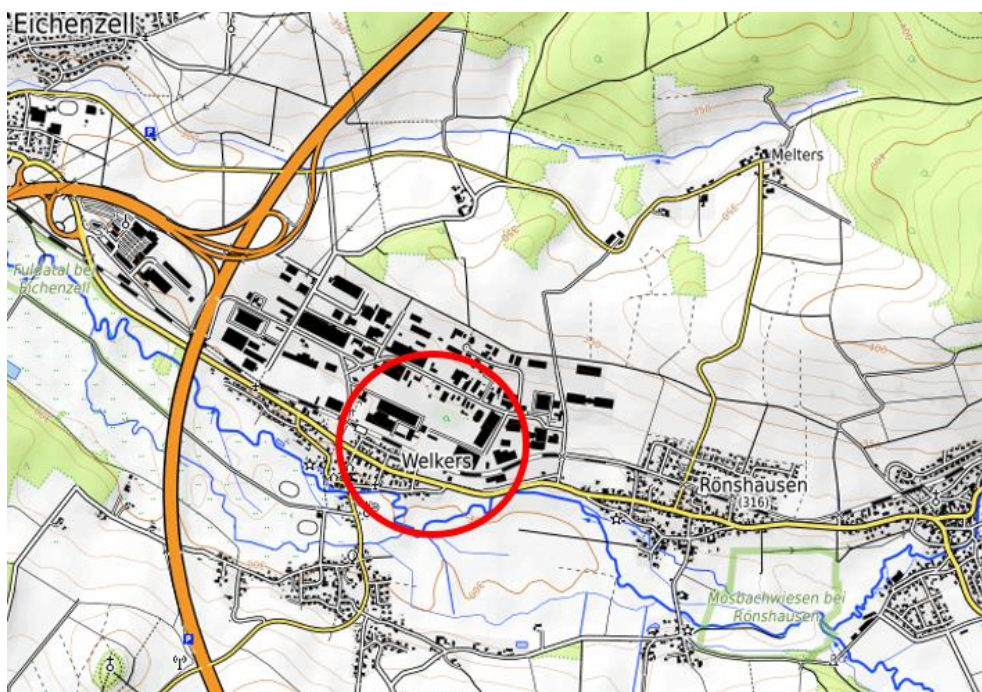


Teil B Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd, 2. Änderung“, Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Welkers

ENTWURF, Stand: 26.06.2023



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



Teil B Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1) zum Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath- Süd, 2. Änderung“, Gemeinde Eichenzell

Auftraggeber:

Gemeinde Eichenzell, Landkreis Fulda

Auftragnehmer:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlütder

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

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

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

In Zusammenarbeit mit:

Dipl.- Ing. Edgar Englert-Piorkowsky,

Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Forssmannweg 15

30627 Hannover

Tel. 0511-3007331

info@piorkowsky-stadtplanung.de

<http://www.stadtplanung-piorkowsky.de>

Inhaltsverzeichnis

1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a).....	5
	Bedarf an Grund und Boden	6
2.	Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)	7
	Flächennutzungsplan.....	8
	Landschaftsplan.....	8
	Regionalplan Nordhessen 2009.....	9
	Sonstige Ziele des Umweltschutzes	9
3.	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2). 9	
	3.1 Mensch und Gesundheit	9
	3.2 Tiere und Pflanzen.....	12
	3.3 Fläche und Boden.....	14
	3.4 Wasser.....	18
	3.5 Luft.....	19
	3.6 Klima.....	19
	3.7 Landschaft	20
	3.8 Biologische Vielfalt.....	22
	3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
	3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
	3.11 Nutzung von Energie	23
	3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch Unfälle oder Katastrophen)	23
	Wechselwirkungen.....	23
4.	Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante):.....	23
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe c)	24
6.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d).....	26
7.	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)	26
8.	Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:	27

9. Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)	28
10. Referenzliste	29
ANLAGE: Ausgleichsberechnung	31
ABKÜRZUNGEN:	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd, 1. Änderung“ v. Jan. 2009	5
Abbildung 2: Geltungsbereich Bplan Nr. 8, „Im Sölgenrath Süd, 2. Änderung“ Entwurf, unmaßstäblich, Stand: Oktober 2022	6
Abbildung 3: Haltestelle der Rhönbahn, Bürgermeister-Schlag-Straße	7
Abbildung 4: Bestehender Bahnübergang mit Ortslage Welkers	7
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell	8
Abbildung 6: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016	8
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen, Karte/ Legende	10
Abbildung 8: Lage Verkehrsknotenpunkte, Verkehrsgutachten Juni 2022	10
Abbildung 9: unbebautes Flst Nr. 4/10, vorhandene Grünstrukturen	13
Abbildung 10: Foto bestehende Bebauung Flst Nr. 4/9	15
Abbildung 11: Foto bestehende Bebauung, Flst Nr. 4/9	15
Abbildung 12: Ausschnitt aus Karte "Biotopbewertung"	16
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen von 2000, Entwicklungskarte	21
Abbildung 14: Ausschnitt aus der Karte 2 „Biotoptypenkartierung“, LPlan Eichenzell	22
Abbildung 15: Flst Nr. 73 im Höllengrundgraben (Ausgleichsfläche)	25
Abbildung 16: Flst Nr. 75, Höllengrundgraben (Ausgleichsfläche)	25

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a)

Es handelt sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“ der Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Welkers. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst 8,83 ha.

Die Planung beinhaltet die Änderung des Bebauungsplanes von einem Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Vorgaben für ein Büro- und Verwaltungsgebäude zu schaffen, das bisher im Industriegebiet nicht zulässig ist. Gleichzeitig werden Änderungen an wesentlichen städtebaulichen Nutzungsparametern durchgeführt. Zudem soll eine neue Anbindung (Planstraße A) an die Bürgermeister-Schlag-Straße für eine öffentliche Parkierungsanlage erfolgen. Im Osten erfolgt die Erschließung einer privaten Parkierungsanlage über eine Privatstraße.

Das Planungsgebiet liegt zwischen Bürgermeister-Schlag-Straße im Westen und der Rhönbahnstrecke im Süden am südlichen Rand des Industrieparks Rhön nördlich des Ortsteils Welkers.

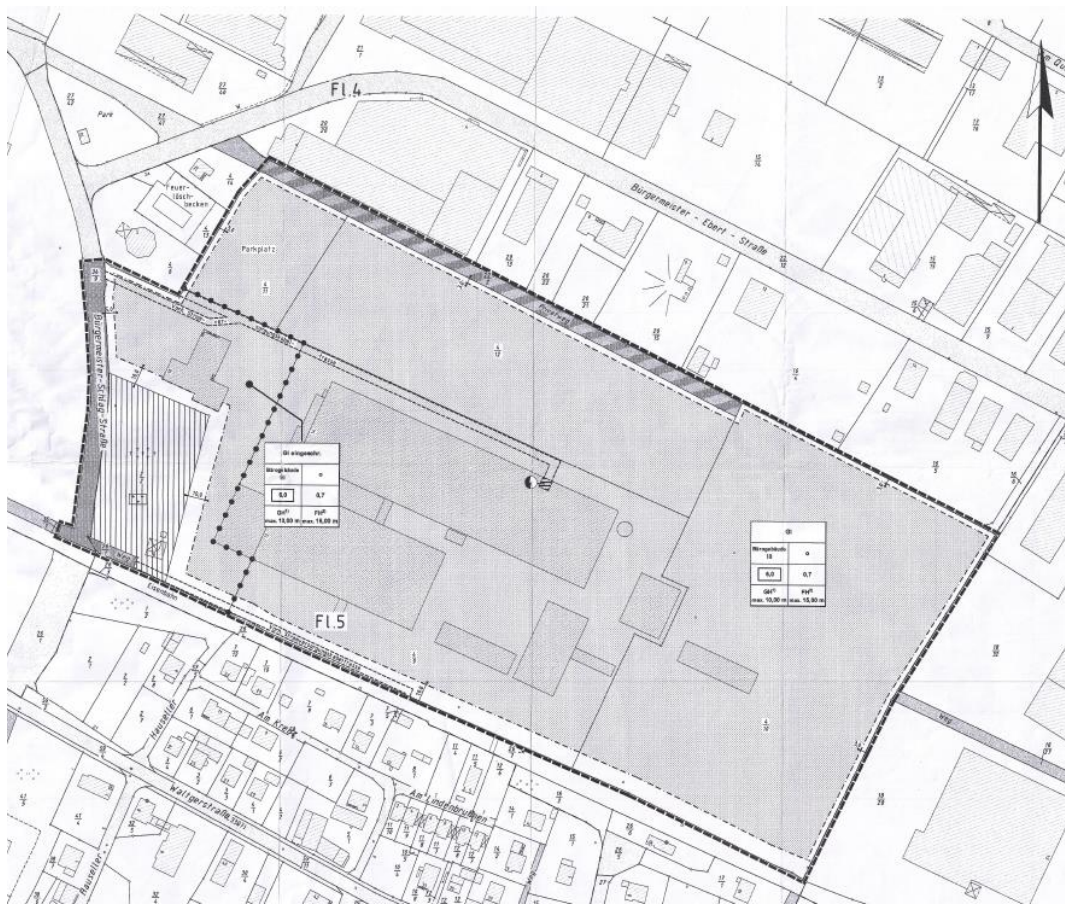


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd, 1. Änderung“ v. Jan. 2009

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der:

Flur 5: Flurstücke Nr. 4/9 und 4/10, Gemarkung Welkers und

Flur 4: Flurstücke Nr. 18/27, T.v. 18/28 und T.v. 18/32, Gemarkung Rönshausen.

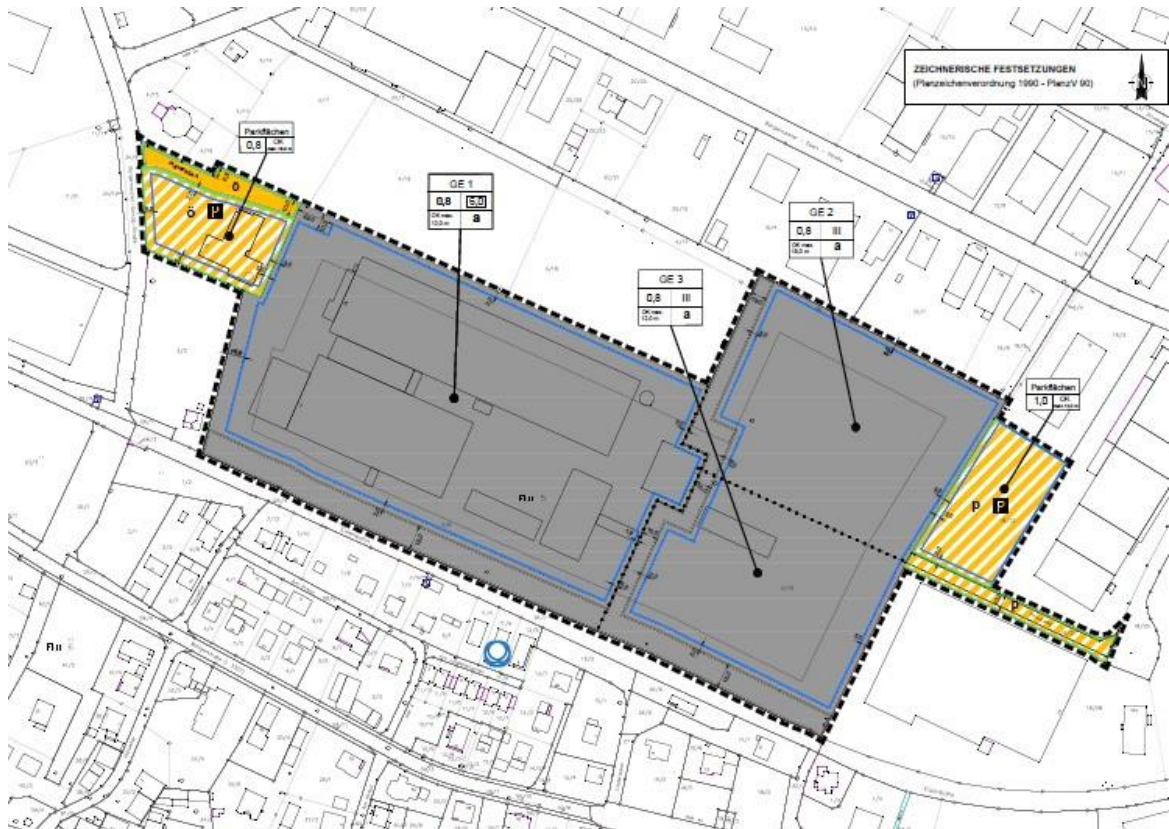


Abbildung 2: Geltungsbereich Bplan Nr. 8, „Im Sölgenrath Süd, 2. Änderung“ Entwurf, unmaßstäblich, Stand: Oktober 2022

Bedarf an Grund und Boden (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1a)

Flächenangaben	In m ²	In ha
Gewerbegebiet bebaut GE 1 + Parkflächen öffentlich (= Flst Nr. 4/9)	48.110 m ²	4,81 ha
Gewerbegebiet unbebaut (GE 2 +3)	34.362 m ²	3,44 ha
Zwischensumme GE 1+2+3	82.472 m²	8,25 ha
Davon Pflanzstreifen	8.800 m ²	0,88 ha
Zwischensumme	73.672 m²	7,37 ha
Parkflächen Ost (privat) + Erschließung	5.891 m ²	0,59 ha
Gesamtfläche Gebiet:	88.363 m²	8,83 ha
Summe GRZ 0,7 (B-Plan alt)	57.723 m ²	5,77 ha
Summe GRZ 0,8 (geplant)	65.970 m ²	6,60 ha
Differenz Neuversiegelung	8.246 m²	0,83 ha
Nicht-überbaubare Fläche (Bestand)	24.739 m ²	2,48 ha
Nicht überbaubare Fläche (geplant)	16.492 m ²	1,65 ha
Differenz	-8.246 m²	- 0,83 ha

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd, 1. Änderung“ vom 10.08.2009 sieht eine Grundflächenzahl GRZ von 0,7 vor. Diese wird im Bereich des geplanten GE 1, 2 und 3 erhöht auf 0,8, d.h. es kann eine Fläche von ca. 0,83 ha zusätzlich versiegelt werden.

Für weitere Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd, 2. Änderung“ verwiesen.



Abbildung 3: Haltestelle der Rhönbahn, Bürgermeister-Schlag-Straße



Abbildung 4: Bestehender Bahnübergang mit Ortslage Welkers

2. Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)

Nach dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplanung eine Umweltprüfung notwendig, die Untersuchung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Überprüfung von Auswirkungen auf weitere Umweltbelange umfasst. Darüber hinaus sind Aussagen zur Berücksichtigung fachlicher Ziele des Umweltschutzes und über Maßnahmen zur Umweltüberwachung zu machen. Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten, unselbständigen Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf, dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eichenzell stellt eine gewerbliche Baufläche und – im Westen des Änderungsbereichs - eine Friedhofsfläche dar.

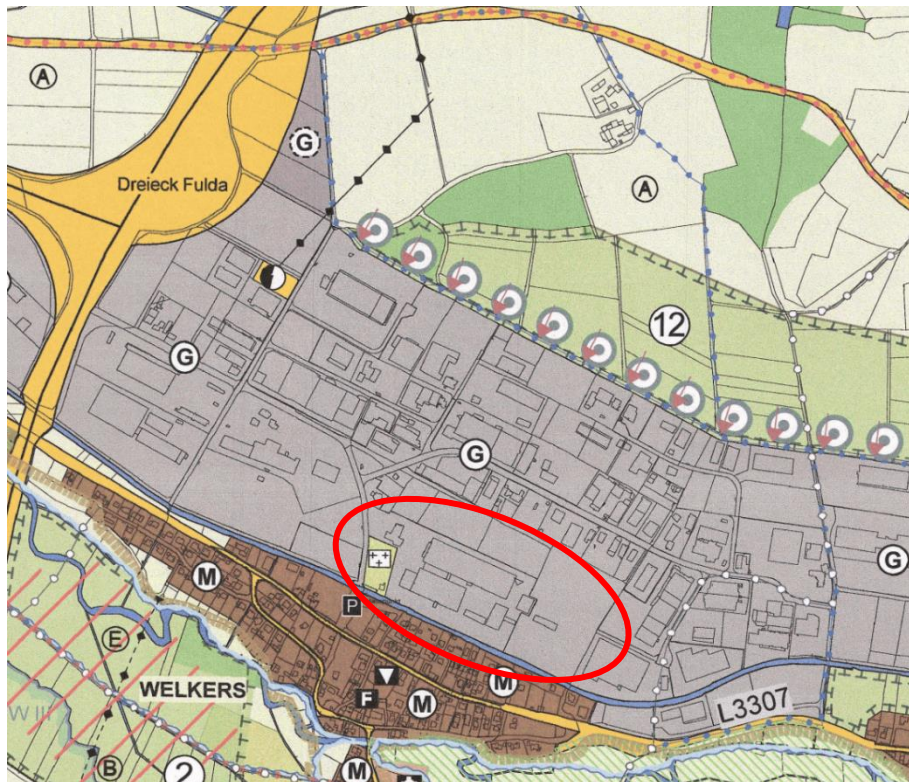


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell

Landschaftsplan

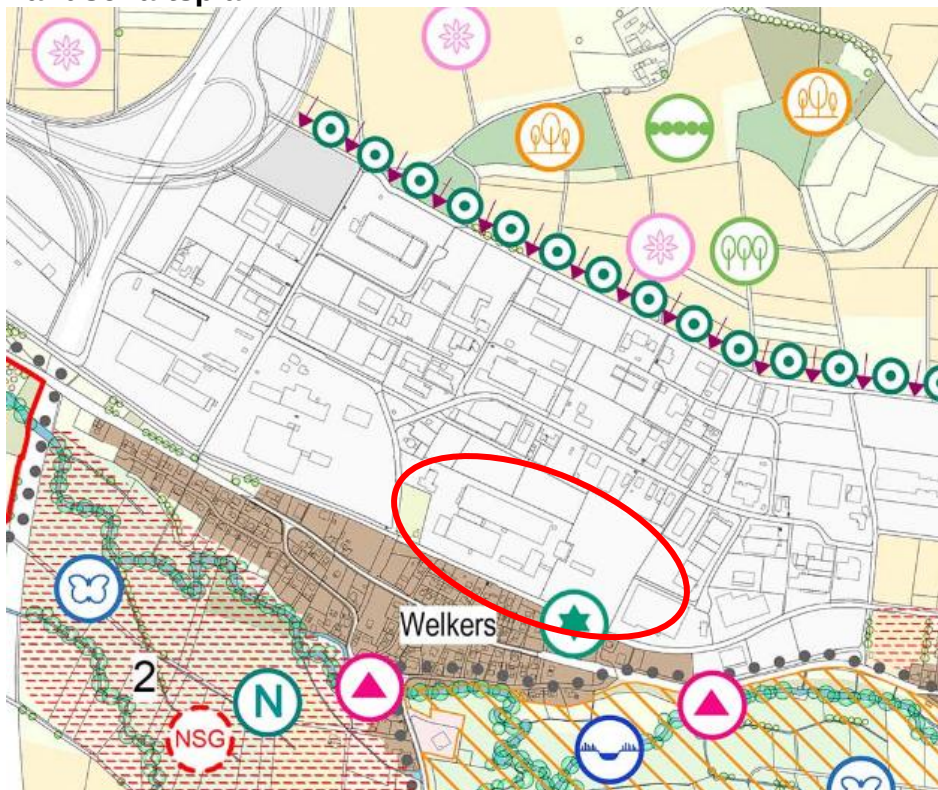


Abbildung 6: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016

Der Landschaftsplan (LPlan) der Gemeinde Eichenzell stellt eine gewerbliche Fläche sowie den Friedhof als Bestand dar.

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009, Südblatt, stellt ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand) sowie eine Haltestelle für den Regionalverkehr dar.

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Stellungnahmen von Behörden liegen noch nicht vor.

3. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2)

Durch die vorgesehene Planung werden Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die teilweise zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen sind insbesondere:

- Mehrversiegelung von Boden und geringe Minderung der Bodenfunktionen im Vergleich zum Ist-Zustand
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses im Vergleich zum Ist-Zustand
- Mögliche Beeinträchtigung des potenziellen Lebensraums der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

3.1 Mensch und Gesundheit

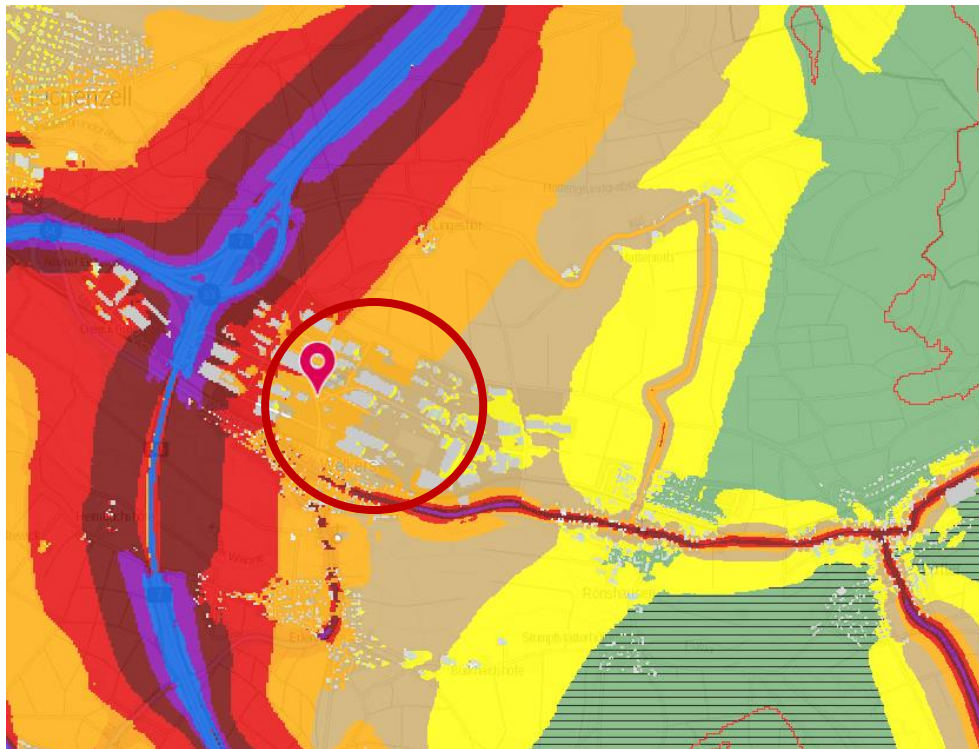
Beschreibung Ist-Zustand:

Der „Industriepark Rhön“ (Ortsteil Welkers) bildet einen gewerblichen Schwerpunkt verbunden mit seiner direkten Lage an sehr stark frequentierten Verkehrswegen (Autobahndreieck Fulda). Der Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“ stellt dabei den südöstlichen Teil des Industrieparks Rhön dar.

Auf den Standort wirken u.a. durch den Eisenbahnbetrieb der Rhönbahnstrecke und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) ein. Die auf den Standort einwirkenden Lärmemissionen liegen gemäß der Karte in dem Bereich zwischen 55 – 60 dB(A) (siehe Abb. 7).

Zur Beurteilung der aktuellen Verkehrssituation wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das anhand von Verkehrszählungen an drei Verkehrsknotenpunkten die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes im Industriepark Rhön untersucht. Die Verkehrszählungen erfolgten im Zeitraum von 17.05. – 20.05.2022 in der Zeit von 6:00 bis 19:00 Uhr (siehe Abb. 8).

Zwischen dem bestehenden Friedhof und dem bestehenden eingeschränkten Industriegebiet bestand bisher ein Abstand von 10,0 m. Wegen der Nähe zum Friedhof waren in diesem Bereich nur Anlagen zugelassen, von den keine störenden Lärm-, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen (Bezug: B-Plan Nr. 8, 1.Änderung, Textteil, Punkt 1.2).



Lärmkartierung 2017

Hauptverkehrsstraßen - EU

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲

> 55 - 60

> 60 - 65

> 65 - 70

> 70 - 75

> 75

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen, Karte/ Legende



Abbildung 8: Lage Verkehrsknotenpunkte, Verkehrsgutachten Juni 2022

Prognose Planung:

Das Nebeneinander zwischen bestehendem Friedhof Welkers und eingeschränktem Industriegebiet hat nach bisherigem Kenntnisstand keine städtebaulichen Konflikte verursacht.

Gemäß der DIN 18005 wird als Orientierungswert bei der Planung bei dem unmittelbar angrenzenden Friedhof 55/ 55 dB (A) (tags/ nachts) angesetzt. Dies entspräche (bei einer Fläche von 1 ha) einem Abstand von ca. 50 m zum Rand des Gebietes. Da von dem Bestand im eingeschränkten Industriegebiet bisher keine Störungen ausgingen, werden – erst im Falle einer baulichen Veränderung im GE 1 - ggf. schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung des zulässigen Schallpegels im Baugenehmigungsverfahren herangezogen.

Negative Auswirkungen im Übergangsbereich zur Ortslage Welkers werden vermeiden, wenn Lade- und Bewegungszonen im nördlichen Bereich der zukünftigen Gebäude angesiedelt werden. Im südlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 4/10 dürfen sich keine Bewegungsflächen für Schwerverkehr befinden. PKW-Stellplätze werden im Westen der zukünftigen Gebäude angeordnet.

Eine Lärminderung kann auch stattfinden, wenn die Gebäudewand im Grenzbereich des Flst. Nr. 4/10 zur Rhönbahnlinie als Lärmschutzwand fungiert. Durch eine homogene Fassadengestaltung der zukünftigen Anlage und eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zur Bahnschiene können Lärmeinwirkungen gemindert werden.

Wenn bei einem geplanten Industrie- oder Gewerbegebiet die in der Norm aufgelisteten Abstände von schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten werden können, muss es deshalb nach der BauNVO (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) in Teilflächen untergliedert werden, für die die zulässigen immissionswirksamen Emissionen durch Festlegung von Geräuschkontingenten begrenzt werden (DIN 45691). Eine Geräuschkontingentierung verhindert auch, dass einzelne Betriebe die Immissionsrichtwerte voll ausnützen und dadurch die noch freien Gewerbebauflächen wertlos werden, da auf ihnen keine schallemittierenden Anlagen mehr betrieben werden können.

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen wurde eine Geräuschemissionsprognose erstellt (März 2023). Diese hat ergeben, dass der jeweils nach der Gebietskategorie der zu schützenden Bebauung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit eingehalten und unterschritten wird. Im Nachtzeitraum führt die Zurverfügungstellung der gleichen Emissionsleistung von 60 dB(A)/ m² jedoch zur deutlichen Überschreitung der für den Nachtzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte von 45 dB (A) in den angrenzenden Mischgebietsflächen. Aufgrund dieser Überschreitungen werden Reduzierungen der Emissionsleistung erforderlich. Mit Verweis auf die „Prüfwerte“ / Standardwerte für Gebiete mit gewerblicher Nutzung kann beim Fehlen von Leichtindustrie ein Nachtwert von 45 dB(A)/ m² angewendet werden. Diese Kenngröße führt in den angrenzenden Mischgebietsflächen zur Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes.

Das Verkehrsgutachten vom Juni 2022 hat zwar eine Verkehrszunahme von 1550 Kfz-Fahrten/ Tag durch die zusätzlichen Nutzungen ermittelt, kommt aber zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Verkehrsqualität besteht, welche ohne Maßnahmen oder Änderungen an den Verkehrsknotenpunkten auskommt. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen aus dem Verkehrsgutachten zeigen, dass die umliegende verkehrliche Infrastruktur das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen und weiterleiten kann, ohne dass die Verkehrsqualität ein nicht mehr ausreichendes Maß erreicht. Die schlechteste Qualitätsstufe, die an den untersuchten Knotenpunkten ermittelt wurde, ist QSV= D. Eine „ausreichende“ Qualitätsstufe ist somit gegeben, es müssen keine Maßnahmen vorgenommen werden.

Die Kapazitätsreserven sind jedoch nicht mehr so groß, sodass bei weiteren Vorhaben, welche zu einem Wachstum des Verkehrsaufkommens führen, Maßnahmen an dem Knotenpunkt vorgenommen werden müssen, um eine „ausreichende“ Verkehrsqualitätsstufe (QSV = D) zu erhalten.

Thema Erholung:

Der südliche Teil des Industrieparks Rhön bzw. der im Geltungsbereich liegende Teil des Industriegebiets haben für die Erholungsfunktion keine Bedeutung.

Prognose Planung:

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Erholungsfunktionen, da diese im Gebiet nicht vorliegen.

Eine Beeinträchtigung von angrenzenden für die Erholung geeigneten Flächen liegt nicht vor. Auch wird von keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Emissionen von Schadstoffen sowie Geruch durch die geplante Nutzungsänderung ausgegangen. Der Lichtproblematik als fernwirkender Umwelteingriff wird durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 HBO entgegengewirkt.

3.2 Tiere und Pflanzen

Beschreibung Ist-Zustand (Basisszenario):

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Industriegebiets, das zum Großteil bebaut ist und wenig naturnahe Strukturen aufweist. Nur angrenzend an den Friedhof findet sich zusammenhängender Grünbestand. Im Bereich des Flst. Nr. 4/9 finden sich keine hochwertigen Grünstrukturen, da es nahezu komplett bebaut ist. Ein Teil von Flst. Nr. 4/10 (GE2) ist derzeit unbebaut. Dort zeigt sich das Gelände teilweise strukturreich mit verschiedenen Gehölzriegeln, Böschungen und Gräben ergänzt durch Ablagerungen unterschiedlicher Art (siehe folgende Abbildung). Dies stellt einen potenziellen Lebensraum im Geltungsbereich und angrenzend im speziellen für die Zauneidechse dar (Sukzession, Industriebrache, Bahntrasse).

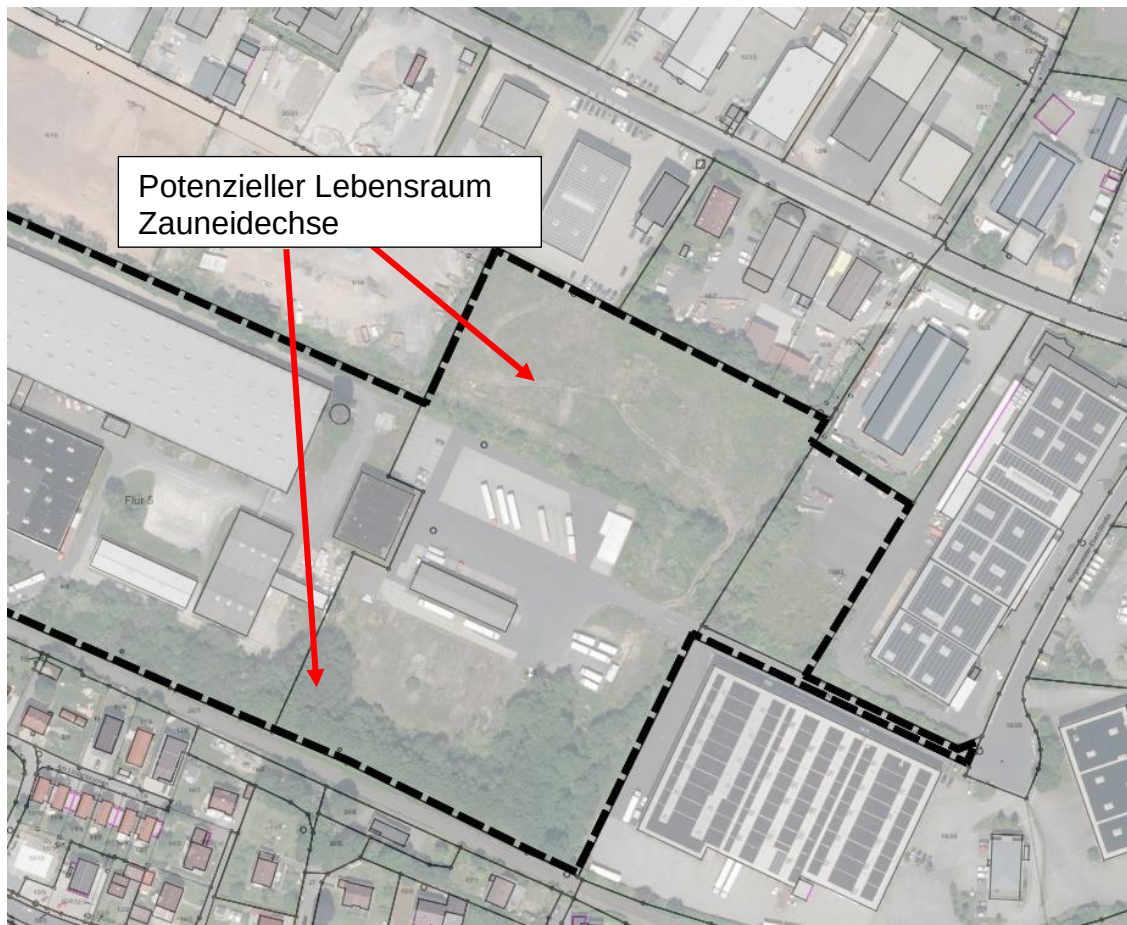


Abbildung 9: unbebautes Flst Nr. 4/10, vorhandene Grünstrukturen

Auf Grund der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Fachdienst Naturschutz vom 26.09.2022 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung als Szenarioanalyse durchgeführt. Diese hat zu dem Ergebnis geführt, dass Zauneidechsen das unmittelbare Baufeld, zumindest als Teillebensraum, vermutlich aber auch als Winterquartier nutzen könnten.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen waren bisher mit standortgerechten, heimischen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf Grund dieser Festsetzung besteht an den Straßenrändern und an den Stellplatzanlagen eine mäßige Durchgrünung im Industriegebiet, im Randbereich der Grundstücke.

Prognose Planung

Auf Grund der bisherigen Nutzung als Industriegebiet in einem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer bereits ausgewiesenen Grundflächenzahl GRZ von 0,7 kommt es durch die Erhöhung auf eine GRZ von 0,8 nur auf eine bauliche Mehrauslastung des Gebietes von 10% bzw. 0,83 ha. Positiv hervorzuheben ist, dass die Nutzung von bestehenden Flächen im besiedelten Bereich ausgeweitet werden und keine zusätzliche Flächenversiegelung im Außenbereich stattfindet.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Sölgenrath Süd“ getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie z.B. die Bepflanzung der nicht versiegelten Grundstücksflächen zu 25 % und die mindestens dreireihige Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, wird die bisherige Durchgrünung

im Gebiet beibehalten bzw. fortgeführt (Pflanzstreifen 10,0 m zwischen den Gewerbegebieten bzw. 15 m bzw. 9 m am südlichen Gebietsrand).

Da die Belange der Feuerwehr bei den Festsetzungen V 2.3 bis V. 2.5 berücksichtigt werden müssen, dürfen die gebietsinternen Pflanzstreifen auf eine Breite von 8,0 m verringert werden. Von einer nennenswerten Erhöhung des Biotopwerts innerhalb des Gebietes wird daher nicht ausgegangen.

Die auf dem Baufeld auf Flst Nr. 4/10 befindlichen Ablagerungen aller Art sind nicht von stabiler Dauer und um die geplanten Baumaßnahmen umzusetzen, muss das Gelände komplett geräumt und damit die Lebenskapazität für Zauneidechsen herabgesetzt werden. Insofern sind erhebliche Einschnitte in den Lebensraum dieser Tiere unvermeidbar.

In Bezug auf den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ergibt sich für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) folgender Handlungsbedarf:

- Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere zur Untersuchung planungsrechtlich relevanter Vorkommen in den Gewerbegebietsflächen GE1, GE2 und GE3 während eines Baugenehmigungsverfahrens;
- Für GE2 wurde im März 2023 eine Szenarioanalyse durchgeführt. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen potenziell möglich ist.
- Im Rahmen von Bauantragsverfahren in GE1, GE2 und GE3 sind folgende Maßnahmen einzuleiten:
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG
 - Klären, ob Zauneidechsen auf der Baufläche vorhanden sind
 - Anlage eines Ersatzlebensraumes, evtl. mit Entbuschung
 - Abfangen der Zauneidechsen und Umsiedlung (mit behördlicher Genehmigung)
 - Baufeld mit Schutzzaun versehen, um eine Wiederbesiedelung zu verhindern
 - Ökologische Baubegleitung bei Baufeldräumung / Vergrämnungsmaßnahmen

Es werden Festsetzungen zu Außenbeleuchtungsanlagen und Werbeanlagen getroffen, die zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten blend- und streulichtarm zu gestalten sind und es wird eine zulässige Beleuchtungsstärke definiert.

Die Regelung zu Leuchtdichten, Lichtpunkthöhen und Beleuchtungszeitraum stellt einen positiven Beitrag zur Reduzierung von nächtlichen Lichtimmissionen dar.

3.3 Fläche und Boden

Beschreibung Ist-Zustand:

Fläche

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus gewerblicher Siedlungsfläche und Verkehrsflächen. Nach aktueller Rechtslage sind bereits 70% der Fläche überbaubar und größtenteils schon bebaut.

Boden:

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet.



Abbildung 10: Foto bestehende Bebauung Flst Nr. 4/9



Abbildung 11: Foto bestehende Bebauung, Flst Nr. 4/9

Geologie und Böden, Topographie:

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ und befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) im geologischen Bereich 1.2.1 „Fließerde, ungegliedert / Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand“ (HLNUG, Geologie-Viewer). Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um Bereiche des Oberen Keupers mit Quarzit, Sand- und Tonstein. Die Böden stellen somit mächtige, schlecht durchlässige Deckschichten dar, was zu einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit führt.

Das nach Süden hin abfallende Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 305 m bis 315 m ü. NN. Dies entspricht einer Neigung von ca. 4,3 - 4,4 %.

Funktion natürliche Bodenfruchtbarkeit

Als bestehendes Industriegebiet hat das Gebiet für die natürliche Bodenfruchtbarkeit keine Bedeutung. Für den bebauten Bereich des Industriegebietes Rhön ist über den Boden Viewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung abzurufen.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die größtenteils bereits versiegelten Böden im Plangebiet können Wasser nur mäßig gut aufnehmen. Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist als sehr gering anzusehen.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Da es sich um ein bestehendes Industriegebiet handelt, das weitgehend versiegelt ist, wird die Pufferkapazität des Bodens als gering eingeschätzt.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

Die vorkommenden Böden haben keine Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Aus der Karte 3 „Biotopbewertung“ des Landschaftsplans wird der Biotopwert als „mäßig“ beurteilt, da es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt.

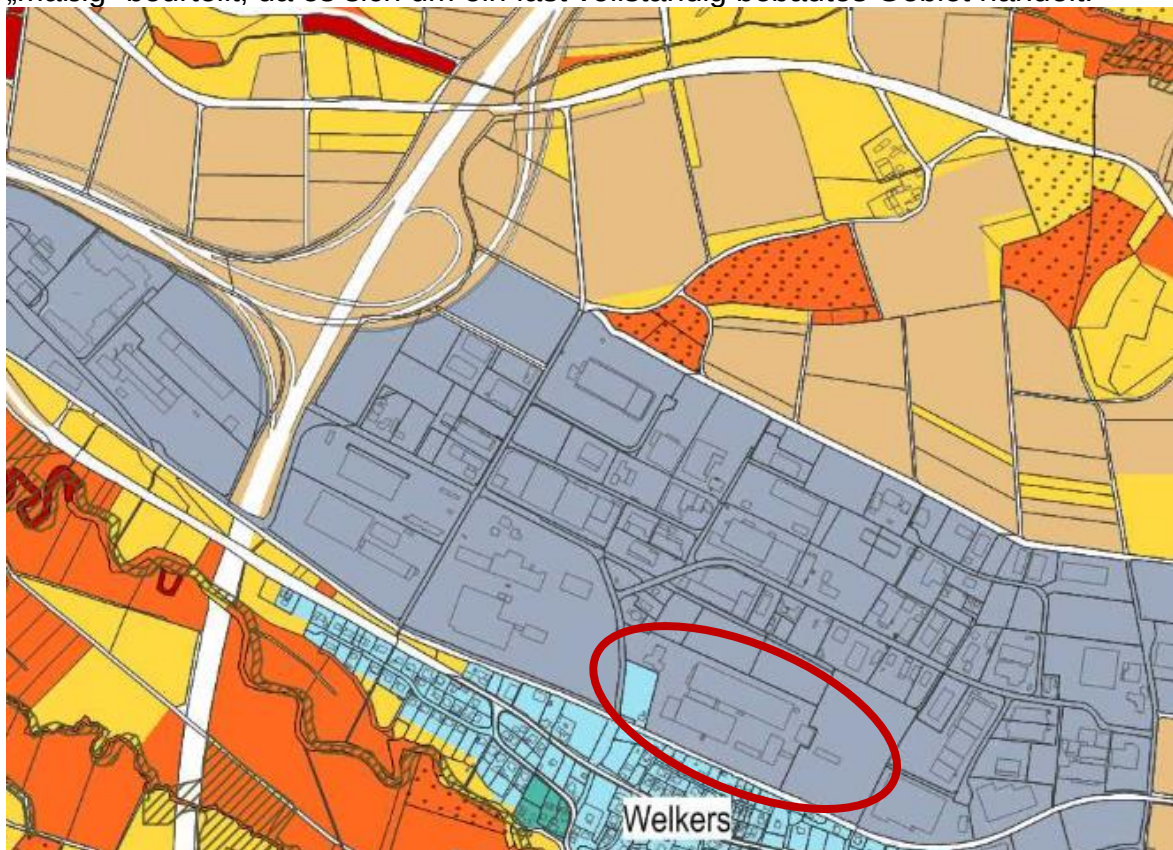


Abbildung 12: Ausschnitt aus Karte "Biotopbewertung"

Prognose Planung:

Fläche:

Durch die Bebauungsplan-Änderung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung bzw. Erhöhung der Versiegelung um 10% (Erhöhung der GRZ um 0,1 von 0,7 auf 0,8). An nichtüberbaubaren Flächen stehen dann im Plangebiet noch 20% zur Verfügung. Mindestens 25% der nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für den Planungsraum weder Altablagerungen noch Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG1) noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne des § 57 des HWG2) bekannt.

Boden:

Eine Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen zu erwarten, die mit 0,83 ha angesetzt sind. Da jedoch die Funktionen der natürlichen Fruchtbarkeit und der Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie der Filter als Puffer für Schadstoffe im Industriegebiet mäßig bis gering sind, ist die entstehende Minderung der Bodenfunktionen nur als gering anzusehen.

Um die bauzeitlichen Einflüsse zu minimieren und um einen schonenden Umgang mit dem Boden zu gewährleisten, sind bei der Bauausführung die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Bauausführende zu beachten.

Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung

In der Stellungnahme des RP Kassel, Abt. Altlasten, Bodenschutz v. 19.09.2022 wird die Anregung gegeben, dass dem Umweltbericht eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14) beigelegt werden sollte. Für die bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung wird auch eine Arbeitshilfe mit zugehörigem Berechnungswerkzeug bzw. Excel-Tabelle angegeben.

Bei einer Eingriffsfläche unter 10.000 m² erfolgt diese Bewertung innerhalb der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Gemäß der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des HMUENV v. 02/2011 kann die Auswirkungsprognose auf die Bodenfunktionen verbal-argumentativ oder quantitativ erfolgen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um eine Nutzungsintensivierung eines bestehenden Gewerbegebiets (Nachverdichtung) mit einer potenziellen zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 0,83 ha. Die in der Arbeitshilfe genannte Grundlage „BodenViewer Hessen“ liefert für das bestehende Gewerbegebiet bezüglich der Bodenfunktionsbewertung keine Aussagen, daher kann über das Berechnungstool kein bodenbezogener Kompensationsbedarf ermittelt werden. Eine Minderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotenzials kann nicht ermittelt werden.

Es handelt sich nicht um eine Neubeauftragung von Böden. Kenntnisse über eine besondere Empfindlichkeit des Bodens liegen nicht vor. Für das Ertragspotenzial in Bezug auf das Schutzgut Boden liegt für den Planbereich keine Bodenfunktionsbewertung durch die HLNUG vor, so dass keine Aussagen zur bodenfunktionalen Gesamtbewertung getroffen werden können. Bauplanungsrechtlich war das Gebiet bisher als Industriegebiet deklariert und wird nun in ein Gewerbegebiet zurückgestuft. Eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotenzials kann nicht ermittelt werden; im Vergleich zum bisherigen

Industriegebiet ist aber im nunmehr festgesetzten Gewerbegebiet die Wahrscheinlichkeit für Schadstoffeinträge geringer. In der Planungsphase konnte geklärt werden, dass es sich nicht um eine Altlastenfläche handelt. Eine Belastung des Bodens durch bodengefährdende Stoffe liegt nicht vor.

Bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Bodenumlagerungen und Befahrung durch Baufahrzeuge beschränken sich auf die Bauphase. Die Bodenarbeiten sollen nach Möglichkeit nicht im vernässten Winterhalbjahr durchgeführt werden. Andernfalls sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen für vernässte Böden einzuplanen. Ein Baustelleneinrichtungsplan hilft dabei, die unterschiedlichen Bauprozesse aufzuteilen. Nach Möglichkeit sind die späteren Grünflächen von einer baulichen Beanspruchung während der Bauphase auszuschließen.

Vorsehen von zeitlicher Beschränkung von Bau- oder Pflegezeiten (Bauzeiten-beschränkung): insbesondere Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Mitte/ Ende Mai bzw. August bis Ende September.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Vorrang der Inanspruchnahme schon bebauter Flächen bzw. von Innenbereichsflächen dient der Vermeidung und soll den Flächenverbrauch und damit den Verlust von natürlichen bzw. natur-nahen Böden reduzieren.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor dem Bauen im Außenbereich berücksichtigt alle natürlichen Bodenfunktionen, wie

- Lebensraumfunktion
- Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts
- Abbau, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie die Funktion als
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im bisherigen Bebauungsplan waren nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Im neuen Bebauungsplan soll dies auf mindestens 25 % dieser Flächen geschehen, d.h. von den nicht überbaubaren Flächen bleibt mindestens $\frac{1}{4}$ komplett unversiegelt.

Als bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird außerdem der Versiegelungsgrad durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduziert. Zum anderen erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der von privaten Stellplatzanlagen (siehe Textteil Nr. V. 3 und 4).

Eine weitere Möglichkeit der Vermeidung bzw. Minderung kann eine bodenkundliche Baubegleitung darstellen. Hierdurch kann bei Bebauung der Fläche eine bodenschonende Durchführung gewährleistet werden.

3.4 Wasser

Beschreibung Ist-Zustand:

Der Bereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Trinkwasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten, sowie außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Stoffe, die ins Grundwasser abgetragen werden können sind Streusalze, Mineralöle und Reifenabrieb. Die Entsorgung der Abwässer fällt in den Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes „Oberes Fuldataal“, Eichenzell. Alle notwendigen Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Prognose Planung:

Gewässerverunreinigungen finden nicht statt. Die Erhöhung der Stoffe, die ins Grundwasser abgetragen werden können, ist voraussichtlich unerheblich. Bezüglich der Entwässerung ist das Trennsystem wiederherzustellen (Kanalsanierung).

3.5 Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Beschreibung Ist-Zustand:

Die bestehende Nutzung befindet sich in räumlicher Nachbarschaft von einwirkenden Immissionen (Autobahn BAB 7) und der Rhönbahn.

Prognose Planung:

Durch die Planung sind keine Kaltluftleitbahnen betroffen und es werden keine zusätzlichen Emissionen, Immissionen, Gerüche oder Beeinträchtigungen der Luftqualität hervorgerufen. Durch die Zurückstufung von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet werden zukünftig keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft erwartet.

3.6 Klima

Beschreibung Ist-Zustand:

Der Änderungsbereich ist bereits zum Großteil bebaut bzw. versiegelt. Da sich nur wenige strukturreiche Geländeelemente in dem unbebauten Bereich des GE 2 finden, hat das Gelände nur eine geringe Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion. Kleinklimatische Unterschiede ergeben sich durch die vorhandenen Böschungen auf Grund vermutlich unterschiedlicher Bodenbeschaffenheit mit unterschiedlich dichter Vegetationsstruktur bis hin zu versiegelten Flächen.

Prognose Planung:

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kalt- oder Frischluftschneisen wird nicht ausgegangen. Die Festsetzungen zu den nicht versiegelten Grundstücksflächen bewirken, dass mindestens 25% dieser Flächen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Oberflächengestaltung von Zuwegungen außerhalb von betrieblich genutzten Freiflächen mit einem wasserdurchlässigen Material trägt zu einer Minderung von klimatischen Auswirkungen bei.

Die im Rahmen des Nahmobilitätskonzepts geplante Mobilitätsstation im Bereich des Industrieparks Rhön stellt einen positiven Beitrag zum Klimaschutz dar, die zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes beitragen kann. Auch die Bestrebungen der Gemeinde Eichenzell, ein Betriebliches Mobilitätsmanagement im Industriepark Rhön einzurichten, kann die Nutzung des ÖPNV und des Fahrrads/ Pedelecs erhöhen und somit einen weiteren positiven Beitrag zum Klimaschutz darstellen.

3.7 Landschaft

Rechtliche Situation:

Gemäß § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe in Natur und Landschaft.

Beschreibung Ist-Zustand:

Der Industriepark Rhön im Ortsteil Welkers liegt im oberen Fuldataal in den westlichen Ausläufern der Rhön südöstlich von Eichenzell. Der Ort befindet sich am Übergang der Naturräume Westliches Rhönvorland, einem Teil der hessischen Rhön, im Übergang zum Vogelsberg. Die Lage des Plangebietes ist wegen seiner Hanglage auch aus größerer Entfernung einsehbar.

Landschaftsbilder werden oft durch Gewerbeflächen und Verkehrswege negativ beeinflusst. Im vorliegenden Fall besteht eine Vorbelastung durch die stark befahrene Autobahn BAB 7, die im Westen an Welkers vorbeiführt. Diese stellt bereits eine Zerschneidung des Landschaftsbildes vor allem aus Richtung Osten dar.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 wird die Gemeinde Eichenzell der naturräumlichen Haupteinheit „Vorder- und Kuppenrhön“ zugeordnet. Die Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan werden durch Darstellungen im Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell zum einen durch die Karte „Biotopbewertung“ und zum anderen durch die Karte „Naturerlebnis und Erholung“ ergänzt (siehe Abb. 15).

Die Talmulden bilden in der Vorder- und Kuppenrhön mit den zwischengelagerten Einzelbergen und bis zu 500 m.ü. NN hohen Kuppen, ein abwechslungsreiches Spiel. Landschaftsprägend ist das lebhafte Relief und es durchziehen die Fließgewässer Fulda und Lütter diese Landschaft. Erhebungen in der näheren Umgebung sind der Wartturm „Eichenzeller Warte“ östlich Eichenzell (340 m.ü.NN) und der Aussichtspunkt bei Rönhausen/ Melters (ca. 400 m.ü.NN). Höchste Erhebungen sind der (bewaldete) Burkardser Kopf (436 m.ü.NN) und der (bewaldete) Roßberg (465 m.ü. NN) gegenüber des Industrieparks und weiter im Osten der Ebersberg mit der Burgruine Ebersburg (689 m.ü.NN).

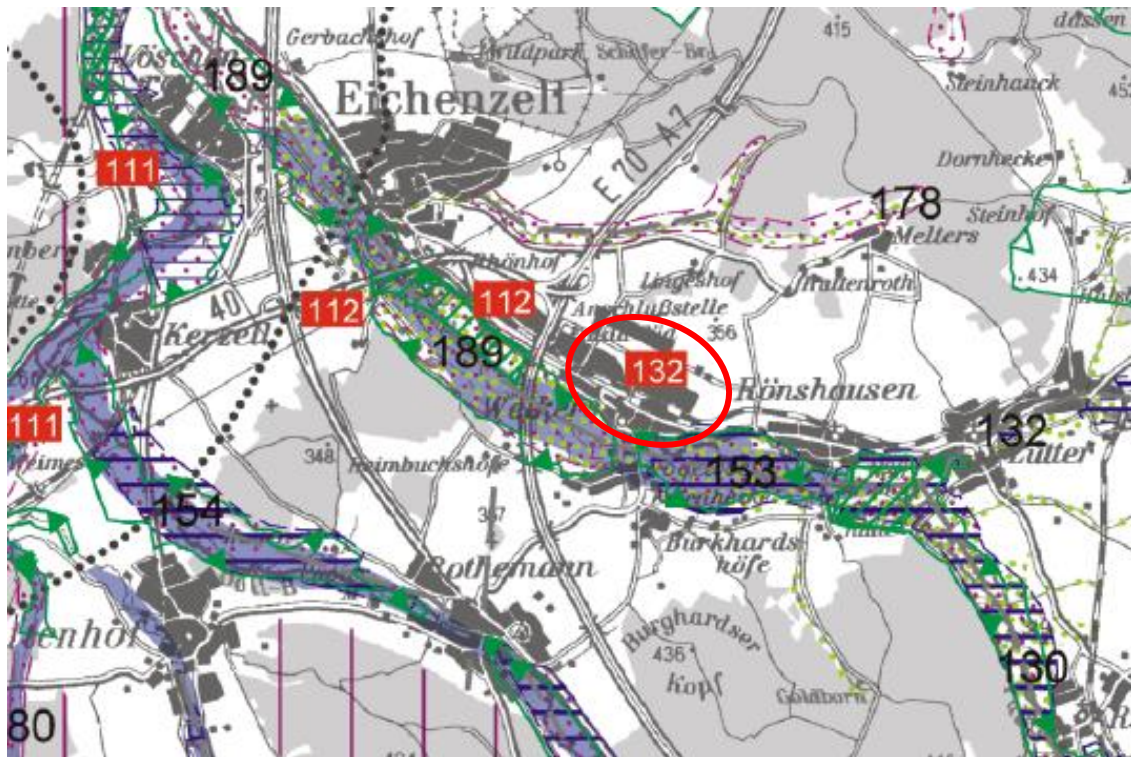


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen von 2000, Entwicklungskarte

Die Entwicklungskarte aus dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen besagt, dass die Talräume der Fulda und Lütter, sowie der Kuppenbereich zwischen Eichenzell und Mellers aus Gründen des Landschaftsbildes freizuhalten sind.

Prognose Planung:

Gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen KV v. 26.10.2018 wird eine Landschaft mit geringer Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung wie folgt beschrieben: „... naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt und zerstört; Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen ... durch störende technische und bauliche Strukturen, Lärm und andere Umweltbeeinträchtigungen deutlich gegeben (zum Beispiel durch Verkehrsanlagen, Deponien, Abbauflächen, Industriegebiete).“

Das Plangebiet grenzt östlich an den Autobahnzubringer der BAB A7/ A66 an. Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen durch die Autobahnen und eine Hochspannungsleitung, handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für die Landschaftspflege. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen, wird die Höhe von Werbeanlagen auf Dächern auf maximal 2,5 m begrenzt. Werbeflyer sind aus demselben Grund nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

Die bisherige Gebäudehöhe FH von max. 15,0 m wird im Bereich des geplanten GE 2 und im Bereich des westlichen Parkhauses auf 17,0 m erhöht. Des Weiteren regelt die Festsetzung eine Baumassenzahl von 6,0 die Kubatur in Abhängigkeit zur Grundfläche und damit den Einfluss auf das Landschaftsbild. Auch die Festsetzung zur Dacheindeckung (Ausschluss von glänzenden und spiegelnden Materialien) minimiert visuelle Auswirkungen. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan stellt dies keine wesentliche Verschlechterung dar.

3.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung Ist-Zustand:

In der Karte 2 „Biotoptypenkartierung“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell wird das Gebiet als „Siedlungsfläche Gewerbe“ dargestellt und es liegt keine biologische Vielfalt vor.

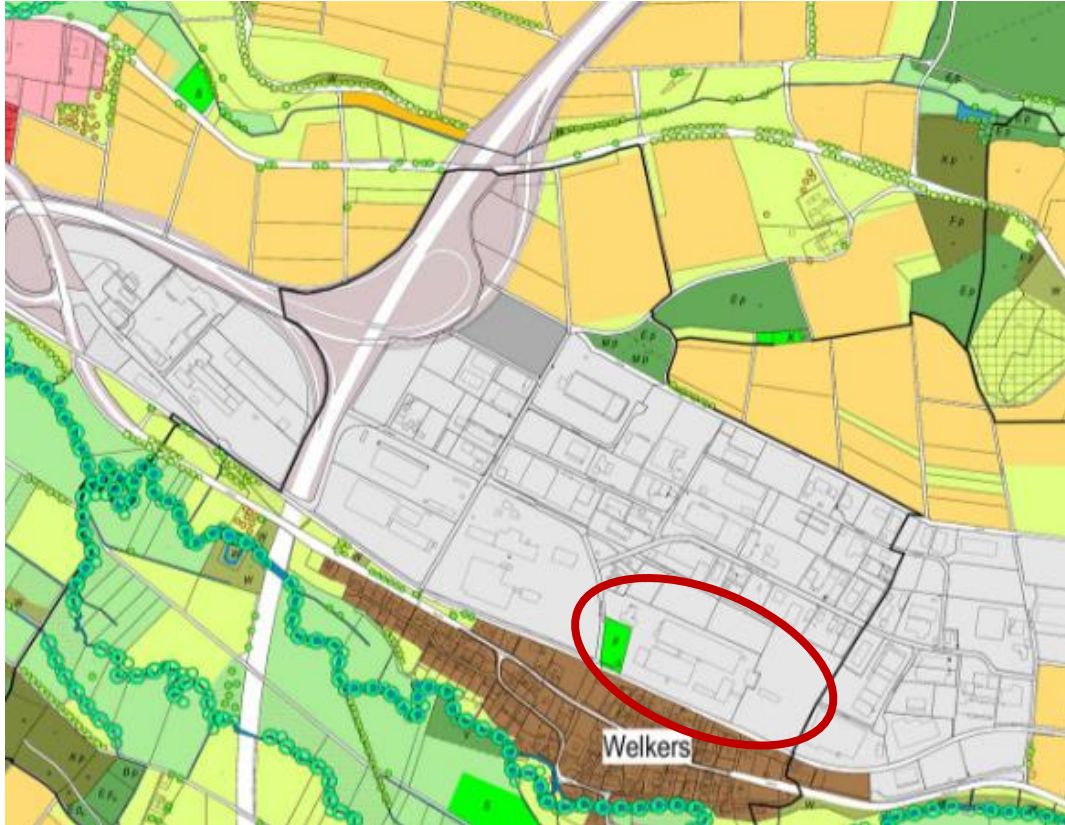


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Karte 2 „Biotoptypenkartierung“, LPlan Eichenzell

Prognose Planung:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, da es sich um ein rechtsverbindliches Baugebiet handelt.

3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung Ist-Zustand/ Prognose Planung:

Es werden keine Denkmäler beeinträchtigt, noch sind sonstige schützenswerte Objekte vorhanden. Von einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch die Überplanung ist nicht auszugehen, ebenso wenig wie von einer Beeinträchtigung des Ortsbilds der Gemeinde Eichenzell.

3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Beschreibung Ist-Zustand:

Die Entsorgung der Abwässer fällt in den Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes "Oberes Fuldata", Eichenzell. Die Abwasserentsorgungsanlagen sind alle vorhanden, so dass eine Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist. Ein Entsorgungsbetrieb ist in der Nähe des Plangebiets angesiedelt.

Prognose Planung:

Durch die Planänderung wird an der bestehenden Situation der Abwasserentsorgungsanlagen nichts verändert. Um an die öffentliche Abwassersammelleitung

anschließen zu können, müssen die jeweiligen Anschlussleitungen ggf. über andere private Grundstücksflächen verlegt und grundbuchlich abgesichert werden.

3.11 Nutzung von Energie

Beschreibung Ist-Zustand:

Im Rahmen erneuerbarer Energien wird das Industriegebiet derzeit nicht genutzt. Im geltenden Bebauungsplan gibt es derzeit keine Regelungen zur Beleuchtung.

Prognose Planung:

Die Möglichkeit zur Herstellung von Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) können einen Beitrag zur Nutzung alternativer Energien darstellen.

Im Rahmen der Planänderung des Industriegebietes werden Festsetzungen zur umweltverträglichen Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen im Gebiet getroffen. Diese Festsetzungen beruhen u.a. auf den Empfehlungen zur Förderung energiesparender und umweltschonender Außenbeleuchtung (Sternenpark Rhön). Hierdurch kann eine Minimierung von Lichtverschmutzung stattfinden.

3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch Unfälle oder Katastrophen)

Beschreibung Ist-Zustand:

In Eichenzell befinden sich keine Störfallbetriebe. Die nächsten Standorte befinden sich in Fulda und Poppenhausen. Daher bestehen für den Bebauungsplan keine Pflichten, zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen auf zu schützende Nutzungen.

Prognose Planung:

Auch während der Bau- und Betriebsphase bestehen keine erhöhten Risiken in Hinblick auf die oben genannten Schutzgüter. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und deren Wirkungsgefüge untereinander:

- Die zusätzliche Bodenversiegelung von 0,83 ha führt zu einem geringen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.
- Die zusätzliche Versiegelung von 0,83 ha wird zu einem weiteren Oberflächenabfluss führen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Zustand der rechtsverbindlichen Bauleitplanung erhalten (BMZ 6,0, GRZ 0,7, GH max. 10,0m, FH max. 15,0m). Das Maß der baulichen Nutzung würde sich nicht erhöhen.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe c

Rechtliche Situation:

Die Vermeidung und der Ausgleich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vermeidungsmaßnahmen:

Vorsehen von zeitlicher Beschränkung von Bau- oder Pflegezeiten (Bauzeitenbeschränkung): insbesondere Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum April bis Mitte/ Ende Mai bzw. August bis Ende September.

Die Begrünung von Dächern kann neben einer Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge eine mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme darstellen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ermittlung des Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erfolgte auf Basis der Kompensationsverordnung – KV des Landes Hessen vom 26. Oktober 2018. Der geplante Pflanzstreifen zwischen den Gewerbegebieten wurde als Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes gewertet. Die Ausgleichsberechnung ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“ entstehende Eingriff kann durch Maßnahmen auf den nachfolgend genannten Flurstücken bzw. eine entsprechende Bewirtschaftung der Flurstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 24, Flst Nr. 73 und 75 nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda v. 27.04.2023 wie folgt kompensiert werden:

Bewirtschaftung der Flurstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 24, Flst Nr. 73, 74 und 75 (Teilgeltungsbereich 2):

Die Flächen sind durch eine extensive Bewirtschaftung aufzuwerten. Die erste Mahd darf erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Nach einer Ruhephase von etwa 8 Wochen kann eine zweite Mahd erfolgen. Es sind keinerlei Düngungen und Pflanzenschutzmittel aufzubringen. Entlang des Gewässers ist ein 5m breiter Sukzessionsstreifen herzustellen (Länge 140 m).

Auf Flst. 73 sollte im westlichen und nördlichen Bereich (außer Zufahrt) eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen Laubsträuchern angepflanzt werden. Auf Flst. 75 sollte dies im nördlichen und östlichen Bereich erfolgen (Gesamt-Länge 100 x 10 m).



Abbildung 15: Flst Nr. 73 im Höllengrundgraben (Ausgleichsfläche)

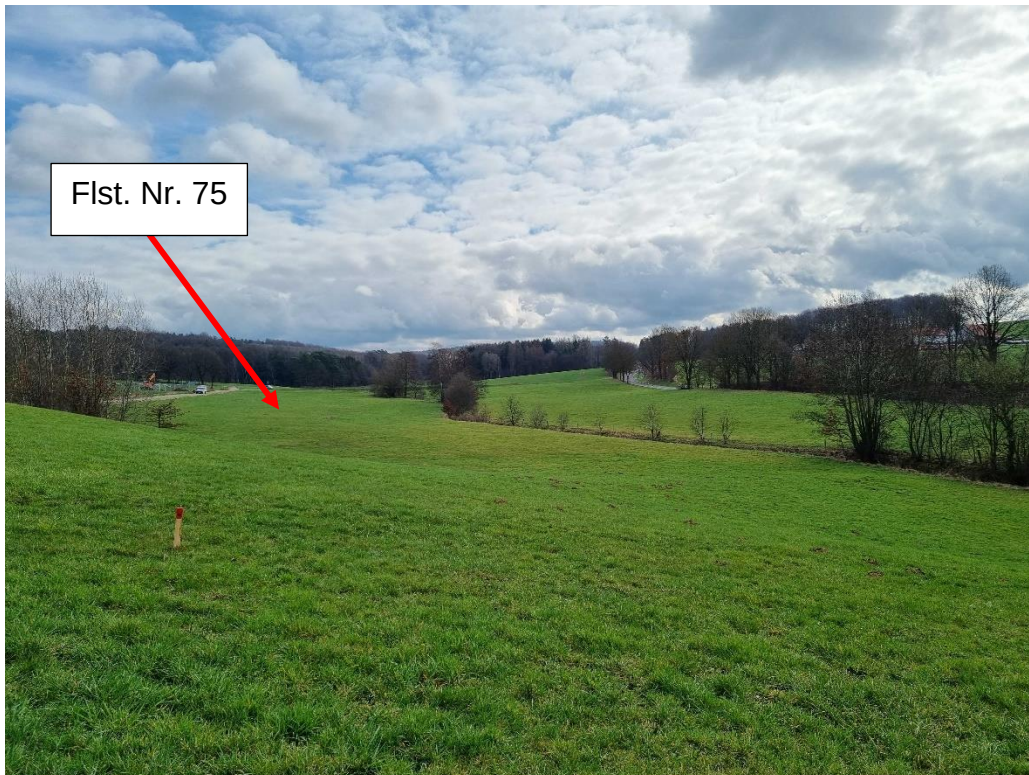


Abbildung 16: Flst Nr. 75, Höllengrundgraben (Ausgleichsfläche)

6. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d)

Eine Alternative zum Planvorhaben stellt sich derzeit nicht, da das Vorhaben nicht auf anderen Flächen durchgeführt werden kann.

7. Zusätzliche Angaben (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)

- a) Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe a)

Die Umweltbelange der einzelnen Schutzgüter wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt:

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
<i>Tiere und Pflanzen</i>	
Schutzgebietsausweisungen, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Biotopbewertung und Biotoptypenkartierung	Lebensraumfunktion und Biotopwertfunktion; worst-Case-betrachtung
<i>Boden</i>	
Geologische Grundlagendaten aus dem HLNUG, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Textkarte Boden und Textkarte Geologie	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
<i>Wasser</i>	
Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Wasser	Bewertung der Funktion von Oberflächengewässern, Abschätzung des Grundwasservorkommen, und Bewertung der Grundwasserneubildung
<i>Klima/ Luft</i>	
Klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes, Regionalplan	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
<i>Mensch</i>	
Ortsbegehung, Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2017, Landschaftsplan Karte Naturerlebnis und Erholung	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden
<i>Landschaft</i>	
Ortsbegehung, Landschaftsteckbrief Nr. 35301, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000	Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
<i>Energie/ Abwasser/ Abfälle</i>	
Angaben der Gemeinde Eichenzell	Abschätzung der Auswirkungen

b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Spezielle Überwachungsmaßnahmen:

Im Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“, Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Welkers, wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“, beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

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

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

9. Zusammenfassung (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 Buchstabe c)

In der vorliegenden Planung soll innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Im Sölgenrath Süd, 1. Änderung“ zum einen die Gebietsfestsetzung geändert werden und die bauliche Nutzung erhöht werden. Die Gebietsfestsetzung soll von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Büro- und Verwaltungsgebäude zu schaffen.

Die überbaubare Grundfläche (GRZ) wird von 0,7 um 10% auf 0,8 erhöht. Dies bedeutet eine zusätzlich mögliche Versiegelung von 0,83 ha. Zudem soll eine neue Anbindung (Planstraße A) an die Bürgermeister-Schlag-Straße für eine öffentliche Parkieranlage erfolgen. Im Osten erfolgt die Erschließung einer privaten Parkieranlage über eine Privatstraße.

Eine artenschutzrechtliche Szenarioanalyse v. März 2023 hat ergeben, dass das Habitat der gem. § 44 BNatSchG streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ggf. betroffen sein kann. Aus diesem Grund muss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) gem. § 44 (1) BNatSchG durchgeführt werden. Als Vermeidungsmaßnahme werden Bauzeitenbeschränkungen getroffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie z.B. die Bepflanzung der nicht versiegelten Grundstücksflächen zu 25 % und die mindestens dreireihige Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, wird die bisherige Durchgrünung im Gebiet beibehalten bzw. fortgeführt (Pflanzstreifen 10,0 m zwischen den Gewerbegebieten bzw. 15 m bzw. 9 m am südlichen Gebietsrand). Allerdings kann sie durch die Einhaltung von Feuerwehrstreifen auf 8,0 m verringert werden.

Im besiedelten Bereich hat die Wiederbebauung bereits versiegelter Flächen im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung Vorrang. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten und landwirtschaftlich wertvolle Flächen werden geschont. Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Der erforderliche Ausgleich wurde über die Hessische Kompensationsverordnung ermittelt. Der Ausgleich soll über Maßnahmen auf den Flurstücken bzw. Bewirtschaftung der Flurstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 24, Flst Nr. 73 und 75 im „Höllengrundgraben“ erfolgen (Teilgeltungsbereich 2).

Die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung im Außenbereich stellt insgesamt einen positiven Beitrag zur CO₂ Bilanz dar. Negative Auswirkungen auf die anderen betrachteten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

10. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Umweltberichts:

- Abb. 3, 4, 9 und 10: Dagmar Sippel
- Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz GSA Ziegelmeyer GmbH, Geräuschimmissionsprognose, März 2023
- Biosphärenreservat Rhön, Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen, Planungshilfe für Unternehmen und Kommunen,
- Bundesamt für Naturschutz, Landschaftsteckbrief Nr. 35301 „Westliche und östliche Kuppenrhön“ und Nr. 35302 „Vorland der westlichen Kuppenrhön“;
- Dipl. Biologe Torsten Kirchner, Untersuchung planungsrechtlich relevanter Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*), Szenarioanalyse, Fladungen, März 2023
- Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, kurz gruschu-hessen,
- Gemeinde Eichenzell, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“ vom 10.08.2009, Planteil und Begründung
- Gemeinde Eichenzell, Entwicklungskonzept Industriepark Rhön v. 08.11.2021
- Gemeinde Eichenzell, Flächennutzungsplan v. 27.06.2019
- Gemeinde Eichenzell, Landschaftsplan, Karten 1-8, sowie Textkarten Boden, Geologie und Potenzielle natürliche Vegetation, Januar 2016
- Gemeinde Eichenzell, Sitzungsvorlage Nr. VL-VE 38/2021 (2021-2026) v. 25.05.2021
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie Viewer,
- *Hessisches* Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Lärmviewer, Hessen, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen – EU
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des (dxf und Luftbild v. 30.06.2019),
- IGS-Ingenieure, Weimar, Verkehrstechnische Untersuchung Bauvorhaben Businesspark Welkers im IP Rhön, Eichenzell, Juni 2022
- Kartendaten S. 1: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Land Hessen, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26.10.2018
- Landkreis Fulda, Fachdienst Natur- und Landschaft, Email v. 27.04.2023 zum Thema Ausgleich
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Naturraum 353 „Vorder- und Kuppenrhön“, Entwicklungskarte, Ausschnitt 25,
- OVG Berlin, Beschluss vom 18.07.2001 – 2 S 1.01
- Valussi Projektberatung PAN GEO, Weilrod im Taunus/ Stuttgart, v. 15.07.2019, Nahmobilitätskonzept für die Gemeinde Eichenzell

Aufgestellt:

Gemeinde Eichenzell,

den _____

Unterschrift/ Stempel

Johannes Rothmund, Bürgermeister

.....

Bearbeitet, Großenlöder, den 26.06.2023

Dagmar Sippel

Dipl. Ing. Stadtplanung

Anlage:

Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV

Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV

Blatt Nr. 1

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“, Gemeinde Eichenzell im Ortsteil Welkers, Stand: 26.06.2023

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV						WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]					
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung							vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10					
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew							Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6								
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13					
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich						Übertr.v.Bl. Nr.														
F	1. Bestand vor Eingriff																			
L	10.510	Stark versiegelte Flächen (Verkehrsfläche)			3	5900				17700				17700						
Ä	10.520	Nahezu versiegelte Flächen (überbaubare Fläche) im Industriegebiet			3	57700				173100				173100						
C	11.221	Industriegebiet: nicht überbaubar			14	24720				346080				346080						
H	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz im Gebiet																			
E	2.600	Neuanpflanzung und Erhaltung von Hecken/ Gebüsch (Pflanzstreifen)			20			8210				164200		-164200						
N	10.510	Stark versiegelte Flächen (Verkehrsfläche)			3			1130				3390		-3390						
B	10.520	Nahezu versiegelte Flächen (überbaubare Fläche)			3			61845				185535		-185535						
I	10.510	Stark oder völlig versiegelte Flächen (Parkdecks)			3			9880				29640		-29640						
L	11.221	Gewerbegebiet: nicht überbaubar			14			7255				101570		-101570						
A	Summe/ Übertrag						88320	0	88320	0	536880	0	484335	0	52545	0				
N	3. Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen (Teil-Geltungsbereich 2, Flst Nr. 73, 74 und 75)																			
Z	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese außerhalb Planbereich			21	22241				467061				467061						
	6.370	Naturnahe Grünlandanlage (Extensive Nutzung)			23			20541				472443		-472443						
	2.400	Neuanpflanzung von Hecken/ Gebüsch (mind. dreireihig), ca. 100 m x 10 m, heimisch			27			1000		0		27000		-27000						
	6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (5m breiter Sukzessionsstreifen, 140 m Länge)			35			700				24500		-24500						
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.						22241	0	22241	0	467061	0	523943	0	-56882	0				
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)																				
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)																				
																	-4337			
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO																Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa		0,40 EUR 0,14 0,54 EUR		
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben																			-2.341,98	
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																		EURO Ersatzgeld		

ABKÜRZUNGEN:

BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FFH-Gebiet	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
FH	Firsthöhe
FNP	Flächennutzungsplan
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GH	Gebäudehöhe
GI	Industriegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HLNUG	Hessisches Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
KV	Kompensationsverordnung
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LPlan	Landschaftsplan
OK	Oberkante
o.M	ohne Maßstab
PD	Pulldach
SD	Satteldach
SO	Sondergebiet
T.v.	Teil von/ teilweise
TÖB	Träger öffentlicher Belange
Üb. NN	Über NormalNull
VE	Vorentwurf
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar