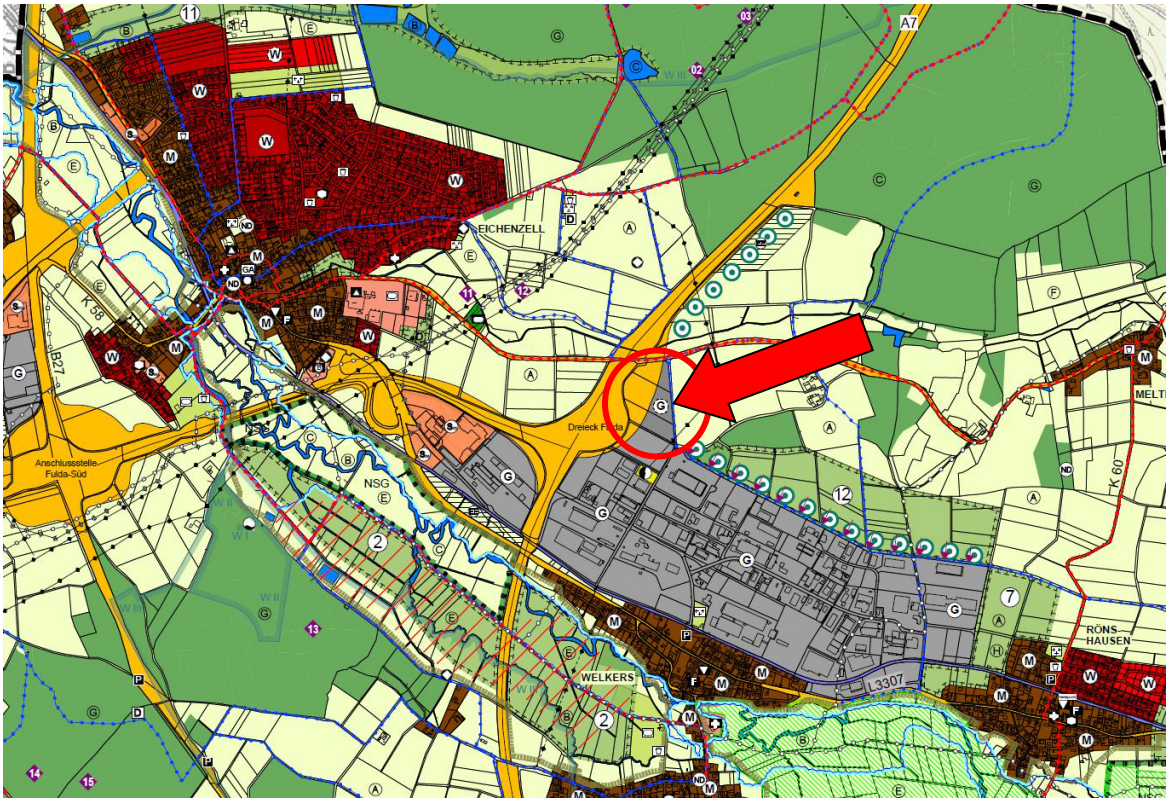
GEMEINDE EICHENZELL

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „WELKERS“ GEMARKUNG WELKERS, GEMEINDE EICHENZELL

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Begründung zum Vorentwurf)



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

Eichenzell, im März 2020

.....
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, 14.03.2020

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	**BauGB**	**Datum / Zeitraum**
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	02.11.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	19.03.2020 – 20.04.2020
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	16.03.2020
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen	6
2	Geltungsbereich	6
3	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	7
4	Verfahrensablauf	7
5	Übergeordnete Planungen	8
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009):	8
5.2	Flächennutzungsplan	11
5.3	Landschaftsplan:	12
5.4	Bebauungsplan	12
6	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	12
6.1	Nutzungsstruktur	12
6.2	Geländeverhältnisse / Boden- und Baugrundbeschaffenheit / Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Baufeldes	13
6.3	Immissionen und Emissionen	13
6.3.1	Lärmimmissionen	13
6.3.2	Staubimmissionen	14
6.4	Ablagerungen und Kampfmittel	14
6.5	Verkehrserschließung und Abstandsflächen	14
6.6	Ver- und Entsorgung	15
6.6.1	Wasserversorgung	15
6.6.2	Abwasserentsorgung	15
6.6.3	Elektrotechnische Erschließung	16
6.6.4	Telekommunikation und sonstige Medien	16
7	Städtebauliche Planung	16
7.1	Alternativenprüfung	16
7.2	Städtebauliche Ziele	17
7.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
8	Planverwirklichende Maßnahmen	21
9	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	21
10	Einleitung	22

Teil B - Umweltbericht

10.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	22
10.1.1	Ziele des Bauleitplans	22
10.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
10.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	22
10.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	23
10.3	Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	23
11	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung	24
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	24
11.1.1	Naturräumliche Einheit	24
11.1.2	Geologie und Boden	24
11.1.3	Wasserhaushalt	28
11.1.4	Klima und Luft	29
11.1.5	Potentielle natürliche Vegetation	29

11.1.6	Vegetations- und Biotopausstattung	30
11.1.7	Landschaft	32
11.1.8	Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	32
11.1.9	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	32
11.1.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	33
11.1.11	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	33
11.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	33
11.2.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten	34
11.2.2	Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	34
11.2.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	34
11.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	34
11.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	34
11.2.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	35
11.2.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	35
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	35
11.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	37
11.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.	37
11.4	In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	37
11.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	38
12	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	38
13	Zusätzliche Angaben	38
13.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt	38
14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	40
15	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (unmaßstäblich, genordet) 9
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (Abbildung, unmaßstäblich, genordet) 11
Abbildung 3: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLNUG-3, 2019) 25
Abbildung 4: Blick auf das Baugebiet aus nördlicher Richtung (Foto vom 09.05.2015) 31

Anlagen:

Anlage 1: Abkürzungsverzeichnis
Anlage 2: Artenlisten
Anlage 3: 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 (BGBI. 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. 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 ist der als Teil B beigefügte Umweltbericht als „vorläufiger Umweltbericht“ zu verstehen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als sog. „Angebotsplanung“ durchgeführt wird, d.h. eine konkrete Bindung bezüglich der späteren Ansiedlung, z.B. durch eine Brecher- und Klassieranlage, ist im Bebauungsplan zwar beabsichtigt aber nicht explizit geregelt.

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 02.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Welkers“, Flurlage „Munkefeld“, in der Gemarkung Welkers gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m südöstlich der Ortslage Eichenzell und ca. 200 m nördlich des Industriepark Rhön. Die räumliche Begrenzung des Plangebietes bilden im Westen der zweispurige Autobahnzubringer zwischen A 7 / A 66 (Fahrtrichtung Nord nach Kassel), im Süden landwirtschaftliche Flächen und darüber hinaus der „Industriepark Rhön“, im Norden die Kreisstraße 60 (Eichenzell – Melters) und im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und zwischenzeitlicher Konkretisierung der Planung, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Welkers, Flur 18, die Flurstücke 22 (Weg, teilweise), 23, 24 (Weg, teilweise) und 25 (teilweise). Gemäß dem derzeitigen Planungsstand umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Die Lage des Plangebietes ist auf dem Titelblatt gekennzeichnet; die konkrete Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet ist durch die Mittelpunktkoordinate „Rechtswert: 3551209 / Hochwert: 5595114 (DHDN 3-Degree Gauss Zone 3) definiert.

3 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Die Firma Weider ist ein Unternehmen für Erdbau- und Abbrucharbeiten mit Betriebssitz im Industriepark Rhön in der Gemeinde Eichenzell. Auf diesem bisherigen Betriebsgelände in Welkers möchte die Gemeinde Eichenzell jedoch gerne andere Gewerbebetriebe ansiedeln, weswegen ein Umzug der Fa. Weider auf neue Betriebsflächen bereits seit längerem geplant ist.

Die Umsiedlung der Firma Weider ist ein zentraler Mosaikstein in der Neustrukturierung des Industrieparks Rhön. Durch das von der Gemeindevertretung beschlossene Entwicklungskonzept, sollen im vorhandenen Gebiet brachliegende und nur eingeschränkt genutzte Flächen von der Kommune angekauft, entwickelt und der geordneten zukunftsfähigen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. In einem ersten Schritt wurden bereits Flächen und alte Gebäude von etwa 6 ha durch die Gemeinde angekauft und mittlerweile zum großen Teil wieder vermarktet. Die Bereitschaft der Fa. Weider einen alternativen Standort zu suchen, hat sich im Gesamtrahmen als historische Möglichkeit erwiesen, den Industriepark Rhön nachhaltig zu entwickeln.

Der neue Betriebsstandort ist in der Gemarkung Löschenrod, im Bereich des Gewerbegebietes „Im Oberfeld“ geplant. Für diesen Standort wurde der Bebauungsplan Nr. 15 „Im Oberfeld – III. Bauabschnitt“ aufgestellt. Aufgrund der sich in diesem Bauleitplanverfahren ergebenen städtebaulichen Belange, wurde in Abstimmung zwischen Gemeinde Eichenzell und Firma Weider jedoch darauf verzichtet, die für die Betriebsabläufe erforderliche Brecher- und Siebanlage an den neuen Standtort in Löschenrod zu verlegen. Für diese Nutzung erfolgte in weiterer Abstimmung eine intensive Prüfung von potentiellen Alternativstandorten. Als städtebaulich vertretbar hat sich im Rahmen dieser Prüfung der nunmehr vorgesehene Standort im Bereich „Im Munkefeld“ in der Gemarkung Welkers erwiesen.

Für den betreffenden Bereich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Welkers“ beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung und zum Betrieb der beabsichtigten Nutzungen und Anlagen geschaffen werden. Aus diesem Grund wird das Plangebiet nach § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ festgesetzt.

Auf der neuen Betriebsfläche in Welkers im Bereich der Flurlage „Munkefeld“, soll zukünftig das Anliefern, Umschlagen, zeitweilige Lagern und Brechen von unbelasteten, natürlichen Böden und Gestein, von selektivem Mauerwerksabbruch, mineralischem Straßenaufbruch sowie von Beton und Stahlbeton durchgeführt werden. Darüber hinaus ist auch die temporäre Lagerung und Behandlung von Altholz (bis A III), Grünschnitt, Wurzelstöcken und Stammholz vorgesehen.

4 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Zeitraum vom 19.03.2020 bis 20.04.2020. An diesem Verfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009):

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 „Strukturräume“ - Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern. In der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile: Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers.

Der Industriepark Rhön liegt am Rand dieses Oberzentrums nur ca. 6 km südlich von Fulda. Gemäß der Zielfestlegung Ziffer 3.1.2, Ziel 1 des RPN 2009, sind für alle gewerblichen Schwerpunkte geeignete Flächen als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe sowohl im Bestand als auch in Planung in ausreichender Größe dargestellt.

Im Rahmen der Betriebsverlagerung der Fa. Weider hat sich gezeigt, dass weder im Industriepark Rhön noch an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine geeignete Fläche vorhanden ist, die es ermöglicht die Firma Weider mit allen Arbeitsprozessen anzusiedeln. Insbesondere durch das Brechen und Klassieren von Materialien i.V.m. den zu erwartenden Staub- und Lärmimmissionen muss zumindest zeitweise von nicht nur unerheblichen Belästigungen ausgegangen werden, was die Standortsuche erheblich einschränkt. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, den Betriebsstandort der Fa. Weider nicht wie zunächst vorgesehen am neuen Betriebsstandort in Löschenrod zu bündeln, sondern das Unternehmen auf zwei Standorte aufzuteilen. Die erforderliche Fläche für die Brecheranlage mit den erforderlichen sonstigen Betriebs- und Lagerflächen, soll in den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 „Welkers“ (Flurlage „Im Munkefeld“) verlagert werden.

Der geplante Standort ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, außerdem wird ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ betroffen.

Mit dem Antragschreiben der Gemeinde Eichenzell vom 03.05.2019, wurde die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) beantragt. Diesem Antrag wurde mit dem Bescheid des Regierungspräsidiums Kassel vom 27.06.2019 mit Hinweisen zugestimmt. Die Hinweise beziehen sich auf Belange der Regionalplanung (Eingrünung in östlicher Richtung) und Hessen Mobil (u.a. Sicherstellung der Verkehrssicherheit, Gestaltung von Werbeanlagen, Anbindung der Betriebsfläche). Diese Hinweise werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sachgerecht berücksichtigt.

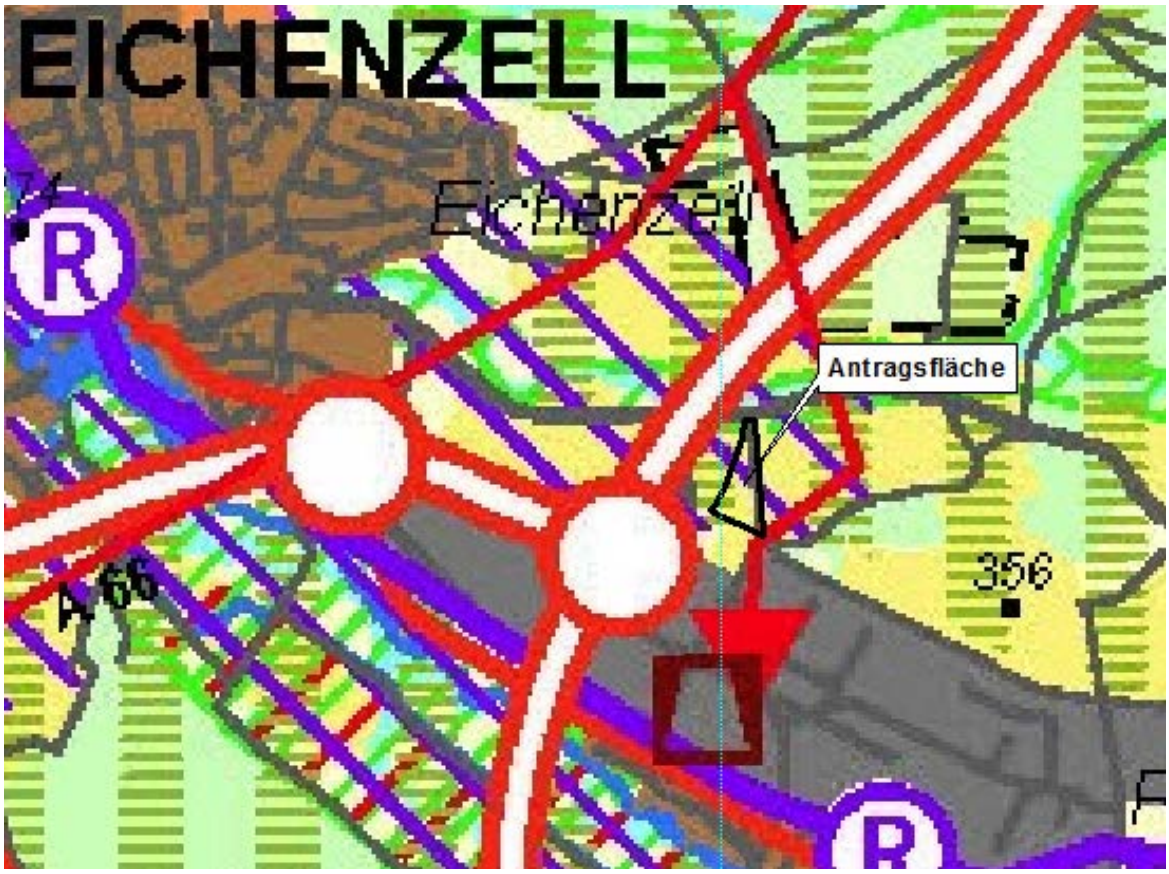


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (unmaßstäblich, genordet)

Nachfolgend werden die betroffenen Ziele des Regionalplans sowie die Begründung der regionalplanerischen Zulassung aufgeführt.

Ziffer 4.6.1 Landwirtschaft - Ziel 1 - „Vorranggebiete für die Landwirtschaft“

In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Begründung zu Ziel 1 (auszugsweise):

Die Sicherung der für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten oder besonders wichtigen Flächen als Vorranggebiete dient vordringlich dem Ziel, die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit hochwertigen Nahrungsmitteln, Rohstoffen und Energie sicherzustellen.
Durch Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen und Produktionsstandorte, also der ökonomischen Basis der landwirtschaftlichen Produktion, soll auch ein Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft und der vielfältigen Funktionen landwirtschaftlicher Flächen als Freiraum und für den Naturhaushalt geleistet werden.

Regionalplanerische Begründung der Zulassung auf Abweichung vom „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“:

Aktuell wird die Fläche größtenteils ackerbaulich genutzt, besitzt jedoch einen, für die Bewirtschaftung ungünstigen, dreieckigen Flächenzuschnitt und fällt zu ihrer Spitze hin relativ gleichmäßig in nördliche Richtung ab. Der Höhenunterschied beträgt dabei auf einer Länge von ca. 320 m gut 15-20 m. Die Bodenwerte (Acker-/ Grünlandzahlen) der Abweichungsfläche liegen überwiegend im Bereich um 32 Bodenpunkte. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden der Fläche weist mit 42 Bodenpunkten eine etwas höhere

Wertigkeit auf. Durchschnittlich liegt die Abweichungsfläche bei 34 Bodenpunkten und damit unterhalb des Gemarkungsschnittes von Welkers mit 38 Bodenpunkten. Die besonderen Standortanforderungen bezüglich der im Betrieb auftretenden Lärm- und Staubimmissionen lassen die Wahl eines siedlungsferneren Standortes plausibel erscheinen und begründen gleichfalls, warum bereits bestehende Gewerbeflächen nicht als Alternativen herangezogen wurden. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Ausweisung im direkten Anschluss an den Autobahnzubringer keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtagrarstruktur der Gemarkung Welkers zu erwarten ist.

Unter Bezugnahme auf die vorgenannten Punkte erscheint damit die anvisierte Abweichung vom RPN aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange der Raumordnung vertretbar.

Ziffer 4.1.2 „Regionaler Grünzug“

Ziel 1
In den in der Karte festgelegten regionalen Grünzügen sind die Freiräume in ihren ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen zu erhalten und zu verbessern. Vorhaben, die der Erholungsnutzung dienen, der Allgemeinheit zugänglich sind und die Funktion der regionalen Grünzüge nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Das gleiche gilt für land- und forstwirtschaftliche Gebäude.
Ziel 2
Soweit in der Karte regionalplanerische Zielkategorien mit regionalem Grünzug überlagert sind, sind die mit der Festlegung regionaler Grünzug verfolgten Schutzziele in der Umsetzung der anderen Ziele besonders zu beachten.

Regionalplanerische Begründung der Zulassung auf Abweichung vom „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“:

Die Funktionen des Regionalen Grünzuges werden durch die Planung zwar berührt. Der Regionale Grünzug ist eine Schutzfestlegung für Freiräume in verdichtet besiedelten und durch Raumansprüche belasteten Gebieten. Ziel ist die Sicherung der Freiraumfunktionen im Verdichtungsraum, insbesondere der Naherholungsfunktion, der klimatischen Ausgleichsfunktion und die Gliederung von Siedlung und Landschaft. Die Wirkungen auf die regionalplanerischen Sicherungsziele des ausgewiesenen Regionalen Grünzuges werden aufgrund der geringen Fläche (2,2 ha) und der örtlichen Lage am Autobahnzubringer sowie in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einem bestehenden Gewerbegebiet aber als gering- fügig angesehen.

Die Naherholungsfunktion ist im Wesentlichen auf die Nutzung vorhandener Wege bezogen; diese bleiben auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Klimatische Funktionen gehen verloren, sind im örtlichen Kontext aber ebenfalls vertretbar. Die Gliederung von Siedlung und Landschaft wird durch die Verschiebung des Ortsrandes an dieser Stelle und die topografische Lage der Fläche beeinflusst. In dieser Hinsicht äußerte auch die Obere Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ihre Bedenken. Allerdings ließe sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen dieser Konflikt abmildern. So sollte z. B. eine entsprechende Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen, um die Fläche in die Landschaft einzubinden und die Siedlungsentwicklung zu begrenzen.

Ziffer 4.1.3 „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“

Grundsatz 1

Die in der Karte des Regionalplans festgelegten Gebiete für besondere Klimafunktionen dienen der nachhaltigen Sicherung besonderer regionaler Klimafunktionen. Veränderungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der besonderen klimatischen Funktion führen, sollen vermieden werden.

Regionalplanerische Begründung der Zulassung auf Abweichung vom „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“:

Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die durch das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen gesicherten klimatischen Funktionen ist die geplante Nutzungsänderung vertretbar. Das Plangebiet befindet sich in einem nach Nordwesten abfallenden Hangbereich, der einen Kaltluftabfluss über den Höllengrund in Richtung Wohnbebauung bewirkt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einem Verlust von klimawirksamer Freifläche. Es ist davon auszugehen, dass sich die Inanspruchnahme auf das Lokalklima auswirkt, aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen jedoch als gering anzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der thermischen Ausgleichsfunktion für das nordwestlich angrenzende Siedlungsgebiet Eichenzell ist nicht zu erwarten. Zudem wird das Kaltluftentstehungsgebiet durch die Autobahn A7 zerschnitten und ist unter lufthygienischen Aspekten nicht als hochwertig zu betrachten.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell von 2019 (s. Abbildung 2), ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

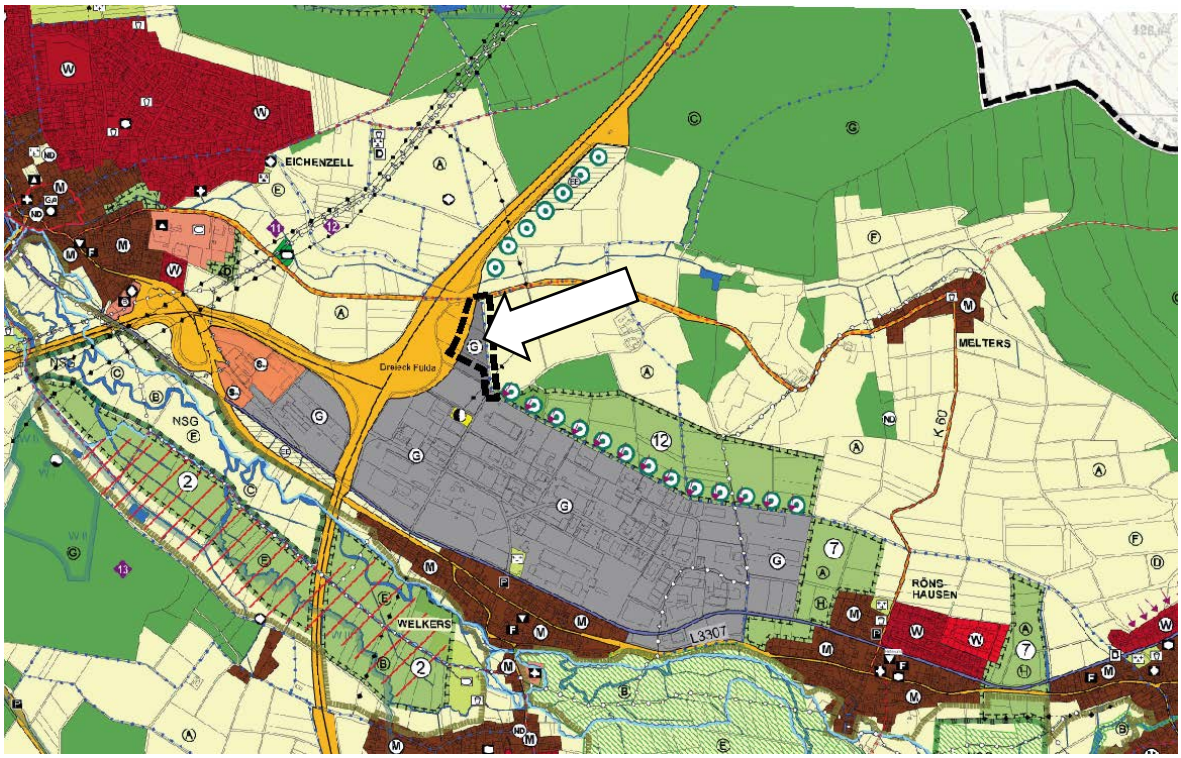


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (Abbildung, unmaßstäblich, genordet)

5.3 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	Natürliche potentielle Vegetation	Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald
Karte	Schutzgebiete und Kompensationsflächen	Betroffenheit: keine
Karte	Biotoptypenkartierung	Acker
Karte	Biotopbewertung	überwiegend: mäßig (südlicher Teilbereich) geringfügig: mittel - nördliche Spitze
Karte	Boden	Mitte- bis tiefgründige lehmige Böden auf Sandsteinen und Flußablagerungen, Braunerden geringe Sättigungen, z.T. podsolig
Karte	Acker- und Grünlandzahl	überwiegend 31–40 südlicher Teilbereich geringfügig 41-50 nördliche Spitze
Karte	Biotoptypenkartierung	Acker
Karte	Wasser	Wasserschutzgebietszone III
Karte	Naturerlebnis und Erholung	Rad-/Wanderweg (Wegeparzelle Nr. 24), Landschaftsbildbewertung „hoch“
Karte	Leitbild	Feldflur nördlich von Rönshausen
Karte	Entwicklung	Offenland / Offene Feldflur – Anlage von Ackerrandstreifen- / Blühstreifen und Lerchenfenstern

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan, lediglich die Südspitze des Geltungsbereiches berührt in geringem Umfang den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Welkers“, der an dieser Stelle ebenfalls eine Verkehrsfläche festsetzt.

6 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

6.1 Nutzungsstruktur

Im westlichen und nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft zunächst der Autobahnzubringer zur BAB A 7 / A 66, darüber hinaus dann die A 7. Das Plangebiet sowie der nordöstlich und östlich angrenzende Raum wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. In südlichen Nachbarschaft folgen zunächst ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen, darüber hinaus grenzt das Industriegebiet Rhön an.

Aufgrund der Vorbelastungen infolge der A 7 und dem südlich gelegenen Industriegebiet wurde der Standort im Rahmen der Untersuchung geeigneter Alternativen für die Ausweisung des erforderlichen Industriegebietes favorisiert.

6.2 Geländeverhältnisse / Boden- und Baugrundbeschaffenheit / Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung des Baufeldes

Das Plangebiet liegt im Süden auf 320 m und im Norden auf 304 m ü. NHN, demgemäß weist das natürliche Gelände eine Geländeneigung nach von ca. 7 % in nördliche Richtung auf.

Um diesen Höhenunterschied auszugleichen und um einen relativ ebenen Betriebsbereich (ca. 1‑2 % Längs- und Querneigung) zu erhalten, soll das Gelände mit Bodenmaterial aufgefüllt und terrassenförmig modelliert werden. Konkret wird beabsichtigt das ca. 1,25 ha große Industriegebiet in zwei Betriebsflächen [GI (Süd) und GI (Nord)] zu gliedern. Das GI (Süd) soll auf einem Geländeniveau um ca. 318 m ü. NHN und das GI (Nord) auf einen Geländeniveau um 311 m ü. NHN angelegt werden. Die beiden Betriebsflächen sollen über eine Rampe miteinander verbunden werden. Infolge der beabsichtigten Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der Betriebsflächen, ist im Bereich der Rampe zwischen den Betriebsflächen und an den Randbereichen des Industriegebietes, das Anlegen von Böschungen und Stützkonstruktionen erforderlich.

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

6.3 Immissionen und Emissionen

Als Vorbelastungen die auf das Plangebiet einwirken, sind die Lärm- und Geruchsimmissionen der angrenzenden stark frequentierten Verkehrstrassen der Autobahnzubringer zur BAB A 7 / A 66 und die im südlichen Anschluss gelegenen gewerblichen Nutzungen zu nennen.

6.3.1 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der möglichen Lärmbelastung infolge der Ausweisung des Industriegebietes, wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Gutachterbüro GSA Ziegelmeyer erstellt. Die schalltechnische Stellungnahme wird ab der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als „umweltrelevantes Gutachten“ den Verfahrensunterlage beigefügt.

Als Fazit wird in der Kurzbeschreibung des Gutachters (Schreiben vom 06.02.2020) festgestellt, dass im Gutachten geprüft wurde, inwieweit durch sog. „Emissionskontingente“ eine Steuerung der Geräuschentwicklungen für die Industriegebietsfläche aufgrund der gegebenen Abstände zur umliegenden Bebauung erforderlich wird. Die Berechnungsergebnisse hierzu zeigen, dass dies zur Tageszeit nicht notwendig wird, da durch die „Prüfwerte“ der DIN 18005 für Industriegebietsflächen die Unterschreitung der Richtwerte in Höhe der umliegenden Bebauung wie auch der reduzierten Immissionsrichtwerte durch Anwendung des „Irrelevanzkriteriums“ in allen Fällen erreicht wird. „Theoretisch“ könnte das Emissionskontingent für die Industriegebietsfläche mit tags 74 dB(A)/m^2 ausgewiesen werden. Hierdurch kann die Einhaltung des Richtwertes auch in Verbindung mit der Berücksichtigung einer plangegebenen Geräuschvorbelastungssituation aus weiteren Industriegebietsflächen südlich des Plangebietes in Höhe der Gemarkung Welkers erreicht werden.

Für die Nachtzeit würde eine „uneingeschränkte“ Nutzung im Sinne der DIN 18005 [65 dB(A)/m^2] zu Ergebnissen führen durch die, die planerische Vorbelastungssituation nicht „konfliktfrei“ im Planungsprozess bewältigt werden kann. Es wurde daher empfohlen, für die Nachtzeit die entsprechenden Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchungen zu übernehmen. Für die Tageszeit steht dies „im Ermessen" der Gemeinde.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Emissionskontingente für die Nachtzeit übernommen, für die Tagzeit wurde auf die Übernahme der Kontingente verzichtet, da dies gemäß den o.a. Ausführungen nicht erforderlich ist.

6.3.2 Staubimmissionen

Für das geplante Vorhaben weiterhin ein Gutachten zur Beurteilung der Staubimmissionen durch den TÜV Hessen erstellt, auch dieses Gutachten wird im weiteren Verfahren (ab öffentlicher Auslegung) den Verfahrensunterlagen als „umweltrelevantes Gutachten“ beigefügt.

Gemäß dem Staubgutachten werden an der Ost-, Süd- und Westseite des Industriegebietes Staubschutzwände mit einer Höhe von bis zu 4,50 m erforderlich.

6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

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

6.5 Verkehrserschließung und Abstandsflächen

Die Zufahrt auf das Betriebsgelände wird an der Südostseite des Grundstücks über eine öffentliche Straße (Verlängerung der Straße „Zum Lingeshof“), vom Industriegebiet Rhön her, erfolgen. Über das Industriegebiet Rhön kann auch an das gesamt überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden.

Der Zufahrtsbereich zu den Betriebsflächen wird im Bebauungsplan als „Bereich für Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Bis zu diesem Bereich wird die öffentliche Verkehrsfläche als allgemein nutzbare „Verkehrsfläche“ ausgewiesen, darüber hinaus in nördliche Richtung, erfolgt die Festsetzung eines Wirtschaftsweges, dies gilt auch für den nach Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Weg. Die konkrete Verkehrsregelung insbesondere hinsichtlich möglicher Nutzungsverbote und sonstiger Regelungen, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Das Plangebiet grenzt östlich an den Autobahnzubringer der BAB A 7 / A 66, nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahn und bis zu 20 m bei Bundes-/Landes-/Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Parkflächen, der Errichtung von Zäunen und Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Von dieser Vorschrift kann nach § 9 Abs. 8 FStrG eine gebührenpflichtige Ausnahme zugelassen werden. Diese Ausnahme kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden. Mit der Mail des Büros Falkenhahn vom 31.07.2018, wurde ein entsprechender Antrag auf Reduzierung der Anbauverbotszone gestellt. Diesem Antrag wurde mit

dem Schreiben von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege vom 14.08.2018 unter nachfolgend aufgeführten Auflagen und Bedingungen zugestimmt.

- Das beantragte Gebiet liegt unterhalb der BAB A 7. Es ist durch entsprechende Prognosen/Gutachten nachzuweisen, dass durch den Betrieb keine für die Verkehrssicherheit gefährdende Verschlechterung der Sichtverhältnisse durch Staubentwicklung und Blendwirkungen, die sich auf den Verkehr der BAB A 7 auswirken, verursacht wird. Bei Bedarf sind entsprechende technische oder organisatorische Maßnahmen zu ergreifen.
- Entsprechend der StVO § 33 Abs. 1 ist jede Art von Werbung durch Bild, Schrift, Licht oder Ton außerhalb geschlossener Ortschaften verboten, wenn dadurch der Verkehr gefährdet oder in erschwerender Weise abgelenkt oder belästigt werden könnte. Es ist daher im Rahmen des weiteren Verfahren mit aufzunehmen, das jegliche Art der Werbung im beantragten Gebiet, welche auf die BAB A7 / A 66 wirken kann, entsprechend verboten wird.
- Im weiteren Genehmigungsverfahren sind entsprechende Angaben über die geplante Anbindung der neuen Betriebsfläche zu machen. Bei einer Anbindung über den bestehenden Anschluss an die Kreisstraße 60 wird es erforderlich frühzeitig eine fachgerechte Verkehrsplanung Hessen Mobil zur Genehmigung vorzulegen. Hier ist neben einem prüffähigen Plan mindestens ein Schleppkurvennachweis sowie eine qualifizierte Verkehrsprognose zu erstellen. Sollten Umbauarbeiten im Bereich der K 60 erforderlich werden, wird für diese eine Baurechtsschaffung erforderlich. Sämtliche Kosten wären vom Antragsteller zu tragen.

Die aufgeführten Auflagen und Bedingungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Durch die Errichtung von umfassenden bis zu 4,50 m hohen Staub-, Blend- und Lärmschutzwänden werden Stauentwicklungen sowie Blendwirkungen ausreichend minimiert bzw. gänzlich ausgeschlossen.

Weiterhin wird festgestellt, dass eine verkehrliche Anbindung der Betriebsflächen an die K 60 nicht beabsichtigt ist.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist qualitativ und quantitativ durch Anschluss an die im östlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Flst. 24) vorhandene Wasserleitung sichergestellt.

6.6.2 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Gemäß dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Büros Falkenhahn vom 29.07.2019, soll auf der Betriebsfläche zukünftig das Anliefern, Umschlagen, zeitweilige Lagern und das Brechen von unbelasteten, natürlichen Böden und Gestein, von selektivem Mauerwerksabbruch, mineralischem Straßenaufbruch sowie von Beton und Stahlbeton durchgeführt werden. Die Einstufung der gelagerten und behandelten Materialien soll maximal bis in die LAGA - Zuordnungsklasse ≤ Z 2 zugelassen werden. Dieses Material wird in undurchlässig befestigten und überdachten Materialboxen gelagert, um ein Auswaschen von Schadstoffen durch Niederschlagswasser zu unterbinden. Stoffe einer höheren Zuordnungsklasse werden auf dem Gelände nicht angenommen, weswegen insgesamt nur als „nicht gefährlich“ eingestufte Materialien gehandhabt werden. Um eine optimale Nutzung der neuen Betriebsfläche als Lager- und Arbeitsbereich zu gewährleisten, soll diese vollständig undurchlässig befestigt werden.

Das Niederschlagswasser von befestigten Betriebshofflächen soll gesammelt und nach geeigneter Reinigungsstufe in den „Höllengrundgraben“ eingeleitet werden. Für die Auslegung der Entwässerungs- und Reinigungsanlagen wird darüber hinaus zusätzlich eine optionale Erweiterungsfläche (gesamt ca. 8.500 m²) im Süden des Betriebsgeländes für die Zukunft berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser vom befestigten Betriebsgelände wird dabei über Rinnen, Straßenabläufe oder Direktanschlüsse an Sammelrohrleitungen gefasst. Diese transportieren das Niederschlagswasser talwärts zu einer Regenwasserbehandlungsanlage. Das behandelte Regenwasser fließt danach in ein ausreichend zu bemessenes Rückhaltebecken in Erdbauweise. Eine entsprechende Fläche ist in der Nordspitze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Von dort erfolgt eine gedrosselte Abgabe über bestehende Gräben und Durchlässe bis zum Höllengrundgraben.

Erforderliche Nutzungsverträge und Einleiteanträge wurden bereits abgeschlossen bzw. gestellt.

Abwässer

Ein Anschluss der geplanten Betriebsfläche an Schmutzwasserkanäle ist nicht erforderlich, weil das anfallende häusliche Abwasser regelmäßig aus dem abflusslosen Sammelbehälter abgepumpt und fachgerecht entsorgt wird.

6.6.3 Elektrotechnische Erschließung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist durch Erweiterung bestehender Trassen sicherzustellen.

6.6.4 Telekommunikation und sonstige Medien

Analog zur elektrotechnischen Erschließung ist soweit erforderlich auch die Telekommunikation durch Erweiterung bestehender Trassen sicherzustellen.

7 Städtebauliche Planung

7.1 Alternativenprüfung

Die bisherigen Betriebsflächen des Unternehmens befinden sich mittig im Gewerbegebiet des Industriepark Rhön im Ortsteil Welkers. Hier wollte sich das Unternehmen ursprünglich erweitern. Dies hätte jedoch dazu geführt, dass die benachbarten Technologiebetriebe keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gehabt hätten und so eine Abwanderung drohte. Ebenfalls wären dann die Entwicklung der umliegenden Flächen und die damit verbundene Ansiedlung von entsprechend hochwertigen Gewerbe nicht mehr möglich gewesen. Die Gemeinde ist deshalb bereits seit mehreren Jahren bestrebt, einen neuen Betriebsstandort für das Unternehmen zu finden. Eine ursprüngliche Bündelung des Standortes im Gewerbegebiet „Im Oberfeld“ im Ortsteil Löschenrod wurde verworfen, da im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der .Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Siedlungsnähe (ca. 200 m) Bedenken geäußert wurden.

Vor diesem Hintergrund erklärte sich das Unternehmen dazu bereit, den Betrieb aufzuteilen und die Betriebsbereiche mit den besonders hohen Lärm- und Staubemissionen in den Bereich der Plangebietsfläche zu verlegen. Der Standort ca. 1.000 m südöstlich der Ortslage Eichenzell - östlich angrenzend an den zweispurigen Autobahnzubringer zwischen A 7 / A 66, wurde im

Rahmen einer Alternativenprüfung und intensiver Abstimmung zwischen den zuständigen Fachbehörden, der Firma und der Gemeinde Eichenzell, als Standort für die Brecher- und Siebanlage als am geeignetsten bewertet.

Das regionalplanerische Einvernehmen zur Beanspruchung dieser Fläche wurde zwischenzeitlich hergestellt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell von 2019 ist der Planbereich bereits als „Gewerblicher Baufläche“ dargestellt.

7.2 Städtebauliche Ziele

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines „Industriegebietes“ nach § 9 BauGB. Mit dem Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Vorrausetzungen zur Ansiedlung des Unternehmens für Erdbau und Abbrucharbeiten geschaffen. Im Industriegebiet sollen dem Unternehmen neue Lager- und Arbeitspotenziale zur Verfügung stehen, welche ohne erhebliche Einschränkungen genutzt werden können.

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.

Tabelle 2: Zusammenstellung und Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
GI - Industriegebiet	Festsetzung: Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Nach § 9 Abs. 2 sind zulässig: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen. Nach § 9 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 Begründung: Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines ortsansässigen Unternehmen, der Erdbau- und Abbrucharbeiten ausführt. Die geplante Baufläche ist im Wesentlichen für die Errichtung von Brecher- und Siebanlagen vorgesehen.

<table>
<tr><td></td><td>Aufgrund der Ansiedlung eines störenden Gewerbebetriebes ist die Ausweisung eines Industriegebietes erforderlich.</td></tr>
<tr><td>Festsetzung einer Lärmkontingentierung (nachts)</td><td>Festsetzung:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22:00 h bis 06:00 h) nicht überschreiten.
<table><tr><th>Teilfläche</th><th>Emissionskontingente nachts</th></tr><tr><td>GE (Nord)</td><td>53 dB(A)</td></tr><tr><td>GE (Süd)</td><td>56 dB(A)</td></tr></table>
Die Anwendung der Emissionskontingente ist nur in Schallausbreitungsrichtung der Immissionspunkte IP 4 und IP 5 (Einwirkungsbereich Aussiedlerhöfe "Lingerhof") sowie der Wohnbaufläche WA / bestehende Wohnbebauung der Ortsrandlage Eichenzell erforderlich.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die gesamte DIN 45691 ist zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 16 "Welkers" bei der Gemeinde Eichenzell einsehbar.
Begründung:
Für das Bauleitplanverfahren wurde in 2020 eine schalltechnische Stellungnahme durch das Fachgutachterbüro Ziegelmeyer erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgte die Festsetzung von Lärmkontingenten (nachts).</td></tr>
<tr><td>Ausschluss der Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO</td><td>Festsetzung:
Ausschluss der Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO.
Begründung:
Das Plangebiet wird als Industriegebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Alternativenprüfung hat sich gezeigt, dass Standorte für Industriebetriebe nur in sehr begrenztem Maße zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund soll das Plangebiet ausschließlich solchen z.T. störenden Betrieben zur Ansiedlung zur Verfügung stehen.
Die in § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zwingend erforderlich und würden zudem ggf. zu weiteren Einschränkungen der Nutzungen innerhalb des Industriegebietes führen. Insbesondere für die unter Nr. 2 genannten Anlagen (u.a. kirchliche, kulturelle Anlagen) bestehen Entwicklungsmöglichkeiten an anderer Stelle des Gemeindegebietes.
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.</td></tr>
</table>

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
GFZ 1,2 GFZ 0,8/+0,1 II - Vollgeschosse Höhe der baulichen Anlagen: 9,0 m - Traufhöhe 12,5 m - Firsthöhe	Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an jüngere gewerbliche Baugebietsausweisungen sowie im Hinblick auf die zu erwartende Nutzung innerhalb des Industriegebietes. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Diese Ausnutzung wird bei dem geplanten Vorhaben voraussichtlich nicht erreicht, ungeachtet dessen handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan innerhalb dessen ggf. zukünftig auch andere Nutzungen ermöglicht werden könnten. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und somit dem zulässigen Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der ungünstigen Geländeverhältnisse und des hohen Flächenbedarfes wird darüber hinaus festgesetzt, dass die GRZ um zusätzlich 0,1 für bestimmte bauliche Anlagen überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung soll eine optimale bauliche Ausnutzung der Betriebsfläche ermöglicht werden. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen jüngerer gewerblicher Baugebiete in der Gemeinde Eichenzell i.V.m. der im Industriegebiet zu erwartenden Nutzung. Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, innerhalb dessen ggf. zukünftig auch andere Nutzungen ermöglicht werden könnten. Da innerhalb des Plangebietes nicht unerhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen geplant sind, gilt Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen.
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
Bauweise	Auf die Festsetzung einer „offenen“ oder „geschlossenen“ Bauweise wird verzichtet. Die Art der Nutzung ist als Industriegebiet festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe einer GRZ und GFZ bestimmt weiterhin werden Baugrenzen und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung in ausreichendem Maße geregelt.
Baugrenzen	Die Flächen für Hauptbaukörper werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. 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 der bestehenden Verkehrsflächen und der sonstigen bestehenden Wirtschaftswege. Zusätzliche Verkehrsflächen werden für Erschließung des Baugebietes nicht erforderlich.
Ein- und Ausfahrten	Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt ausschließlich an der Südostspitze des Plangebietes. Weitere geringfrequentierte Zufahrten sind zur Wartung des Regenrückhaltebeckens sowie zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen zulässig.
Versorgungsanlagen / Hauptversorgungsleitungen	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
Versorgungsflächen und Versorgungstrassen	Die Darstellung erfolgt durch Übernahme der bestehenden Anlagen.
Flächen für die Wasserwirtschaft	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
Wasserschutzgebiete	Das im Festsetzungsverfahren befindliche Wasserschutzgebiet ist im Bebauungsplan vermerkt.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	In der Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Nordhessen vom 27.06.2020 wurde angeregt, dass zur Einbindung der Industriegebietsfläche in die Landschaft eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes in östlicher Richtung zur freien Landschaft festgesetzt werden soll. Dieser städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvollen Anregung, wurde durch Festsetzung eines mehrreihigen Baum- und Strauchriegels entsprochen.
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.
Ausgleichsmaßnahmen	Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt und in den Auslegungsentwurf des Bebauungsplanes übernommen.
Erhaltung von Bäumen	Der bestehende Baumbestand am Ostrand des Wirtschaftsweges (Flst. 24) wird als „Erhaltung“ festgesetzt.
Sonstige Planzeichen	
Festsetzung	**Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise**
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Im Rahmen der Ausweisung des Industriegebietes wird die Errichtung einer bis zu 4,50 m hohen umfassenden Lärmschutzwand erforderlich. Der entsprechende Bereich wird im Bebauungsplan durch das Plansymbol gekennzeichnet.
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. Neben den o.a. aufgeführten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen die die Außengestaltung der Gebäude und der Freiflächen regeln sollen. Im Einzelnen werden Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Einfriedungen und Schutzwände getroffen.	

8 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen eine Änderung der ursprünglichen Grundstücksstruktur erforderlich.

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 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

10.1.1 Ziele des Bauleitplans

Hinsichtlich der Ziele des Bauleitplans wird auf Kapitel 3 verwiesen.

10.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:	Industriegebiet nach § 9 BauNVO
Sonstige Nutzungen:	Verkehrsflächen, Fläcen für die Ver- und Entsorgung, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Maß der baulichen Nutzung:	GFZ 1,2
	GRZ 0,8, zzgl. 0,1
Höhe der baulichen Anlagen:	max. 317 GI (Nord) bzw. 327 (GI (Süd)

Um Überschneidungen zu vermeiden, wird für eine detaillierte Erläuterung der Festsetzungen auf die Begründung zum Bebauungsplan (s. Kapitel 7.3) verwiesen.

10.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m südöstlich der Ortslage Eichenzell und ca. 200 m nördlich des Industrieparks Rhön. Die räumliche Begrenzung des Plangebietes bilden im Westen der zweispurige Autobahnzubringer zwischen A 7 / A 66 (Fahrtrichtung Nord nach Kassel), im Süden landwirtschaftliche Flächen und darüber hinaus der „Industriepark Rhön“, im Norden die Kreisstraße 60 (Eichenzell – Melters) und im Osten landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Lage des Plangebietes ist auf dem Titelblatt gekennzeichnet; die konkrete Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

10.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 20.100 m², dabei handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutztes Ackerland.

Der Flächenbedarf im Bestand sowie gemäß der Planung, wird in nachstehender Tabelle aufgeführt.

Tabelle 3: Flächenbilanz

Nutzung / Biotop	Bestand	Planung
Öffentliche Flächen (Flurstücke Nr. 22 und 24)		
1. Wegeseitengräben	1.687 m²	1.687 m²
2. unbefestigte Wegränder	376 m²	376 m²
3. Schotterflächen, Schotterwege	985 m²	965 m²
4. Versiegelte Flächen, Straßen etc.	1.664 m²	1.684 m²
Private Flächen (Flurstücke Nr. 23 und 25)		
5. Ackerfläche, geplante Anpflanzung (Flurstück 25)	1.880 m²	-
6. Gehölzfläche (Flurstück 25), neu	-	1.880 m²
7. Ackerfläche, geplantes Industriegebiet (Flurstück 23)	13.542 m²	-
8. Regenrückhaltefläche (Flurstück 23)	-	1.009 m²
9. Industriegebiet (Flurstück 23), Gesamtfläche 12.534 m²		
überbaubare Fläche gemäß GRZ 0,8, zzgl. 0,1 GRZ Überschreitung	-	11.281 m²
nicht überbaubare Flächen (Restfläche aus GRZ)	-	1.253 m²
Summe	**20.134 m²**	**20.134 m²**

10.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

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 werden 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 wird der Detaillierungsgrad in Abstimmung mit der Gemeinde Eichenzell festgelegt und der Umweltbericht überarbeitet.

Die „vorläufige“ Umweltprüfung beschränkt sich auf die Untersuchungskriterien (Nutzungs- und Biotopkartierung) und Prüfmethoden, die für ein derartiges städtebauliches Vorhaben verlangt werden können. Als Grundlagen dienten im Wesentlichen eigene Bestandsaufnahmen sowie Gutachten zur Thematik „Lärm- und Staubimmissionen“.

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich des Artenschutzes (§ 44 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.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren. Art und Umfang dieser Maßnahmen werden im weiteren Verfahren 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 endgültigen Umweltbericht integriert.

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

11 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

11.1.1 Naturräumliche Einheit

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:

- 353 Hauteinheit „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“
- 353.1 Teileinheit „Westliches Rhönvorland“

11.1.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet wird dem geologischen Strukturraum „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ zugeordnet. Den geologischen Sockel des Plangebietes bildet mittlerer Buntsandstein (HLNUG-4, 2020).

Nach dem Bodenviewer von Hessen (HLNUG-2, 2020) liegt das Plangebiet im Bereich:

Hauptgruppe:	Böden aus solifluidalen Sedimenten
Gruppe:	Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken
Untergruppe:	Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen
Bodeneinheit	Pseudogley-Parabraunerden
Substrat:	aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über 3 bis 8 dm Fließerde (Mittellage) über Fließschutt (Basislage) mit Sand- bis Tonstein (Buntsandstein)
Morphologie:	konkave bis gestreckte, schwach bis mittel geneigte und überwiegend ostexponierte Mittel- und Unterhänge sowie Hangmulden im Buntsandsteinbergland

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewer Hessen (HLNUG-2, 2020), wird das Plangebiet der Stufe 2 „gering“ zugerechnet (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLNUG-3, 2019)

Die Bodenwerte (Acker- bzw. Grünlandzahlen) liegen überwiegend im Bereich um 32 Bodenwertpunkte. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden der Fläche weist mit 42 Bodenpunkte eine etwas höhere Wertigkeit auf. Durchschnittlich liegt die Abweichungsfläche bei 34 Bodenpunkten und damit unterhalb des Gemarkungsdurchschnittes von Welkers mit 38 Bodenpunkten.

<u>Baubedingte Wirkungen:</u>

Aufgrund der Hanglage wird zur Herstellung geeigneter Betriebsflächen beabsichtigt, zwei Betriebsebenen (GI-Nord und GI-Süd) auf einer Höhe um 311 m bzw. 318 m ü. NHN anzulegen in diesem Zusammenhang werden Abgrabungen und Aufschüttungen von ca. +/- 4,0 m gegenüber

dem natürlichen Gelände erforderlich. Es erfolgt daher eine maßgeblich Veränderung der natürlichen Bodenstruktur sowie der Geländeverhältnisse.

Die üblicherweise zu erwartenden baubedingten 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) sind aufgrund der Abgrabungen und Aufschüttungen als unerhebliche Beeinträchtigung anzusehen.

Im Baugebiet wird eine maximal ausnutzbare Grundflächenzahl von GRZ 0,9 festgesetzt, hieraus resultiert eine maximale Bebauung und sonstige Versiegelung von ca. 11.281 m², diese Flächenbeanspruchung erfolgt ausschließlich durch die Überbauung von Ackerflächen.

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 eher gering.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des in Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Zone III, die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung des Industriegebietes zu beachten.

Anlagebedingte Wirkungen:

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen in der Regel zu einer Veränderung der vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse (z. B. Entfernen des organischen Auflagehorizonts bzw. von schützenden und filternden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen).

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt grundsätzlich den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation).

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Industriegebiet sind Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen durch geeignete Maßnahmen und fachgutachterliche Begleitung zukünftig auszuschließen. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen als „mittel“ zu bewerten, da keine Beanspruchung von hochwertigen Ackerböden, bzw. seltenen Böden zu erwarten ist.

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 4: Zusammenfassung der allgemeinen Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		**Maßnahmen zum Schutz des Bodens**
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	Standortalternativen / anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	• Es wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 3 und 11.4 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	• Zur optimalen baulichen Ausnutzung der nur bedingt zur Verfügung stehenden Industriegebietsflächen wird eine GRZ von 0,8 (+0,1) festgesetzt. • Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Anmerkung: Im Bebauungsplan vorgesehen
	Erschließung und Baufenster	• Mit Ausnahme der Herstellung der Ein- und Ausfahrt ist keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erforderlich • Im Plangebiet sind überwiegend mäßig große Baukörper zu erwarten. Der überwiegende Teil des Gebietes wird als Lagerflächen benötigt. • Aufgrund der Hanglage sind größere Erdmassenbewegungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen zu erwarten.
Bodenbetrachtung	Bodenfunktionen	• Die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes werden maßgeblich verändert.
	Archivfunktion	• Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	• Im Plangebiet besteht aufgrund der Hanglage eine mäßige Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	• Mit Ausnahme der intensiv ackerbaulichen Nutzung sowie der bestehenden Versiegelung des östlich gelegenen Wirtschaftsweges bestehen keine weiteren maßgeblichen Vorbelastungen des Bodens.
	Nutzungshistorie	• Ackerland
Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	• Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z. B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen • Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung, um Bodenverdichtungen zu vermeiden • Auf nicht beanspruchten Flächen möglichst Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
		möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden - siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe ,,Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017" • ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter) • Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen • wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau
Lagerung		• sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) • Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren. - siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017".
(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung		• fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen) • Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien • Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

11.1.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet berührt keine Oberflächengewässer, nördlich des Plangebietes verläuft der „Höllengrundgraben“. Zur Entwässerung der neuen Betriebsflächen ist die Sammlung, Reinigung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers im Freispiegelgefälle in das Gewässer „Höllengrundgraben“ geplant. Ein Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis gemäß § 8 WHG wurde durch das Ingenieurbüro Falkenhahn gestellt.

Das Plangebiet liegt komplett im Bereich des im Feststellungverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet Zone III, die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Folgende Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind zu erwarten:

- Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 90 % des Industriegebietes,
- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verringerung der Deckschichten bei Anschnitten der oberen Bodenhorizonte im Zuge der Bebauung und Versiegelung,
- verstärkter Anfall von Oberflächenwasser von den befestigen und überbauten Industrieflächen.

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

11.1.4 Klima und Luft

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die durch das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen gesicherten klimatischen Funktionen ist die geplante Nutzungsänderung vertretbar. Das Plangebiet befindet sich in einem nach Nordwesten abfallenden Hangbereich, der einen Kaltluftabfluss über den Höllengrund in Richtung Wohnbebauung bewirkt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einem Verlust von klimawirksamer Freifläche. Es ist davon auszugehen, dass sich die Inanspruchnahme auf das Lokalklima auswirkt, aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen jedoch als gering anzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der thermischen Ausgleichsfunktion für das nordwestlich angrenzende Siedlungsgebiet Eichenzell ist nicht zu erwarten. Zudem wird das Kaltluftentstehungsgebiet durch die Autobahn A7 zerschnitten und ist unter lufthygienischen Aspekten nicht als hochwertig zu betrachten.

11.1.5 Potentielle natürliche Vegetation

Im Planungsraum würde sich als potentielle natürliche Vegetation ein „Typischer Perlgras-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Perlgras-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)*, Salweide *(Salix caprea)*, *Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn* (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre).

Sträucher: Hasel *(Corylus avellana)*, *Weißdorn (Crataegus monogyna)*, Schlehe *(Prunus spinosa)*, Hundsrose *(Rosa canina)*, Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*, Himbeere *(Rubus idaeus)*, Brombeere *(Rubus fruticosus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn* (Rhamnus cathartica), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Waldrebe (*Clematis vitalba*).

Geeignete Gehölzarten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden in der Anlage 2 aufgeführt.

11.1.6 Vegetations- und Biotopausstattung

Nach Auswertung von Natureg-Viewer (HMUKLV, 2020) sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder geschützte Biotope bzw. geschützte Biotopkomplexe betroffen.

Das Plangebiet wurde im Rahmen zahlreicher Begehungen zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten untersucht. Die grundlegende Kartierung wurde am 29.07.2019 durchgeführt. Die Realnutzungskartierung ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Bereich des Plangebietes bestehen Vorbelastungen infolge der intensiven Beanspruchung des Ackerlandes sowie der westlich angrenzenden stark frequentierten Verkehrstrassen (A 7 /A 66).

Mit Ausnahme der Wirtschaftswege (versiegelte Fahrbahn, Schotterwege, Seitenränder mit Entwässerungsmulde etc.), wird das Plangebiet ausschließlich als Ackerland genutzt. Gehölzstrukturen finden sich im Süden des Wirtschaftsweges (Flst. 24) in Form von Laubbäumen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung nicht stören und erhalten werden. Zur Erschließung des Baugebietes weiterhin keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, aus diesem Grund sind nur Eingriffe in das Ackerland zu prognostizieren.

Abbildung 4: Gehölzstrukturen entlang des Wirtschaftsweges, Flst. 24 (Foto vom 29.07.2019)

Abbildung 5: Blick auf das Baugebiet aus nördlicher Richtung (Foto vom 21.02.2020)

Aufgrund der intensiv genutzten Ackerflächen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ausweisung des Baugebietes seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden. Im Rahmen der sporadischen Begehungen zwischen April 2019 und März 2020, wurden im Umfeld des Plangebietes lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten vernommen.

Bewertung:

- Auswirkungen auf Säugetiere/Fledermäuse:
  Aufgrund der fehlenden Strukturen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich allenfalls eine geringe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat.
- Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien:
  Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie weisen hohe spezifische Ansprüche an geeignete Lebensräume auf. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Amphibien und Reptilien dieser Arten ungeeignet.
- Wirbellose:
  Wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Daher ist nur mit ungefährdeten, verbreiteten Arten zu rechnen.
- Avifauna:
  Auf der intensiven Bewirtschaftung ist lediglich von Vorkommen ungefährdeter, ubiquitärer Vogelarten der angrenzenden Siedlungsbiotope und des Grünlandes auszugehen.

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Nutzung keine maßgebliche Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, aus diesem Grund wird auf vertiefende Untersuchungen verzichtet.

Es wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen nachhaltig zer-

stört werden. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt.

11.1.7 Landschaft

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.

Das Plangebiet grenzt östlich an den Autobahnzubringer der BAB A 7 / A 66 an. Das Plangebiet ist nach Nord exponiert und daher aus nördlicher und insbesondere aus östlicher Blickrichtung einsehbar. Infolge der geplanten Bebauung, der erforderlichen umfassenden Lärm-, Staub- und Blendschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m, i.V.m. mit den geplanten Aufschüttungen, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insbesondere aus östlicher Blickrichtung zu erwarten.

Zur Minderung der Eingriffswirkungen, wird am Ostrand des Geltungsbereiches ein neu anzulegender Gehölzriegel mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

11.1.8 Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

11.1.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Mensch stellt auf Grund seiner Anforderungen an die sog. Daseinsgrundfunktionen - insbesondere wohnen, sich erholen - Nutzungsansprüche an den von ihm besiedelten Raum. Im vorliegenden Schutzgutkapitel werden die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen betrachtet.

Als Quelle für Lärmvorbelastungen sind die angrenzende Autobahn sowie der südlich gelegenen Industriepark Rhön zu nennen. Die Industriegebietsfläche kommt nördlich des Siedlungsbereiches „Welkers“ zum Liegen. Zwischen dem Siedlungsbereich Welkes und der geplanten Industriegebietsfläche befinden sich weitere Industriegebiete und sonstige gewerblich genutzte Flächen. Die Entfernung (Luftlinie) zwischen der Mitte des Plangebietes und der nördlichen Ortsrandlage Welkers beträgt ca. 800 Meter. Die Entfernung zur nordwestlich hierzu gelegenen Ortsrandlage Eichenzell etwa 1.000 m. Östlich der geplanten Industriegebietsfläche befinden sich Aussiedlerhöfe, die Entfernung hierzu beträgt ca. 550 m.

Mit der Prüfung, inwieweit Immissionskonflikte auftreten können, wurde das Büro GSA Ziegelmeyer GmbH beauftragt. Im Gutachten vom Februar 2020 werden nach dem Verfahren der DIN 18005 in Verbindung mit ISO 9613-2 die erforderlichen Abstände zwischen den Gewerbegebieten und wohngenutzten Gebieten anhand der hierfür in 18005 vorgesehen Prüfwerte zu Emissionsentwicklung ermittelt. Zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass keine ausreichende Abstände zwischen Gewerbegebietsflächen und Wohn-/Mischgebieten vorliegen, sind mögliche Einschränkungen bezüglich der Inanspruchnahme der Industriegebietsflächen, z.B. durch Festlegung abgestufter Emissionskontingente zwischen Tages- und Nachtzeit beziehungsweise Abstufung innerhalb der Flächen mit unterschiedlich hohen Emissionskontingenten, zu prüfen. Hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse bzw. der daraus abzuleitenden Belange für den Bebauungsplan wird auf Kapitel 6.3.1 verwiesen.

Für das geplante Vorhaben weiterhin ein Gutachten zu den Staubimmissionen durch den TÜV Hessen aus Frankfurt am Main erstellt, auch dieses Gutachten wird im weiteren Verfahren (ab öffentlicher Auslegung) den Verfahrensunterlagen als „umweltrelevantes Gutachten“ beigefügt. Gemäß dem Staubgutachten werden an der Ost-, Süd- und Westseite des Industriegebietes Staubschutzwände (… auch Lärm- und Blendschutzwand) mit einer Höhe von bis zu 4,50 m erforderlich. Durch diese Anlage kann die erforderliche Staurückhaltung sichergestellt werden und zu dem biete sie einen geeigneten Blendschutz für die Verkehrsteilnehmer auf dem angrenzenden Autobahnzubringer.

Hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung hat das Gebiet keine maßgebliche Bedeutung. Die Naherholungsfunktion ist im Wesentlichen auf die Nutzung vorhandener Wege bezogen; diese bleiben auch nach Umsetzung der Planung bestehen.

11.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt.

11.1.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Gemeinde Eichenzell mit dem Umland gehört nicht zu den von der § 26 BImSchV betroffenen Gebieten.

11.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung 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 intensiv ackerbaulichen Nutzung. Ein Verzicht auf die Planung hätte jedoch zur Folge, dass für die notwendige Industriegebietsansiedlung alternative Bauflächen zur Verfügung gestellt werden müssten.

Bei Durchführung der Planung kommt es zur Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen von ca. 1,5 ha. Besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

11.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sowie der anschließenden Bebauung des Geländes, sind die bereits bestehenden Lärm- und Staubimmissionen als Vorbelastung zu bewerten.

Im Rahmen der zukünftigen Bebauung ist davon auszugehen, dass durch entsprechende bauaufsichtliche Bestimmungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, die Belastungen auf das zulässige Maß begrenzt werden.

11.2.2 Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Ausnahme der Überbauung und Versiegelung „mäßig“ guten Ackerböden (vgl. Kapitel 5.1), sind keine zusätzlichen maßgeblichen Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen zu erwarten.

11.2.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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

Bei der zukünftigen Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass durch entsprechende bauaufsichtliche Bestimmungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, die Belastungen (Lärm, Staub etc.) auf das zulässige Maß begrenzt werden.

11.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Grundsätzlich wird festgestellt, dass im Plangebiet ein Betrieb angesiedelt werden soll, der vorrangig Böden, Gesteine und Abbruchmaterialien einer Wiederverwertung zuführt. Mit dem Industriegebiet sind zukünftig daher keine Abfallmengen verbunden, die nicht auch an anderer Stelle angefallen wären.

Ein Anschluss der geplanten Betriebsfläche an Schmutzwasserkanäle ist nicht erforderlich, weil das anfallende häusliche Abwasser regelmäßig aus dem abflusslosen Sammelbehälter abgepumpt und fachgerecht entsorgt wird.

Das Niederschlagswasser von befestigten Betriebshofflächen soll gesammelt und nach geeigneter Reinigungsstufe in den „Höllengrundgraben“ eingeleitet werden.

11.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Mit der Ausweisung des Industriegebietes entstehen voraussichtlich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft oder durch

Lärm. Weiterhin sind keine besonderen Risiken bezogen auf Störfälle, Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Es werden keine problematischen Stoffe und Technologien verwendet.

Das Industriegebiet weist keine besondere Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfall-Verordnung auf. Im Umfeld liegen zudem keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe gemäß EU Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie) lagern oder Verwendung finden.

11.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

11.2.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es wird auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen, diese sind bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Aus genannten Gründen wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Nach § 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 5 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 5 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.-austrag (N, CO 2)	Nutzung, Stoffein- u. –austrag (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. -austrag (O_2, CO_2) Reinigung Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffein- u. –austrag (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 gesamtästhetischen Wirkung
Landschaft	Ästhetisches Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf Wasserscheiden	Strömungsverlauf	Klimabildung, Reinluftbildung, Kaltluftströmung	Naturlandschaft vs. Stadt-/ Kulturlandschaft

Tabelle 5: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes

11.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebietes werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können nach derzeitigem Wissenstand i.V.m. den getroffenen Festsetzungen ausgeschlossen werden. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen und Regelungen getroffen:

Grundflächenzahl

Es erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ 0,8/+0,1 hierdurch wird innerhalb des Baugebietes ein hoher Versiegelungsgrad erreicht, allerdings wird durch optimale Ausnutzung des Industriegebietes der Siedlungsdruck auf Offenlandflächen vermindert.

Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen, die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in nördliche Richtung in das dort bestehende Grabensystem.

Versiegelung

Für die Befestigung von nicht stark frequentierten Zuwegungen und Zufahrten sind möglichst dauerhaft wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, großfugiges Pflaster, Rasengitterstein oder ähnliche Materialien zu verwenden.

Gehölzpflanzungen

Am Ostrand des Geltungsbereiches wird die er Umbau der Fichteneingrünung in Laubgehölzhecken beabsichtigt, hierdurch kann eine gute Eingrünung des Baugebietes erreicht werden.

Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Auf die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien wird hingewiesen. Nicht besonders aufgeführt werden Maßnahmen, die im Rahmen der Baueingabe durch andere Verordnungen zu berücksichtigen sind, wie z. B. Maßnahmen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung.

11.4 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Im Rahmen der Betriebsverlagerung der Fa. Weider hat sich gezeigt, dass weder im Industriepark Rhön noch an anderer Stelle des Gemeindegebietes eine geeignete Fläche vorhanden ist, die es ermöglicht die Firma Weider mit allen Arbeitsprozessen anzusiedeln. Insbesondere durch das Brechen und Klassieren von Materialien i.V.m. den zu erwartenden Staub- und Lärmimmissionen muss zumindest zeitweise von nicht nur unerheblichen Belästigungen ausgegangen werden, was die Standortsuche erheblich einschränkt. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, den Betriebsstandort der Fa. Weider nicht wie zunächst vorgesehen am neuen Betriebsstandort in Löschenrod zu bündeln, sondern das Unternehmen auf zwei Standorte aufzuteilen. Die erforderliche Fläche für die Brecheranlage mit den erforderlichen sonstigen Betriebs- und Lagerflächen, soll in den Bereich des mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 16 „Welkers“ im Bereich der Flurlage „Im Munkefeld“ verlagert werden.

Der Standort ist nach Abwägung aller zu beachtender Belange alternativlos.

11.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2 ha, davon werden ca. 1,25 ha als Industriegebiet festgesetzt und ca. 0,1 ha als Regenrückhaltefläche. Mit Ausnahme der ebenfalls festgesetzte Pflanzfläche (0,2 ha), verbleiben die Restflächen (ca. 0,55 ha) in ihren bisherigen Zustand.

Die maßgeblichen Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch die großflächige Versiegelung (Boden- und Wasserhaushalt) und die Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Errichtung einer Lärm-, Sicht- und Blendschutzwand zu erwarten.

Die konkrete Eingriffs- und Ausgleichsplanung erfolgt nach Konkretisierung der Planung nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt

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 so-wie im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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.

Tabelle 6: 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 wasserdurchlässiger 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.
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.
Sachgüter/Bodendenkmäler	keine			

Landschaftsbild, 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.

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Gemäß § 2a BauGB muss, bis auf wenige Ausnahmen, jedem Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht beigefügt 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 Industriegebietes zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Welkers“ in der Gemarkung Welkers beschlossen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m südöstlich der Ortslage Eichenzell und ca. 200 m nördlich des Industrieparks Rhön.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,0 ha, davon werden ca. 1,25 ha als Industriegebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Nutzungen (Autobahn und Industriegebiet) in wichtigen Funktionen (Lärm, Staub, Landschaftsbild) bereits vorbelastet. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren.

Die geplante Fläche der Industriegebietsausweisung, wurde zuletzt ackerbaulich genutzt, wertvolle Strukturen, wie z.B. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit mäßiger Wertigkeit. Zusammenfassend ergibt sich bei der Durchführung der Planung aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere Konfliktsituation.

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist vor allem durch die starkfrequentierte Autobahn geprägt, im Norden und Osten grenzt mäßig gegliedertes landwirtschaftlich genutztes Offenland an. Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild, wird am Ostrand des Gebietes eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern verbindlich festgesetzt.

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.

Das geplante Bauvorhaben wird fachgutachterlich durch Lärm- und Staubgutachten begleitet. Die hieraus resultierenden Auflagen und Bedingungen wurden soweit auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich bzw. zulässig, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (u.a. Lärmkontingente - nachts), weitere Auflagen sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Das Plangebiet hat keine maßgebliche Bedeutung für die menschliche Erholung, daher ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt „Erholung“.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Industriegebietsflächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes 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.

Die abschließende Eingriffs- und Ausgleichsplanung i.V.m. der Festsetzung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

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.

15 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.*

HLNUG-2. (10. 03 2020). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie*. Von BodenViewer Hessen - Bodenhauptgruppen:

http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de abgerufen

HLNUG-3. (29. 07 2019). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie*. Von BodenViewer Hessen - Bodenfunktionsbewertung: http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de abgerufen

HLNUG-4. (10. 03 2020). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie*. Von Geologie Viewer: http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de abgerufen

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN. (2009). *Regionalplan Nordhessen.* Kassel.

Anlage 1: Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBI. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. 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
FlSt	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 (GVBI. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBI. I S. 444)
ü. NHN	über Normalhöhennull
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 2 - 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*

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,* Stachelbeere -*Ribes uva-crispa.*

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Bergwaldrebe - *Clematis montana rubens,* Goldwaldrebe - *Clematis tangutica,* Knöterich - *Fallopia aubertii,* Efeu - *Hedera helix,* Hopfen - *Humulus lupulus,* Waldgeißblatt - *Lonicera caprifolium,* Waldgeißschlinge - *Lonicera periclymenum,* Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia,* Wilder Wein - *Parthenocissus tricuspicata,* 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 Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

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

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

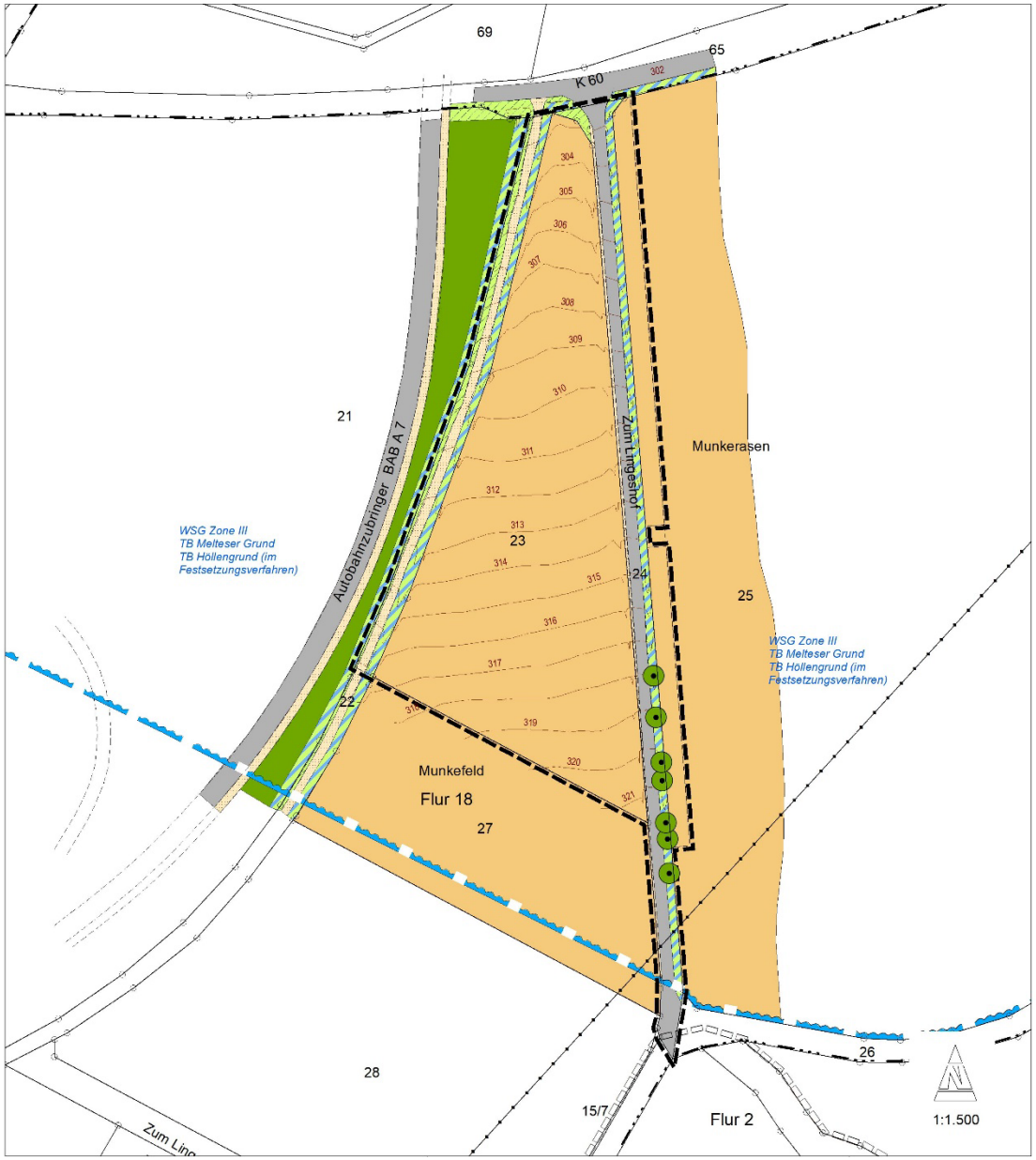
Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 3: Bestandsplan



Legende

Realnutzung

- Gehölzflächen
- Wegeseitengräben
- Unbefestigte Wegränder
- Ackerflächen
- Schotterflächen
- versiegelte Flächen

Sonstige Planzeichen

- Gehölze
- Stromfreileitung
- Geltungsbereich
- WSG (geplant)

Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 16 "Welkers", Gemarkung Welkers, Gemeinde Eichenzell

GEMEINDE EICHENZELL
36124 EICHENZELL
SCHLOSSGASSE 4
TEL.: 06659/979-0

DATUM:	STAND:	GEZEICHNET:
10.03.2020	Vorentwurf	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
35410 HUNGEN - AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043 - 9840180
FAX: 06043 - 9840181