) in wichtigen Klimafunktionen bereits vorbelastet. Die klein-klimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo durch die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Das Plangebiet wurde zuletzt teils ackerbaulich bzw. als Bodenlager für den Ausbau der A66 genutzt. Der südliche Teilbereich ist daher durch eine z. T. mit Ruderalflur überwachsene Fläche geprägt. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine teils geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit geringer und mittlerer Wertigkeit. Zusammenfassend ergibt sich bei der Durchführung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht eine leicht erhöhte Konfliktsituation. Jedoch kommt es mit dem geplanten Eingriff zu einer Überplanung in einem bereits anthropogen erheblich vorbelasteten Bereich.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden Hinweise auf das Vorkommen der geschützten Arten Zauneidechse und Feldlerche gefunden. Es 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 wurden entsprechende Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen (u.a. Ausweisung von Ersatzbiotopen, zeitliche Regelung des Baubeginns) im Bebauungsplan und in der Begründung verankert.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist vor allem durch die starkfrequentierten Verkehrsstrassen sowie die ehemalige Mülldeponie geprägt. Aufgrund der nicht attraktiven acker- und Ruderalflächen und dem Nutzungsumfeld im Allgemeinen, sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Textliche Festsetzungen zur Durchgrünung können weiterhin die möglichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zumindest abmildern.

Da die vorliegende Planung außerhalb von Natura-2000-Gebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche

negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und Vogelschutzgebiete gegeben.

Nach den Ergebnissen der zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellten schalltechnischen Untersuchung, kann der zukünftige Gewerbelärm auf das im Flächennutzungsplanentwurf östlich zunächst als „Gemischte Baufläche“ nunmehr als „Wohnbaufläche“ dargestellte Gebiet einwirken. Aus diesem Grund werden für den nördlichen und den südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Emissionskontingente festgesetzt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die menschliche Erholung, daher ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass der betreffende Bereich zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt würde, in diesem Fall müsste die Gemeinde die erforderlichen Gewerbeflächen an anderer Stelle ausweisen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Standort in allen übergeordneten Planungen (u.a. Regionalplan, Flächennutzungsplan) bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Nach Abwägung aller zu berücksichtigender Belange ist dieser Standort im Vergleich zu anderen Standorten vorzugswürdig. Für die Planung spricht die bereits vorhandene allseitige verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung fußenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird neben der Neuanlage von Ersatzbiotopen für Zauneidechse und Feldlerche auch ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt. Dieser Ausgleich wurde nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2005) ermittelt und beträgt abzgl. der v.g. Maßnahmen 120.073 Biotopwertpunkte (Ökopunkte). Die Kompensation erfolgt durch Verwendung von Ökopunkten aus der Kompensationsmaßnahme „Rippberg“ in der Gemarkung Rothemann.

Im Rahmen des Monitorings kann die Gemeinde Eichenzell im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Anlagen

Anlage 1: Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.
- GEMEINDE EICHENZELL. (2015). Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Eichenzell, Bearbeitung : Elmar Herget; Planungsbüro: Landschaft - Freiraum - Verkehr.
- GSA Ziegelmeyer GmbH. (2018). Schalltechnische Stellungnahme (P 17030) - unveröffentlicht. Limburg an der Lahn.
- HLUG. (13. 01 2016). Hessische Wasserrahmenrichtlinie. Von WRRL Hessen: <http://wrrl.hessen.de/> abgerufen
- HLUG. (13. 01 2016). Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Bodenviewer Hessen. Von https://www.google.de/?gws_rd=ssl#q=bodenviewer+hessen abgerufen
- HMfUELV. (2011). Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz; Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Wiesbaden.
- HMUKLV. (2014). Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Von <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default> abgerufen
- PlanWerk. (2016). Prüfung Artvorkommen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 "Im Oberfeld - III. Bauabschnitt", Gemeinde Eichenzell, Gemarkung Löschenrod. Nidda.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL. (2000). Landschaftsrahmenplan Nordhessen. Kassel.
- REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN. (2009). Regionalplan Nordhessen. Kassel.
- VEENKER. (2015). Gutachten - Bauschutttaufbereitung, Gemeinde Eichenzell, Gemarkung Löschenrod - Überbauung des MIDAL-Süd Loops. Hannover (nicht veröffentlicht).

Anlage 2: Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen. Inkrafttreten der letzten Änderung 08.09.2015 (Art. 627 VO vom 31.08.2015)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
EAG-Bau	Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004
FSt	Flurstück
FStrG	Bundesfernstraßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist; zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 24.5.2016 I 1217

ANLAGE 3 - Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze (unvollständige Liste):

Bäume

Buche - *Fagus sylvatica*, Stieleiche - *Quercus robur*, Traubeneiche - *Quercus petraea*, Vogelkirsche - *Prunus avium*, Esche - *Fraxinus excelsior*, Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Feldahorn - *Acer campestre*, Hainbuche - *Carpinus betulus*, Vogelkirsche - *Prunus avium*, Traubenkirsche - *Prunus padus*, Salweide - *Salix caprea*, Winterlinde - *Tilia cordata*, Zitterpappel - *Populus tremula*, Hängebirke - *Betula pendula*, Eberesche *Sorbus aucuparia*

(die Arten der potentiell natürlichen Vegetation sind „fett“ dargestellt)

Sträucher

Hasel - *Corylus avellana*, Weißdorn - *Crataegus monogyna*, Rosen - *Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*, Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*, Hartriegel - *Cornus alba*, Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*, Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*, Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*, Himbeere - *Rubus idaeus*, Schwarzdorn - *Prunus spinosa*, Brombeere - *Rubus fruticosus*, Faulbaum - *Frangula alnus*

(die Arten der potentiell natürlichen Vegetation sind „fett“ dargestellt)

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Bergwaldrebe - *Clematis montana rubens*, Goldwaldrebe - *Clematis tangutica*, Knöterich - *Fallugia aubertii*, Efeu - *Hedera helix*, Hopfen - *Humulus lupulus*, Waldgeißblatt - *Lonicera caprifolium*, Waldgeißschlinge - *Lonicera periclymenum*, Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia*, Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspidata*, Blauregen - *Wisteria sinensis*, Waldrebe - *Clematis vitalba*,

Obstgehölze

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitronenapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelpapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttner's Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 4.1

Biotopwertbilanzierung							
Bezeichnung der Maßnahme:		Biotopwertermittlung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Im Oberfeld - III. BA", Ortsteil Löschenrod, Gemeinde Eichenzell -- BAUGEBIET				Biotopwertverfahren gem. der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft	
Blatt: 1	Kreis-Nr.:	Maßnahmennr.:					
Nutzungs-/Biotoptyp nach	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/ Nutzungstyp		Biotopwert		Bemerkung	
Biotopwertliste		vorher	naher	DIFFERENZ	Spalte 2 * Spalte 3	Spalte 2 * Spalte 4	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4		Spalte 5	Spalte 6	
10.510 n +	3	0	2495	2495	0	7485	Straßen - Sehr stark od. völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.)
10.530 n +	6	4622	1630	-2992	27732	9780	Wirtschaftswege - Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird
10.710 n	3	12	12	0	36	36	Dachflächen im Bereich der Versorgungsfläche - Dachflächen nicht begrünt
10.710 n	3	0	10006	10006	0	30018	Dachflächen und sonstige Versiegelungen gemäß GRZ 0,8
10.710 n	3	0	8137	8137	0	24411	Dachflächen und sonstige Versiegelungen gemäß GRZ 0,4 = effektiv 0,6 GRZ
11.191 +	16	25573	0	-25573	409168	0	Ackerland (im Flächenumfang vor Beginn der Aufschüttungen und Straßenausbau) - Acker, intensiv genutzt
11.221 n +	14	0	7927	7927	0	110978	Grünflächen - Restfläche aus GRZ 0,8 bzw. GRZ 0,4 - gärtnerisch gepf. Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten
11.224	10	213	213	0	2130	2130	Rasen im Bereich der Versorgungsfläche - Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)
mit Bäumen		30420	30420		439066	184838	
			30420		439066	184838	
ohne überschirmte Fläche durch Bäume		30420	30420		Biotopwertdifferenz:	+ 254.228	
Planung:				Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen	
Grundstücksbereitstellung:						0,35 €/Punkt	
Biologische Baumaßnahmen:				Sa.		88.979,80 €	

Anlage 4.2

Biotopwertbilanzierung							
Bezeichnung der Maßnahme:		Biotopwertermittlung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Im Oberfeld - III. BA", Ortsteil Löschenrod, Gemeinde Eichenzell - AUSGLEICHSFLÄCHE - Gemarkung Eichenzell				Biotopwertverfahren gem. der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft	
Blatt: 1	Kreis-Nr.:	Maßnahmennr.:					
Nutzungs-/Biotoptyp nach	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/ Nutzungstyp			Biotopwert		Bemerkung
Biotopwertliste		vorher	naher	DIFFERENZ	Spalte 2 * Spalte 3	Spalte 2 * Spalte 4	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4		Spalte 5	Spalte 6	
11.191 +	16	8943	0	-8943	143088	0	Ackerland (im Flächenumfang vor Beginn der Aufschüttungen und Straßenausbau) - Acker, intensiv genutzt
11.192 n +	31	0	8943	8943	0	277233	sonstiger Acker, extensiv genutzt
mit Bäumen		8943	8943		143088	277233	
			8943		143088	277233	
ohne überschirmte Fläche durch Bäume		8943	8943		Biotopwertdifferenz:	- 134.145	
	Planung:				Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen
	Grundstücksbereitstellung:						0,35 €/Punkt
	Biologische Baumaßnahmen:				Sa.		-46.950,75 €

Anlage 5: Bestandsplan

