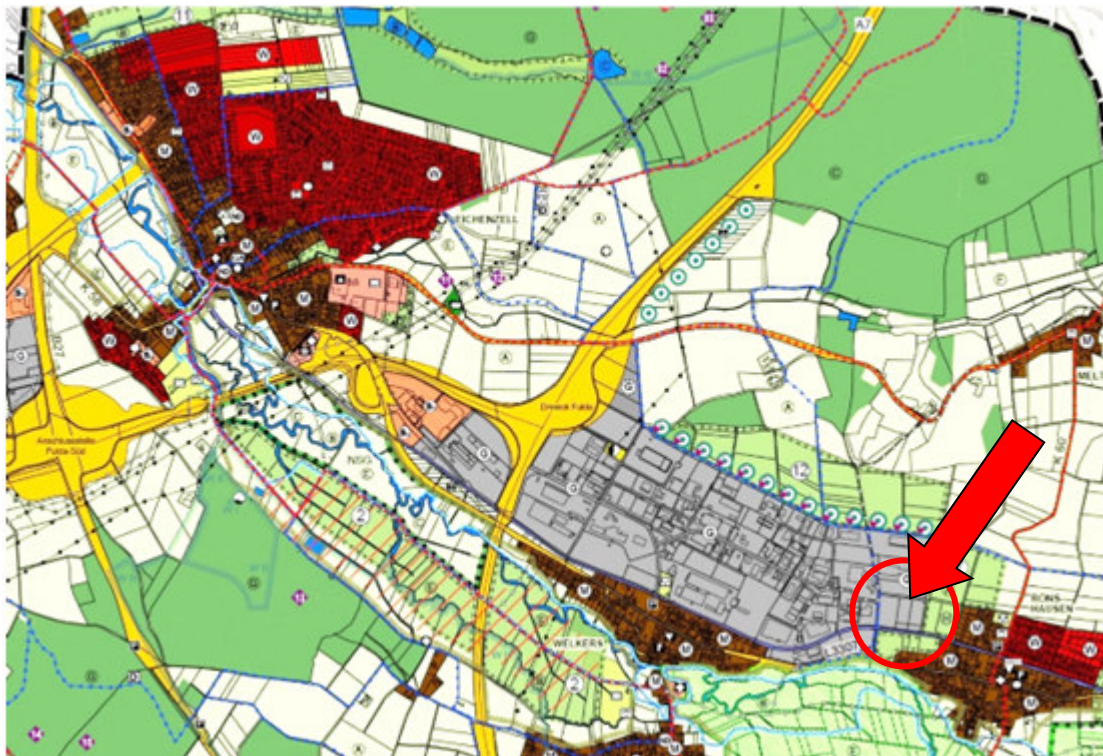


GEMEINDE EICHENZELL



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12, GEMARKUNG RÖNSHAUSEN „BÄCKEREI SÜDÖSTLICH INDUSTRIEPARK RHÖN“

Planstand:
Entwurf 07.07.2022



Übersichtsplan (Karte: Auszug aus dem FNP, unmaßstäblich, genordet)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Dipl. Geogr. Roger Hofmann

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan



Planaufsteller: 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 Juli 2022

.....
gez. J. Rothmund (Bürgermeister)

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

Hungen, 07.07.2022

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	29.08.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	17.05.2021 – 31.05.2021
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	11.05.2021 – 11.06.2021
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	14.07.2022 – 15.08.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	07.07.2022
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen und Verfahrensunterlagen	6
2	Geltungsbereich	6
3	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	8
4	Betriebs- und Nutzungsbeschreibung	9
5	Verfahrensablauf und Verfahrensunterlagen	11
6	Übergeordnete Planungen	11
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009	11
6.2	Flächennutzungsplan	12
6.3	Landschaftsplan	13
6.4	Angrenzende Bebauungspläne und planungsrechtliche Einordnung	14
7	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	15
7.1	Nutzungsstruktur	15
7.2	Geländeverhältnisse, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Boden- und Baugrundbeschaffenheit	15
7.2.1	Geländeverhältnisse, Abgrabungen und Aufschüttungen	15
7.2.2	Baugrunduntersuchung	16
7.2.3	Kampfmittel	18
7.3	Immissionen und Emissionen	19
7.3.1	Lärmimmissionen	20
7.3.2	Staubimmissionen	24
7.3.3	Geruchsmissionen	24
7.4	Verkehrerschließung und Verkehrsaufkommen	24
7.5	Bahnanlagen	26
7.6	Ver- und Entsorgung	27
7.6.1	Trink- und Löschwasserversorgung	27
7.6.2	Abwasserentsorgung	27
7.6.3	Stromversorgung	28
7.6.4	Erdgasversorgung	28
7.6.5	Telekommunikation	28
8	Städtebauliche Planung	29
8.1	Alternativenprüfung	29
8.2	Städtebauliche Ziele	29
8.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	29
9	Planverwirklichende Maßnahmen	33
10	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	33

Teil B - Umweltbericht

11	Einleitung	34
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	34
11.1.1	Ziele des Bauleitplans	34
11.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
11.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	34
11.1.4	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	35
11.2	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	36
12	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung	36
12.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	36
12.1.1	Naturräumliche Einheit	36

12.1.2	Geologie und Boden	37
12.1.3	Wasserhaushalt	43
12.1.4	Klima und Luft	43
12.1.5	Potentielle natürliche Vegetation	44
12.1.6	Vegetations- und Biotopausstattung	45
12.1.7	Fauna und Habitatpotenzial	46
12.1.8	Landschaft	47
12.1.9	Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	47
12.1.10	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	48
12.1.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	48
12.1.12	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	49
12.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	49
12.2.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten	49
12.2.2	Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	49
12.2.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	49
12.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	50
12.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	50
12.2.6	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	50
12.2.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	50
12.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	51
12.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	53
12.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.	53
12.4	In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	54
12.5	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	55
13	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	55
14	Zusätzliche Angaben	56
14.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt	56
15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	58
16	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Raum (Karte: unmaßstäblich, genordet).....	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich, genordet).....	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (Karte, unmaßstäblich, genordet).....	12
Abbildung 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (Karte, unmaßstäblich, genordet).....	13
Abbildung 5:	Lageplan der Untersuchungsfläche auf das Vorhandensein von Kampfmittel	19
Abbildung 6:	Lage der geplanten Bäckerei und der Immissionsorte IP 5 bis IP 5 (TÜV HESSEN, 2021)	21
Abbildung 7:	Aus- und Umbau der Bürgermeister-Ebert-Straße im Industriepark Rhön (Planung Ingenieurbüro Eckerscham, Künzell, Planungsstand: 07.11.2019)..	25
Abbildung 8:	Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen (HLNUG-3, 2021).....	38
Abbildung 9:	Auszug aus der Abbildung 22 der Klimaanalyse Stadtregion Fulda.....	44
Abbildung 10:	Ackerfläche des Plangebietes	45
Abbildung 11:	Grünland im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zusammenfassung und Fakten zum Betrieb	10
Tabelle 2:	Landschaftsplan Kartendarstellung	14
Tabelle 3:	Richtwerte nach TA Lärm und Geräusche durch die Bäckerei Papperts in dB(A) (Quelle: Gutachten TÜV Hessen).....	22
Tabelle 4:	Zusammenstellung und Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	30
Tabelle 5:	Flächenbilanz - Bestand	35
Tabelle 6:	Flächenbilanz – Planung	35
Tabelle 7:	Zusammenfassung der allgemeinen Maßnahmen zum Schutz des Bodens	40
Tabelle 8:	Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen für die Teilflächen: Baugebiet, Grundstücksfreiflächen, Lärmschutzwall und Wiesenfläche – vor und nach dem Eingriff	42
Tabelle 9:	Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs.....	42
Tabelle 10:	Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes.....	52
Tabelle 11:	Maßnahmen des Monitorings.....	57

Anlagen:

Anlage 1:	Abkürzungsverzeichnis
Anlage 2:	Artenlisten
Anlage 3:	Bestandsplan
Anlage 4:	Biotopwertermittlung

TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen und Verfahrensunterlagen

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt zur Realisierung eines konkret abgestimmten Bauvorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes, dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde auf Grundlage des Baugesetzbuches nach § 12 abgestimmt.

Die vorliegende Planung umfasst folgende Unterlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Planzeichnung mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Hinweisen, Verfahrensvermerken
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und Umweltbericht

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

- Blatt 1.15 Außenanlagen- und Übersichtsplan
- Blatt 2.15 Ansichten
- Blatt 3.15 Schnitte AA+BB
- Blatt 4.15 Schnitte CC+DD
- Blatt 5.15 Schnitte EE+FF
- Blatt 6.15 Entwässerungsplan
- Blatt 7.15 Grundriss Basisgeschoss
- Blatt 8.15 Grundriss Basisgeschoss - Nutzungsbereiche
- Blatt 9.15 Grundriss Erdgeschoss
- Blatt 10.15 Grundriss Erdgeschoss - Nutzungsbereiche
- Blatt 11.15 Grundriss Galeriegeschoss
- Blatt 12.15 Grundriss Galeriegeschoss - Nutzungsbereiche
- Blatt 13.15 Grundriss Dachgeschoss
- Blatt 14.15 Grundriss Dachgeschoss - Nutzungsbereiche
- Blatt 15.15 Grundriss Dachaufsicht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Weiterhin wird die Gemeinde Eichenzell mit der Bauherrschaft in einem Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB u.a. die zu erbringenden Leistungen und Erschließungsmaßnahmen regeln. Der Durchführungsvertrag ist nicht Gegenstand der Beteiligungsverfahren, sondern wird bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abgeschlossen.

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 29.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Gemarkung Rönshausen, „Bäckerei südöstlich Industriepark Rhön“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Mit diesem Beschluss wurde das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung umfasst der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Gemarkung Rönshausen, Flur 4, Flurlage „Auf der Milse“, die Flurstücke 8, 9, 10, 11, 12, 13 (nach neuer Teilung: 13/1), 18/37 (nach neuer Teilung: 18/38) teilweise, 25/10 (nach neuer Teilung: 25/11) teilweise, 26, 27/1 teilweise (nach neuer Teilung: 27/2 komplett und 27/3 teilweise), 28 teilweise (nach neuer Teilung: 28/1 teilweise und 28/2 komplett) und 30/1 teilweise. (s. Abbildung 2).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, er umfasst allerdings nicht die „Bürgermeister-Ebert-Straße“ (Flst-Nrn. 18/36 und 25/11 – jeweils nach neuer Teilung), den Lilienweg (Flst-Nr. 30/1) und den Wirtschaftsweg (Flst-Nrn. 28/1 und 27/3 - jeweils nach neuer Teilung) im Nordosten des Plangebietes. Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt ca. 35.090 m².

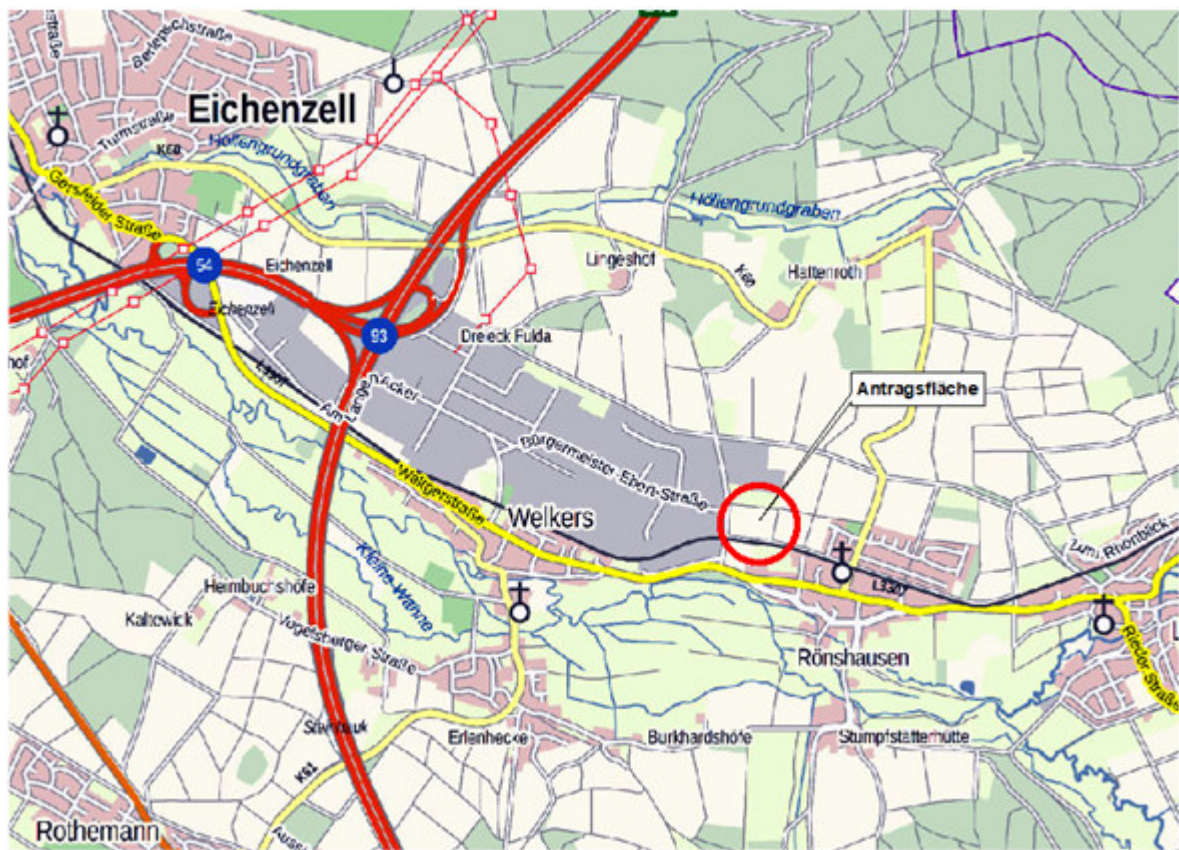




Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich, genordet)

3 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Im Jahr 1928 wurde die Bäckerei Pappert in Poppenhausen (Wasserkuppe) gegründet. Über Jahrzehnte ist der Betrieb stetig gewachsen. In 1964 wurde die Produktionsstätte an die nördliche Ortsrandlage von Poppenhausen (Am Forsthaus 21, 36163 Poppenhausen) verlegt. Bereits seit 1992 werden von dort Filialen in Hessen und Unterfranken mit Backwaren versorgt.

Nach mehreren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen werden zwischenzeitlich über 142 Filialen (Stand: 31.12.2021) beliefert und über 1.600 Menschen aus über 40 Ländern im Betrieb beschäftigt.

Um auch langfristig konkurrenzfähig am Marktgeschehen teilnehmen zu können, ist es permanent erforderlich auf die Wünsche der Kunden zu reagieren. Die geplante Fortentwicklung und Erweiterung des Betriebes sowie die zunehmende Vielfalt an Backwaren erfordern eine moderne Produktionsstätte, erhebliche Lagerkapazitäten und moderne Versandmöglichkeiten.

Vor diesem Hintergrund hat die Firma Papperts GmbH & Co. KG intensiv geprüft, ob eine Betriebserweiterung am Standort in Poppenhausen möglich ist, dies wurde jedoch verworfen, da am bisherigen Standort in Poppenhausen keine adäquaten Erweiterungsflächen für die angestrebte Erweiterung und Neuausrichtung des Betriebes zur Verfügung stehen. Außerdem wäre einer Erweiterung des Betriebes in Poppenhausen aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch das Wohnen geprägt wird, nicht akzeptabel.

Aus genannten und nachvollziehbaren Gründen beabsichtigt die Firma Papperts GmbH & Co. KG ihren Betriebsstandort in den Industriepark Rhön nach Eichenzell zu verlegen. Die ca. 2,63 ha große Fläche bietet auch langfristig ausreichend Platz für den Neubau der Bäckerei und der damit verbundenen Regelung der erforderlichen Produktions- und Geschäftsprozesse sowie der Betriebs- und Versandlogistik. Weiterhin bietet der Standort sehr gute verkehrliche Anschlussmöglichkeiten an die BAB 7 und BAB 66 und somit an das überregionale Verkehrssystem, welches insbesondere für die Versorgung der Filialen zwingend erforderlich ist.

Die Gemeinde Eichenzell unterstützt das Vorhaben der Firma und hat bereits am 29.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Betriebsansiedlung soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt auf der größeren westlichen Teilfläche des Plangebietes die Ausweisung einer Baufläche für die Ansiedlung einer „Bäckerei“ als Hauptnutzung.

Im östlichen Anschluss an das Baugebiet erfolgt zunächst die Ausweisung eines Grünstreifens, darüber hinaus erfolgt die Neuanlage eines Lärmschutzwalles und einer Streuobstwiese.

4 Betriebs- und Nutzungsbeschreibung

Das Unternehmen „papperts GmbH & Co. KG“ stellt in einer hohen handwerklichen Qualität Brot, Brötchen sowie Gebäck her und wird noch heute als Familienunternehmen geführt.

Neben den klassischen Bäckereiprodukten gibt es im Unternehmen weitere ergänzende Verzehrangebote. Neben einem Mittagstischkonzept (zuTisch) gibt es Salat, Nudeln und Pizza Konzepte, welche frisch im Frontcooking zubereitet werden. Auch Eis als ergänzendes Sortiment ist im Angebot vorhanden.

Pappert vertreibt die Produkte überwiegend über eigene Fachgeschäfte in den Bundesländern Hessen, Bayern und Thüringen. Aktuell gehören 142 Fachgeschäfte zum Unternehmen (Stand 31.12.2021).

Mit dem vorgesehenen Neubau des Backhauses in Eichenzell sollen auf Seiten der Produktion und Logistik die baulichen Voraussetzungen für weiteres Wachstum und die damit verbundene Sicherung von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Darüber hinaus soll Nachhaltigkeit und ökologische Verantwortung eine zentrale Rolle spielen. Insbesondere wird dies durch eine Verringerung des Co2 Ausstoßes realisiert. Die Reduzierung des Co2 Ausstoßes wird über moderne Maschinenteknik, Kühltechnik und Möglichkeiten zur Wärmerückgewinnung sichergestellt. Zusätzlich ist die Nutzung von Sonnenenergie (PV-Anlage) und die energetische Verwertung von Reststeigen und retournierten Waren vorgesehen. Für die Gewinnung von Energie aus Reststeigen und retournierten Waren ist eine bauliche integrierte / abgekapselte Bio-Reforming Anlage vorgesehen. In einem geschlossenen Kreislauf wird durch einen innovativen Prozess Energie gewonnen, verbleibende Reststoffen dienen wiederum als hochwertige Dünger für regionale Vertrags-Landwirte (Roggen, Dinkel und Weizenanbau).

Geänderte Prozess- und Arbeitsabläufe machen es möglich, Teile der Nacharbeit in Tagsschichtprozesse zu integrieren. Hierdurch werden die Arbeitsplätze attraktiver und die Belastung für die Mitarbeiter reduziert.

Das Thema Nachhaltigkeit und Regionalität nimmt im Unternehmen einen hohen Stellenwert ein.

Die Herstellung der Produkte erfolgt ausschließlich in den entsprechenden Fachabteilungen im Produktionsbereich nach traditioneller Arbeitsweise. Aus Einzelkomponenten – welche sofern möglich - aus der Region kommen – werden Teige für die unterschiedlichen Produkte hergestellt. Die Anlieferung der Rohstoffe erfolgt durch definierte Lieferanten zu definierten Qualitäten. Aktuell erfolgt eine täglich just in time Belieferung mit Material während der normalen Geschäftszeit (Montag bis Freitag).

Die Weiterverarbeitung der Teige erfolgt teilweise in Handarbeit, teilweise mit maschineller Unterstützung. In den Sortimenten Feingebäck, Konditorei und teilweise im Bereich Brot werden die aus den Rohteigen hergestellten Produkte vor Ort in speziellen Ofenanlagen gebacken. Im Bereich Brötchensortiment werden die Teiglinge in speziellen Reiferäumen gelagert (Garräume). Der Prozess des Fertigbackens erfolgt dezentral in den Fachgeschäften, um eine hohe Produktfrische sicherstellen zu können. Auch bei Teilen des Brotsortiments werden finale Backschritte im Fachgeschäft vorgenommen.

Im Cafebereich des neuen Backhauses ist daher ein transparenter Einblick in eine Lehr- und Muster- / Kleinserienbackstube vorgesehen, um die Handwerklichkeit der Arbeitsschritte darzustellen. Zusätzlich wird in einem weiteren Teil des neuen Backhaus-Cafes in handwerklichen Arbeitsschritten kleinstmengen Rohkaffee veredelt und geröstet. Beide Bereiche werden sich dem Besucher als „gläserne Manufaktur“ präsentieren.

Die Steuerung und Planung der Produktionsmengen erfolgt auf Basis von Losgrößen bzw. Bestellungen aus den Fachgeschäften. Am Abend geben die Fachgeschäfte die benötigten / gewünschten Artikel via Tablett in unser ERP System¹ ein. Hier werden im Anschluss die Bestellmengen unter Berücksichtigung von Fertigungslosen zusammengeführt und pro Abteilung ein Backzettel erstellt. Laufende Qualitätskontrollen sowie Chargendokumentation begleiten den anschließenden Herstellungs- und Backprozess.

Im Anschluss erfolgt die Kommissionierung. Hier werden die bestellten Artikel und Mengen pro Fachgeschäft über ein automatisiertes Kommissionier System zusammengestellt. Die Auslieferung der Ware erfolgt im Anschluss durch einen eigenen Fuhrpark. 3,5 t oder 7,5 t Fahrzeuge fahren hierbei eine definierte Tour ab. Die produzierte Ware wird abladestellengenau ausgeliefert. Auf dem Rückweg der Touren wird Müll und Leergut in den Fachgeschäften abgeholt.

Tabelle 1: Zusammenfassung und Fakten zum Betrieb

Branche:	Nahrungsmittel, Herstellung von handwerklichen Backwaren
Sortiment:	Brot, Brötchen, Feingebäck, Kuchen, Konditoreiwaren, Snacks, Eis, Mittagstisch, Salat, Nudel, Pizza
Rohstoffe:	Mehl, Quellwasser, naturbelassene Rohstoffe
Reststoffe:	Mehl und Teige vom Vortag, Restmüll, Restpapier, Restkunststoff
Abwasser:	kein Einsatz von Chemie, stärkehaltige Abwasser
Abluft:	keine Schadstoffe, Wasserdampf
Betriebszeit:	24 Stunden / 7 Tage

¹ ERP steht für **Enterprise Resource Planning** und bezeichnet eine Softwarelösung zur Ressourcenplanung eines Unternehmens bzw. einer Organisation.

5 Verfahrensablauf und Verfahrensunterlagen

Bereits im Vorlauf des Bauleitplanverfahrens wurden mit dem Schreiben der Gemeinde Eichenzell vom 21.12.2017 zahlreiche Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) zur frühzeitigen Ermittlung der Planungsgrundlagen am Verfahren beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden seitens der Fachbehörden keine maßgeblichen Bedenken zur Ansiedlung eines Betriebes zur Herstellung von handwerklichen Backwaren vorgetragen.

Am 29.08.2019 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Mit diesem Beschluss wurde das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Das Bauleitplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

In Abstimmung mit der Gemeinde Eichenzell erfolgt die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 14. Juli bis einschließlich 15. August 2022, dies entspricht einer Auslegungsfrist von 4,5 Wochen. Nach bereits erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Mai/Juni 2021 und zwischenzeitlich umfassender Abstimmung mit den Fachbehörden, wurde dieser Zeitraum als angemessen erachtet. Der Gemeinde Eichenzell waren keine Gründe bekannt, die eine angemessene längere Auslegungsdauer im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfordern würden.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN, 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der Kernortsteil 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.

Hinsichtlich der regionalplanerischen Bewertung des Planvorhabens wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. Regionalplanung vom 17.01.2018 (Az.: 21/2L - 93d 30/09 c-18165) verwiesen. In diesem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgesetzt ist. Hinsichtlich des geplanten Baugebietes wird jedoch berücksichtigt, dass dieses im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Aus diesem Grund stehen der Inanspruchnahme dieser Fläche keine grundsätzlichen Ziele des Regionalplans Nordhessen entgegen.

Für die östlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen ist die Ausweisung eines Lärmschutzwalles und Wiesenflächen beabsichtigt, auch diese Darstellungen sind mit den Zielen des Regionalplan grundsätzlich vereinbar.

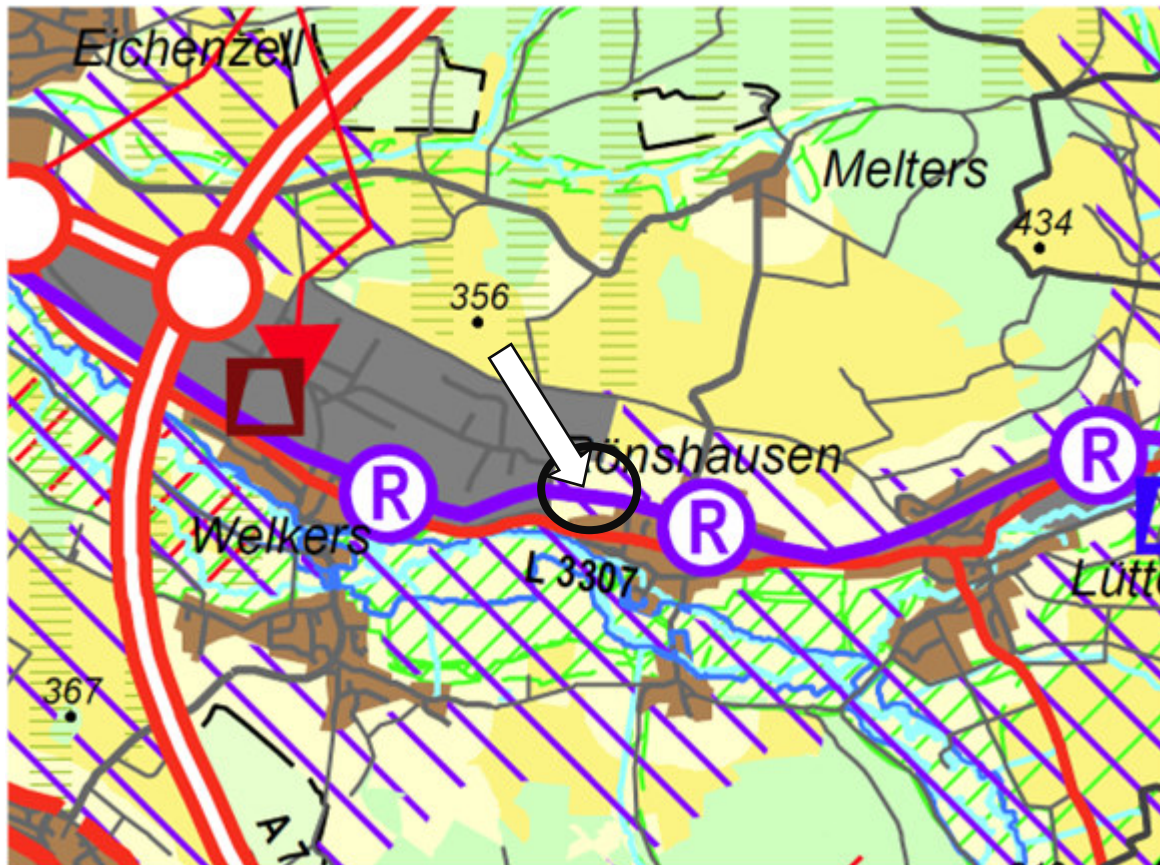


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (Karte, unmaßstäblich, genordet)

6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (GEMEINDE EICHENZELL, 2019), ist der Geltungsbereich des Baugebietes als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (s. Abbildung 4).

Die östlich angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Kompensationsmaßnahmen“ dargestellt. Als landschaftspflegerische Empfehlungen wird für diesen Teilbereich „Verzicht auf Bebauung“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird daher sowohl hinsichtlich den Darstellungen für das Baugebiet als auch für den geplanten Lärmschutzwall und die Neuanlage einer Streuobstwiese, gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

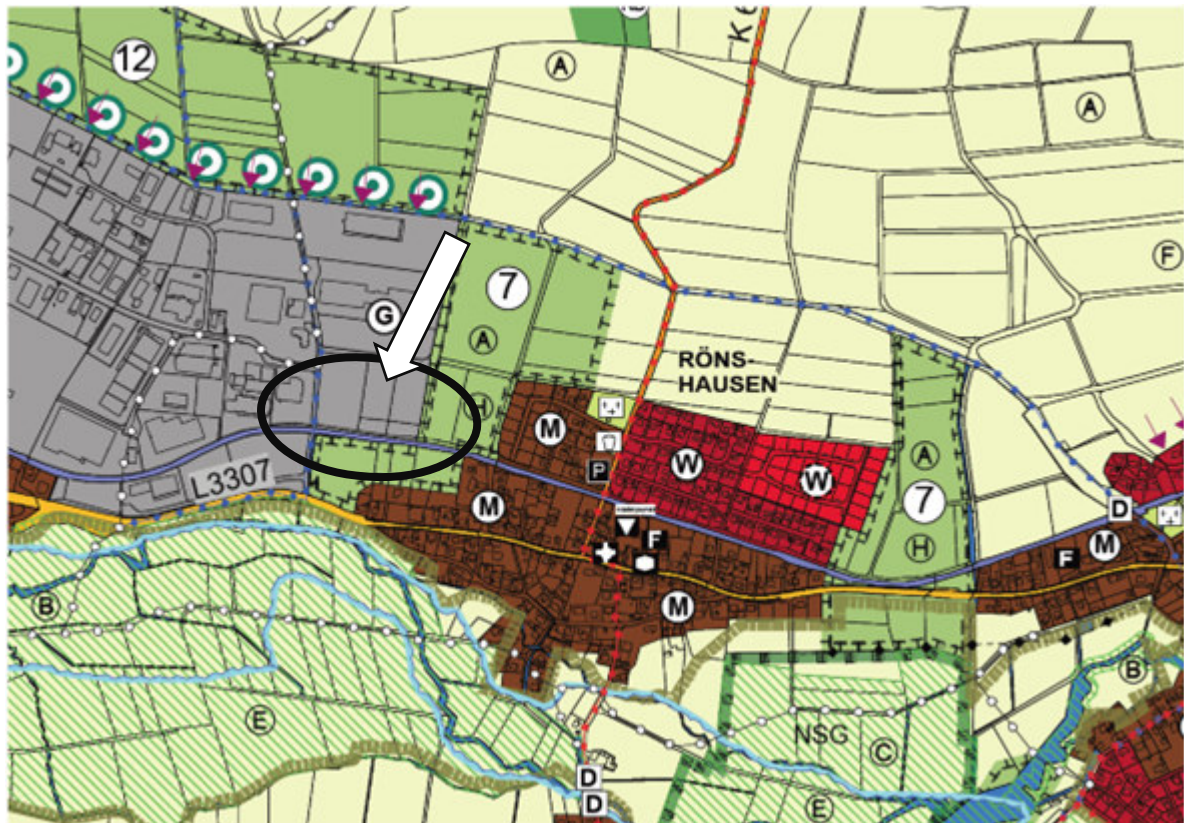


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell (Karte, unmaßstäblich, genordet)

6.3 Landschaftsplan

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

Tabelle 2: Landschaftsplan Kartendarstellung

Karten-Nr.	Themenkarte	Darstellung
Karte	Potentiell natürliche Vegetation	Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald
Karte	Schutzgebiete und Kompensationsflächen	Betroffenheit: keine
Karte	Biotoptypenkartierung	überw. Acker (westl. Teilfläche), z.T. Frischwiese (östl. Teilfläche)
Karte	Biotopbewertung	überwiegend: mäßig (östl. Teilfläche), z.T. mittel (östl. Teilfläche)
Karte	Boden	Mittel- bis tiefgründige lehmige Böden auf Sandsteinen und Flußablagerungen, Braunerden geringe Sättigungen, z.T. podsolig
Karte	Acker- und Grünlandzahl	west- und südl. Teilfläche 41–50 nord- und nordöstl. Teilfläche 31–40 Die durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl beträgt 37.  Auszug: Landschaftsplan - Karte „Acker- Grünlandzahl“ <u>Ergänzende Anmerkungen:</u> Die mittlere der Ertragsmesszahl (EMZ/Ar) der Gemarkung Rönshausen beträgt 39.
Karte	Wasser	Betroffenheit: keine
Karte	Naturerlebnis und Erholung	Landschaftsbildbewertung „gering“
Karte	Leitbild	Siedlungen
Karte	Entwicklung	Verzicht auf Bebauung Wanderkorridore / Zugänge zur Aue zw. Rönshausen und Lütter sowie zw. Welkers und Rönshausen

6.4 Angrenzende Bebauungspläne und planungsrechtliche Einordnung

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 1 Rönshausen, Flurlage „Auf der Liede – Am Strauch“ von 1980, der ein „Industriegebiet“ nach § 9 BauNVO festsetzt.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 2 Rönshausen „Die Queräcker“ von 1993, der ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festsetzt. Der Bebauungsplan wurde in 2000 im Rahmen der 1. Änderung geändert und ergänzt.

Etwa 160 m östlich des geplanten Baugebietes, besteht der wirksame Bebauungsplan Nr. 9, Ortsteil Rönshausen „Auf der Eller“ von 2019 der dort ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festsetzt.

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan, es handelt sich somit um planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich sind bei dem geplanten Vorhaben nicht gegeben, aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

7 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

7.1 Nutzungsstruktur

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch industrielle und gewerbliche Bebauung und sonstige Nutzungen des Industrieparks Rhön umfasst. Im östlichen Anschluss bestehen ackerbaulich genutzte Flächen und darüber hinaus das Wohngebiet „Auf der Eller“. Im südlichen Anschluss verläuft zunächst der Wirtschaftsweg „Lilienweg“ (Verbindungsweg „Industriepark Rhön – Rönshausen“) und parallel dazu im südlich Anschluss die Eisenbahnstrecke der „Rhönbahn“, im weiteren Anschluss besteht kleinflächiges Ackerland.

7.2 Geländeverhältnisse, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Boden- und Baugrundbeschaffenheit

7.2.1 Geländeverhältnisse, Abgrabungen und Aufschüttungen

Für das Gelände des Baugebietes wurde durch das Vermessungsbüro Ekkehardt Hohlfeld aus 36043 Fulda, eine Höhenbestandsaufnahme durchgeführt. Gemäß der Bestandsaufnahme steigt das Gelände von Süd (ca. 317 m ü. NN) nach Nord um ca. 8 – 10 m (ca. 327 m ü. NN) an. Die Höhenangaben sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan angegeben.

Zur Herstellung des Baufeldes ist demnach ein Geländeeinschnitt im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen, wohingegen im südlichen Grundstücksteil ein Geländeauftrag zum Höhenausgleich stattfinden soll. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt die OK FFB EG bei 322,60 m NN. Die Bebauung sieht eine teilunterkellerte Bauweise der Halle für den südlichen Geländeteil vor.

Parallel zur östlichen Außengrenze des Baugebietes wird ein durchschnittlich ca. 10 m hoher Lärmschutzwall aufgeschüttet.

Infolge des großflächigen Oberbodenabtrags im Bereich des Baugebietes und des Lärmschutzwalles wird es erforderlich, dass ein Teil dieses Boden abtransportiert werden muss, da nur ein geringer Teil für die Anlage von Grünflächen innerhalb des Baugebietes bzw. zum Auftrag im Bereich des Lärmschutzwalles benötigt wird. Die durch Abgrabung innerhalb des Baugebietes anfallenden Böden sollen weitestgehend für die Herstellung des Baufeldes und zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles wiederverwertet werden.

Hinsichtlich ggf. erforderlicher Bodenmassen weist der Landkreis Fulda, Fachdienst 7400 (Wasser- und Bodenschutz), in seiner Stellungnahme vom 07.06.2021 darauf hin, dass bei zusätzlich benötigtem Material die Anforderungen für den „mittleren“ Verfüllbereich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Heilquellenschutzgebieten Anhang 1 (Tabellen 2 a für Feststoff und 2 b für Eluat) der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch im Tagebau und im Rahmen sonstiger Abgrabungen einzuhalten sind.

7.2.2 Baugrunduntersuchung

Zur Baugrunderkundung und –begutachtung wurde durch das Büro für Geotechnik J. Schuster, aus 36124 Eichenzell ein Gutachten erstellt (BÜRO FÜR GEOTECHNIK, 2019). Das Gutachten wird im weiteren Planaufstellungsverfahren den jeweiligen Verfahrensunterlagen als Anlage beigefügt und kann somit, während der Beteiligungsverfahren auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell (https://www.eichenzell.de/de/bauplanung_6358.html) und über das Bauleitplanungsportaal Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z>) eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Gutachten wurden auch die Belange hinsichtlich Gründungsberatung, Setzungsprognose, abfalltechnische Charakterisierung des anfallenden Bodenaushubs, Verwertungs- und Entsorgungskonzept, Beurteilen der Versickerungsfähigkeit bzw. des Wasseraufnahmevermögens der Böden, Empfehlungen zur bauzeitigen wie nachbauzeitigen Entwässerung, Abdichtung des Bauwerks, Hangsicherung und Hanggestaltung, Empfehlungen zum frostsicheren und tragfähigen Aufbau der Verkehrs- und Stellflächen berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung werden nachfolgend auszugsweise und teils vereinfacht wiedergegeben, bei konkreten Planungen ist das Gutachten vom 02.12.2019 maßgeblich.

Der im untersuchten Grundstück angetroffene Baugrund kann anhand der Ergebnisse und Befunde der hier durchgeführten Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der geplanten Bebauung bewertet werden. Im Untersuchungsgebiet, das mit Rammkernsondierungen bis in maximale Tiefen von 3,5 – 11,0 m u GOK erkundet wurde, wurden unter den an der Geländeoberfläche angetroffenen Mutterböden und Oberböden des Homogenbereiches A quartäre Lehm Böden des Homogenbereiches B angetroffen. Örtlich wurden zudem quartäre Flussskiese und Schwemmsande des Homogenbereiches C angetroffen. Die Verwitterungsböden oder Festgesteine des Mittleren Buntsandsteins der Homogenbereiche D 1 und D 2 konnten nicht direkt mit den Rammkernsondierungen aufgeschlossen werden. Die Verwitterungsböden und Festgesteine des Buntsandsteins werden hier erst in Tiefen unterhalb der maximalen Sondiertiefen erwartet.

Insgesamt lassen sich die Böden im Hinblick auf das Bauvorhaben wie folgt bewerten:

Die Mutterböden des Homogenbereiches A (Bodengruppe OU nach DIN 18 196) weisen trotz vorwiegend halbfester Konsistenzen aufgrund der erhöhten Humusanteile (stark humos) nur sehr geringe Tragfähigkeiten und eine hohe Setzungsanfälligkeit auf. Die Böden sind sehr frostempfindlich (F 3 nach ZTVE StB), je nach Durchwurzelung wechselnd wasserundurchlässig und bautechnisch nicht verdichtbar. Der Mutterboden ist nicht als Gründungshorizont für Bauwerke geeignet und ist daher stets zu durchgründen. Der Oberboden ist daher vor der Überbauung im gesamten Baufeld separat aufzunehmen und zu lagern sowie bestimmungsgemäß als Pflanz- und Rekultivierungsboden nach den Vorgaben der BBodSchV bzw. des BBodSchG als zu verwenden.

Die quartären Lehm Böden (Hang-, Löss-, Schwemmlöhme und Schwemmlöss) des Homogenbereiches B (Bodengruppen TL, TM, UL nach DIN 18 196) weisen bei größtenteils steifer bis halbfester Konsistenz und lockerer bis mitteldichter Lagerung eine mittlere bis geringe Tragfähigkeit und eine mittlere bis erhöhte Setzungsanfälligkeit auf. Die Lehm Böden sind gering wasserundurchlässig (k_f -Werte $\leq 10^{-8}$ m/s) und frostempfindlich (F 3 nach ZTVE StB) sowie schlecht verdichtbar (V 3 nach ZTVE StB). Ferner neigen die tonigen Böden bei einer Erhöhung der Wassergehalte zum Quellen, bei einer Verringerung der vorhandenen Wassergehalte neigen die Böden dagegen zum Schrumpfen. Die Lehm Böden reagieren zudem auf dynamische Beanspruchungen (insbesondere bei erhöhten Wassergehalten) empfindlich (thixotrope Eigenschaften). Die schluffig-tonigen quartären Lehm Böden sind erosionsanfällig. Bei örtlich steifer oder

weicher Konsistenz infolge von Durchfeuchtung und erhöhter Erdfeuchte nimmt die Tragfähigkeit der Böden deutlich ab, die Setzungsanfälligkeit nimmt zu. Aufgrund der mittleren bis deutlichen Setzungsanfälligkeit und geringen bis mittleren Tragfähigkeit, sind die quartären Lehm Böden des Homogenbereiches B nur eingeschränkt als Gründungshorizont für die Gründung von Hochbauten geeignet. Der Boden kann bei an das Tragverhalten der Böden angepassten, moderaten Lasteinträgen aber als Gründungshorizont für das Bauvorhaben durchaus herangezogen werden. Hier ist der Boden dann jedoch mittels Baugrundverbesserung, z.B. durch Bodenaustausch, Bodenverfestigung durch Verwendung von Mischbindern etc. in ausreichender Mächtigkeit zu ertüchtigen. Die Lehm Böden können unterschiedliche Anteile an Kiesen und Steinen aufweisen, die beim Erdbau maßgeblich sein können. Hier ist v. a. bei Fräsarbeiten mit Kies- und Steinanteilen aus Sand- und Basaltsteinen mit unterschiedlicher Härte zu rechnen.

Die quartären Schwemmsande und Flussskiese des Homogenbereiches C (Bodengruppen SW, GW, SU, GU, GU* nach DIN 18 196) weisen bei der zumeist angetroffenen mitteldichten bis dichten Lagerung, auch bei der örtlich angetroffenen bindigen Ausprägung der Böden mit halbfesten Konsistenzen, i.d.R. eine mäßig hohe bis hohe Tragfähigkeiten und eine mittlere bis geringe Setzungsanfälligkeit auf. Die Kiese und Sande sind gering bis stark wasserdurchlässig (kf-Werte: 10-8 bis 10-2 m/s). Die Kiese und Sande sind mittel frostempfindlich bis frostunempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F 1 - F 2 nach ZTVE StB) und, wenn etwaige Steinanteile gebrochen oder aussortiert werden, i.d.R. gut verdichtbar (Verdichtbarkeitsklasse V 1 nach ZTVE StB). Im Kontakt mit Wasser neigen jedoch besonders die Sande zum Ausfließen. Die Sande weisen eine erhöhte Wasser- und Erosionsanfälligkeit sowie eine hohe Mobilisierbarkeit auf (Bildung von Fließsanden). Im Grundwasserkontakt sind etwaige Baugrubenböschungen mit den Böden des Homogenbereiches C ggf. nicht standsicher im Anschnitt. Die Flussskiese sind i.d.R. weniger erosions- und verlagerungsanfällig. Die quartären Schwemmsande und Flussskiese des Homogenbereiches C sind, besonders in nicht bindiger oder nur schwach bindiger Ausprägung, i.d.R. gut für die Gründung der geplanten Bauwerke geeignet. Allerdings ist nach den Befunden der durchgeführten Sondierungen nicht damit zu rechnen, dass die Schwemmsande und Flussskiese vollflächig im Untersuchungsgebiet vorliegen, da diese nur örtlich angetroffen wurden. Im Falle einer geplanten Gründung auf den Böden des Homogenbereiches C ist demnach nicht durchweg sicherzustellen, dass die Flussskiese und Schwemmsande in ausreichendem Ausmaß und ausreichender Mächtigkeit im Untersuchungsgebiet bzw. unter der Bauaufstandsfläche vorliegen. Im Bedarfsfall ist der Boden hier dann mittels Baugrundverbesserung, z. B. durch Bodenaustausch, in ausreichender Mächtigkeit, zu ertüchtigen.

Unter den quartären Böden der Homogenbereiche B und C folgen Verwitterungsböden des Mittleren Buntsandsteins des Homogenbereiches D 1 (Bodengruppen TL, TM nach DIN 18 196),

Die üblicherweise aus halbfesten und dicht gelagerten, schwach steinigen, wechselnd sandig-kiesigen, schluffigen Tonen mit geringer Erdfeuchte bestehen, die eine mittlere bis erhöhte Tragfähigkeit und mittlere bis geringe Setzungsanfälligkeit aufweisen. Die Verwitterungsböden sind gering wasserdurchlässig (kf-Werte $\leq 10^{-8}$ m/s), deutlich frostempfindlich (F 3 nach ZTVE StB) und schlecht verdichtbar (V 3 nach ZTVE StB). Die tonigen Verwitterungsböden sind zudem wasserempfindlich und erosionsanfällig und neigen bei einer Erhöhung der natürlichen Wassergehalte zum Quellen und bei einer Erniedrigung der natürlichen Wassergehalte zum Schrumpfen. Aufgrund der mittleren bis deutlichen Setzungsanfälligkeit und geringen bis mittleren Tragfähigkeit sind die Verwitterungsböden des Homogenbereiches D 1, analog zu den quartären Lehm Böden (Homogenbereich B), nur eingeschränkt als Gründungshorizont für die Gründung von Hochbauten geeignet. Der Boden kann bei an das Tragverhalten der Böden angepassten, moderaten Lasteinträgen aber als Gründungshorizont für das Bauvorhaben durchaus

herangezogen werden. Im Bedarfsfall ist der Boden dann jedoch mittels Baugrundverbesserung, z. B. durch Bodenaustausch in ausreichender Mächtigkeit oder durch Verwendung von Mischbindern o.ä., zu ertüchtigen.

Die quartären Lehm Böden des Homogenbereiches B, wie auch die Verwitterungsböden des Homogenbereiches D 1, sind, insbesondere bei erhöhten Wassergehalten, empfindlich gegenüber dynamischer Beanspruchung (thixotrope Eigenschaften). Bei erhöhten Wassergehalten und dynamischer Beanspruchung kann der Boden schnell destabilisiert werden und geht hier dann von steifen bis halbfesten in weiche oder weiche bis breiige Konsistenzen über. Bei einer Veränderung der vorhandenen Wassergehalte ändern sich auch die angetroffenen Konsistenzen der bindigen Böden, was wiederum die Tragfähigkeit und Setzungsanfälligkeit der Böden beeinflusst.

Die Oberkante der nicht oder nur gering verwitterten Gesteine des Buntsandsteins des Homogenbereiches D 2 (Halbfest- und Festgesteine) kann vermutlich ab Tiefenlagen von ca. 3,5 – 7,1 m u GOK angetroffen werden. Die Festgesteinsoberkante wurde hier mit der Tiefenlage korreliert, in der mit der eingesetzten Sondiertechnik kein weiterer Sondierfortschritt erzielt werden konnte. Die Richtigkeit dieser Korrelation ist ggf. bauzeitig noch durch den Baugrundgutachter zu prüfen und endgültig zu bestätigen. Die Festgesteine des Mittleren Buntsandsteins (Homogenbereich D 2) sind i.d.R. gut tragfähig und wenig setzungsanfällig und somit gut als Gründungshorizont geeignet. Aufgrund der großen Tiefenlage kommen die Festgesteine des Buntsandsteins hier aber im Regelfall nicht direkt als Gründungshorizont für das geplante Bauvorhaben in Frage.

Grundwasser wurde in den Sondierungen RKS 1 – RKS 39 bis in die maximalen Sondiertiefen von 3,0 – 5,1 m u GOK nicht erbohrt (Stand September/Okttober 2019). Vernässte Böden (Staunässe) wurden hier ebenfalls bei den Sondierarbeiten nicht angetroffen. Die quartären Lehm Böden und die Verwitterungsböden sind normal erdfeucht. Nur vereinzelt wurden in den Lehm Böden auch Böden mit erhöhter Erdfeuchte und weicher oder steifer Konsistenz angetroffen.

7.2.3 Kampfmittel

Für das Baugebiet wurde durch das Büro RECONDIS Kampfmittelbeseitigung, aus 36329 Romrod, eine Untersuchung des Baugeländes durchgeführt. Gemäß dem Ergebnisbericht vom 06.09.2019 wurden keine Kampfmittel geborgen.

Auf folgende Erläuterungen und Bemerkungen des Berichts wird hingewiesen:

Am 29.08.19 und 03.09.19 wurde die Fläche, Gemarkung Rönshausen, Flur 4, Flurstücke 9, 10, 11, 12 und 13 mittels rechnergestützter Datenaufnahme (Geomagnetik, Spurabstand 0,5 m) sondiert. Es wurden insgesamt 25.381,5 m² untersucht. Insgesamt wurden 19 Stück kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet. Am 05.09.19 wurden die detektierten Anomalien rückgemessen und abgeborgen. Es handelte sich um Zivilschrott ohne Kampfmittleigenschaften, zwei Granatsplitter und Basaltfindlinge.

Kampfmittel wurden keine angetroffen.

Die Untersuchungsfläche ist hinsichtlich vorhandener Bombenblindgänger freigegeben. Entlang des Lilienweges ist die Freigabe auf einer Breite von 2,0 m auf eine Tiefe von 1,0 m eingeschränkt (Versorgungsleitungen entlang des Weges).

In den Randbereichen konnte wegen dem Hecken- und Sträucherbewuchs nicht sondiert werden. Im beigefügten Räumstellenplan ist die freigegebene Fläche mit grüner Schraffur gekennzeichnet. Die bearbeiteten Flächen wurden mit RTK-GPS lagegenau im Gauß-Krüger-Koordinaten-System eingemessen.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte auf dem Stand der Technik.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung nach Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben, nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass sich in den untersuchten Bereichen weiterhin Kampfmittel befinden könnten. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist daher der zuständige Polizeibehörde und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Die Bauarbeiten sind in diesem Bereich einzustellen.

Der Untersuchungsbericht wurde an die staatliche Kampfmittelräumdienststelle beim Regierungspräsidiums Darmstadt weitergeleitet.

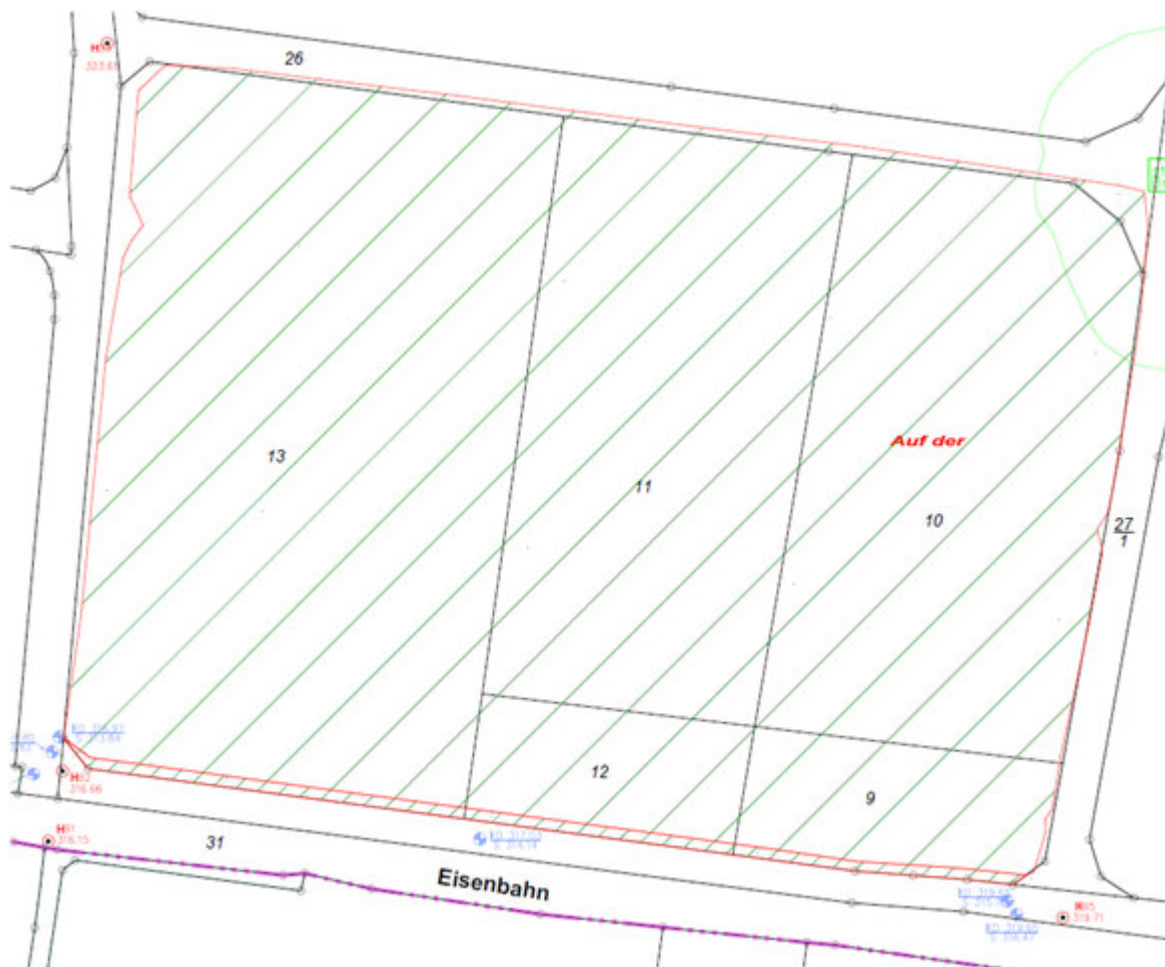


Abbildung 5: Lageplan der Untersuchungsfläche auf das Vorhandensein von Kampfmittel

7.3 Immissionen und Emissionen

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Umweltamt Bad Hersfeld, Dez. Immissionsschutz vom 11.06.2021 wird darauf hingewiesen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung bestehen. Zusätzliche Hinweise und Anmerkungen wurden nicht vorgetragen.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Immissionsschutzbehörde ergänzend festgestellt, dass im Vorlauf zu dieser Planung bereits umfangreiche Informationen zum Vorhaben durch den Projektierer zur Verfügung gestellt wurden und mehrere Gespräche hierzu geführt wurden. Dabei wurden auch die möglichen Emissionen (Lärm und Gerüche) bereits ausgiebig erörtert und bewertet. Anhand einer Prognose (Lärmgutachten) des TÜV Hessen und einer nachvollziehbaren Bewertung hinsichtlich möglicher Geruchsemissionen wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben zu keinen unzulässigen Immissionen an den betrachteten Immissionsorten der angrenzenden Wohnnutzungen führen wird.

7.3.1 Lärmimmissionen

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, wurde beauftragt, die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Firma Papperts GmbH & Co. KG, für den neuen Standort im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen.

Das Gutachten wird im Planaufstellungsverfahren den jeweiligen Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt und kann während der Beteiligungsverfahren über das Bauleitplanungsportal Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z>) eingesehen und heruntergeladen werden.

Berücksichtigung des Lärmschutzes in der Bauleitplanung

In § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) wird gefordert, dass im Rahmen von raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Als technisches Regelwerk steht für die Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Verfügung. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 werden schalltechnische Orientierungswerte genannt, die als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen sind. Wichtig in diesem Zusammenhang sind die vorhandene Vorbelastung und die Auswirkungen einer Planung, und zwar getrennt nach den verschiedenen Lärmquellenarten (Gewerbe, Verkehr, Sport, Freizeit etc.). Die schalltechnischen Beurteilungspegel werden für jede Lärmquellenart getrennt mit den dazugehörigen schalltechnischen Orientierungswerten verglichen. Diese Orientierungswerte sind nicht als Grenzwerte gedacht, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen oder begründeten Abwägung.

Für den Betrieb von technischen Geräten als nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG gilt die allgemeine Grundpflicht aus § 22 Abs. 1 BImSchG, wonach schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern sind, soweit dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Beachtung dieser Pflicht kann im Baugenehmigungsverfahren und durch Anordnung nach § 24 BImSchG durchgesetzt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen liegen dann vor, wenn die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit erheblich belästigt werden.

Für die Beurteilung von genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Anlagen im Sinne des BImSchG wird, mit Ausnahme von Sportgeräuschen, in der Regel die TA Lärm angewendet. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des BImSchG unterliegen.

Die in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte werden als im Grundsatz zutreffende Konkretisierung des Begriffs der schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG angesehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Welche Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen sind, richtet sich nach der Zumutbarkeit. Dabei ist auf die konkrete Betroffenheit abzustellen, die insofern umgebungsabhängig ist.

Untersuchung der Geräuschbelastung

Gemäß dem Gutachten vom 12.02.2021 wurden die Produktionsgeräusche auf Grundlage der aktuellen Planung ermittelt. Die Gebäudeabstrahlung wurde auf Basis der spektralen Messungen in der bestehenden Bäckerei entsprechend der VDI-Richtlinie 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“ berechnet.

Die Geräusche durch den Lkw-Verkehr bzw. durch den Lieferverkehr einschließlich der Verladung sowie durch den innerbetrieblichen Verkehr wurden mit Hilfe der so genannten „Lkw-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie ermittelt. Die anlagenbezogenen Pkw-Verkehrsgeräusche der an- und abfahrenden Mitarbeiter wurde entsprechend der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt berechnet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die in der Abbildung 6 aufgeführten Immissionspunkte berücksichtigt.

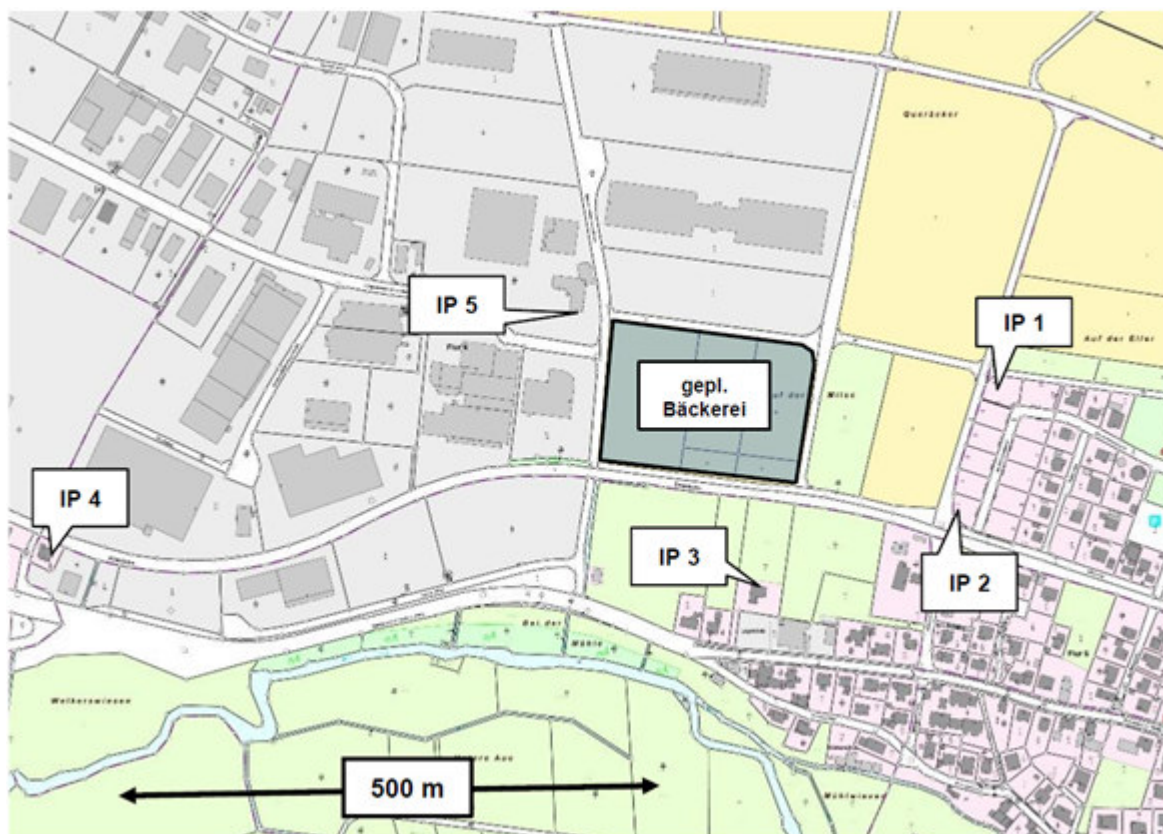


Abbildung 6: Lage der geplanten Bäckerei und der Immissionsorte IP 1 bis IP 5 (TÜV HESSEN, 2021)

Diskussion und Ergebnisse

Hinsichtlich der konkreten Vorgehensweise bei der Ermittlung der Geräuschemissionen wird auf das Gutachten des TÜV Hessen verwiesen. Nachfolgend wird lediglich die Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse auszugsweise aufgeführt.

Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 und IP 2 wird in dem B-Plan Nr. 8 als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 3 und IP 4 liegt kein rechtsverbindlicher B-Plan vor. In Anbetracht der tatsächlichen Nutzung können hier die Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) herangezogen werden. Der Bereich mit dem Immissionsort IP 5 wird in dem B-Plan Nr. 1 als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch die Bäckerei Papperts werden in der Tabelle 3 zusammengestellt.

Tabelle 3: Richtwerte nach TA Lärm und Geräusche durch die Bäckerei Papperts in dB(A)
(Quelle: Gutachten TÜV Hessen)

Geräuschquelle	Immissionsort				
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5
tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)					
Tages-Richtwert	55	55	60	60	70
zul. Richtwertanteil für die Bäckerei	49	49	54	54	64
Geräusche durch die Bäckerei					
- - Fenster und Tore offen	42	45	48	27	45
- - Fenster und Tore geschlossen	41	44	48	25	43
lauteste Nachtstunde					
Nacht-Richtwert	40	40	45	45	70
zul. Richtwertanteil für die Bäckerei	34	34	39	39	64
Geräusche durch die Bäckerei					
- - Fenster und Tore offen	34	33	38	26	49
- - Fenster und Tore geschlossen	33	31	36	22	48
kurzzeitige Geräuschspitze					
- tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)	69	73	79	58	69
- lauteste Nachtstunde	55	42	47	31	76

Somit werden die zulässigen Richtwertanteile an den untersuchten Wohnhäusern durch die Geräusche der Bäckerei Papperts in der Tages- und in der Nachtzeit selbst bei vollkommen geöffneten Dachluken, Fenstern und Toren an allen Immissionsorten eingehalten.

Die kurzzeitige Geräuschspitze durch einzelne Impulsvorgänge auf dem Betriebsgelände kann an den untersuchten Immissionsorten den jeweiligen Tages-Richtwert nach TA Lärm um bis zu 19 dB(A) überschreiten, wobei allerdings nach TA Lärm der Tages-Richtwert kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden darf. Durch die Beladung der Lieferfahrzeuge kann an den Wohnhäusern entlang der Straße Am Schlehenbusch der Nacht-Richtwert um bis zu 15 dB(A) überschritten werden. Nach TA Lärm dürfen die Richtwerte in der Nachtzeit um bis zu 20 dB(A) überschritten werden.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf + 3 dB(A).

Schallschutzmaßnahmen

Die Geräuschbelastung an dem kritischen Immissionsort IP 1 in der Am Schlehenbusch wird in der Nachtzeit neben der Kälteanlagen und der Gebäudeabstrahlung insbesondere durch die Beladung und durch die Abfahrt der Lieferfahrzeuge auf der Nordseite der Kommissionierhalle

verursacht. Tagsüber zwischen 06.00 und 22.00 Uhr sind dagegen die Geräusche der Bäckerei nicht relevant.

Damit an den Immissionsorten die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Geräusche der neuen Bäckerei gerade im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Irrelevanzkriterium nach Nummer 3.2.1 der TA Lärm), werden vom TÜV Hessen folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- Zur Abschirmung der Geräusche im Hinblick auf die Wohnhäuser entlang der Straße Am Schlehenbusch ist auf dem östlich angrenzenden Flurstück 8 ein Lärmschutzwall anzulegen. Die Mindesthöhe der Walkkrone im südlichen Bereich nahe der Bahnlinie beträgt 330,5 m über NN und im nördlichen Bereich 332,5 m über NN.
- In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr darf die Bäckerei auf der Ostseite des Gebäudes nicht angeliefert werden.
- Die Geräuschemissionen der Kälteanlagen und technischen Aggregate auf dem Dach der Bäckerei im Bereich der Achsen F-J/14-16 dürfen in der Summe auf einen zeitlich gemittelten Schallleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschemessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von

$$L_{WA, zul.} = 88 \text{ dB(A)}.$$

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass die jeweiligen Nacht-Richtwerte nach TA Lärm durch die technischen Aggregate im Hinblick auf eine Messgenauigkeit von + 3 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

- In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr kann der zulässige Schallleistungspegel LWA der technischen Aggregate in einer höheren Leistungsstufe um 10 dB(A) in der Summe auf einen Wert von 98 dB(A) angehoben werden.
- Die zulässigen Geräuschemissionen der technischen Aggregate in der Nachtzeit auf dem Dach des Bäckereigebäudes können in der Summe auf einen Schallleistungspegel $L_{WA, zul.}$ von 100 dB(A) angehoben werden, wenn die technischen Aggregate mit Hilfe eines Bleches oder Ähnlichem vollständig überdacht werden und diese Überdachung auf der Nord- und auf der Ostseite jeweils mit einer Wandscheibe bis zum Dach geschlossen wird.
- Bei einem anderen Standort bzw. Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu den Immissionsorten sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.
- Die Pressen der Müllcontainer auf der Ostseite des Gebäudes sollten in der Nachtzeit nicht betätigt werden.

Die im Gutachten des TÜV Hessen aufgeführten Schallschutzmaßnahmen wurden vollständig in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und werden daher verbindlich festgesetzt. Bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden die in der Tabelle 3 angegebenen Beurteilungspegel erreicht bzw. unterschritten.

Die nach Erstellung des Lärmgutachtens vorgenommenen Änderungen der baulichen Planung, sind nach Rücksprache mit dem TÜV Hessen marginal und bedürfen keiner Überarbeitung des Gutachtens.

7.3.2 Staubimmissionen

Während der Bauphase sind die üblichen Staubimmissionen nicht auszuschließen und von der Nachbarschaft zu dulden.

Durch den Betrieb der geplanten Bäckerei ist mit keinen relevanten Staubimmissionen zu rechnen. Eine detaillierte Betrachtung ist deshalb im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

7.3.3 Geruchsimmissionen

Gemäß der Abstimmung mit dem Regierungspräsidiums Kassel, Umweltamt Bad Hersfeld, Dez. Immissionsschutz wird kein Geruchsgutachten erforderlich (vgl. einleitende Ausführungen unter Kapitel 7.3).

7.4 Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

Zur Beurteilung der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes sowie zur Ermittlung der Verkehrsmengen und der damit verbundenen Verkehrsabläufe im öffentlichen Straßennetz, wurde durch das Büro VERKEHR 2000 Ahner + Münch, aus 99423 Weimar ein Verkehrsgutachten erstellt. Das Gutachten liegt den maßgeblich betroffenen Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als PDF-Datei zur Verfügung gestellt und wurde darüber hinaus am 13.10.2020 bei Hessen Mobil Fulda näher erläutert. Das Gutachten wird im weiteren Planaufstellungsverfahren den jeweiligen Verfahrensunterlagen als Anlage beigelegt und kann während der Beteiligungsverfahren über das Bauleitportal Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z>) eingesehen und heruntergeladen werden. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Ergebnisse dieses Gutachten, hinsichtlich der konkreten Ableitung der Ergebnisse wird auf das Gutachten verwiesen.

Das zur Bebauung geplante Grundstück befindet sich an südöstlicher Randlage des Industrieparks Rhön in der Gemarkung Rönshausen und wird über die Bürgermeister-Ebert-Straße erschlossen.

Für die Anbindung des Baugebietes an die „Bürgermeister-Ebert-Straße“ wird zukünftig ein vierarmiger Knotenpunkt hergestellt, über den der Liefer- und Beschäftigtenverkehr abgewickelt wird. Der Kundenparkplatz für Backshop/Café wird über eine ca. 30 m südlicher gelegene Grundstückszufahrt erreicht (s. Abbildung 7). Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird die „Bürgermeister-Ebert-Straße“ in ihrem westlichen Verlauf durch Krümmenverbesserungen für den Schwerverkehr ertüchtigt.

Es besteht eine kurze direkte Anbindung an die L 3307/Rönshausener Straße in Form einer Vorfahrt geregelten Einmündung. In der Zufahrt muss der schienengleiche Wegübergang der Rhönbahn gequert werden.

Parallel zur Landesstraße besteht mit dem Straßenzug Bürgermeister-Ebert-Straße – Am Langen Acker als Rückgrat der straßenseitigen Erschließung des Industrieparks eine Straßenanbindung an die Waltgerstraße am LSA-Knoten an der Anschlussstelle A 66/ Eichenzell.



Abbildung 7: Aus- und Umbau der Bürgermeister-Ebert-Straße im Industriepark Rhön (Planung Ingenieurbüro Eckersham, Künzell, Planungsstand: 07.11.2019)

Verkehrsaufkommen - Beschäftigte

Am neuen Standort werden von den kapazitiv geplanten 280 Beschäftigten, abzüglich Urlaub, Krankheit, Geschäftsreise, 85 % unmittelbar verkehrswirksam.

Der Anteil Pkw-Nutzung für den Weg zur Arbeit wurde mit 80 % angesetzt (alternative Verkehrsmittel Bahn/Bus, Fahrrad und zu Fuß).

Unter Berücksichtigung eines Pkw-Besetzungsgrades von 1,1 Pers./Pkw leiten sich daraus rund 350 Pkw-Fahrten pro Tag ab (Summe Ziel- und Quellverkehr).

Verkehrsaufkommen – Kunden/Besucher

Für den am Standort geplanten Backshop mit Café wird mit einer Anzahl von 200 Kunden/Besuchern gerechnet. Sonstige Gelegenheitsbesuche am Standort sind kaum zu erwarten und wurden mit pauschal 5 Besuchern berücksichtigt.

Für die Kunden/Besucher werden jeweils 2 Wege angesetzt. Der Anteil Pkw-Nutzung wurde mit 90 % abgeschätzt. Mit einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,05 Pers./Pkw leiten sich ebenfalls rund 350 Pkw-Fahrten pro Tag ab.

Verkehrsaufkommen – Wirtschaftsverkehr

Auf den Standort bezogen sind Auslieferung, Anlieferung sowie sonstiger Wirtschaftsverkehr zu berücksichtigen. Dem Wirtschaftsverkehr rund 100 Kfz-Fahrten pro Tag anzurechnen, davon entfallen 24 dem Schwerverkehr (> 3,5 t).

Fazit

Mit dem Neubau der Bäckerei Papperts am Standort in Rönshausen wird ein moderates Verkehrsaufkommen von rund 800 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag prognostiziert.

Die vorhabenspezifischen technologischen Abläufe in Verwaltung, Produktion und beim Lieferverkehr (Aus- und Anlieferung) bedingen im Tagesablauf eine relativ breite Verteilung der standortbezogenen Kfz-Fahrten (Quell- und Zielverkehr).

Maximal rund 70 Kfz-Fahrten (Summe Quell- und Zielverkehr) in einer Stunde sind dem Neubauvorhaben Bäckerei Papperts zuzuordnen. Dabei verteilt sich dieser Verkehr gemäß Herkunft bzw. Ziel anteilig auf die Fahrtroute innerhalb und durch den Industriepark Rhön (Am Langen Acker) sowie die Einmündung L 3307/Bürgermeister-Ebert-Straße. An der L 3307 erfolgt die Aufteilung Richtung Ost und West.

Damit wurden sowohl die unsignalisierte Einmündung L 3307/Bürgermeister-Ebert-Straße einschließlich des Bahnübergangs als auch der signalisierte Knotenpunkt L 3307/Südrampe A 66 verkehrstechnisch bewertet.

Als Grundbelastung wurde der Prognosefall ohne die Verkehrswirksamkeit der geplanten neuen Anschlussstelle A 7/B 279, Gersfeld als maßgebend zugrunde gelegt (ohne Entlastungswirkung für die L 3307).

Im Ergebnis der HBS-Berechnungen ergibt sich für den vierarmigen, signalisierten Knotenpunkt eine gute Verkehrsqualität (QSV B) in der Morgenspitzenstunde bzw. eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) in der Abendspitzenstunde.

Die berechneten Rückstaulängen können in den vor Ort zur Verfügung stehenden Stauraumlängen in der Regel aufgenommen werden. Mit einer verkehrsabhängigen Steuerung sind Verbesserungen möglich.

An der Einmündung der Bürgermeister-Ebert-Straße zur L 3307 wird für die Morgenspitzenstunde eine gute Verkehrsqualität (QSV B) bzw. für die Abendspitzenstunde eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) ausgewiesen.

Die berechneten Rückstaulängen werden von den zur Verfügung stehenden Stauraumlängen problemlos aufgenommen. Ein konflikträchtiger Rückstau bis zum Bahnübergang kann selbst bei fünf aufgestauten Last-/Sattelzügen ausgeschlossen werden.

Damit steht einer Ansiedlung der Bäckerei Papperts am Standort aus verkehrstechnischer Sicht nichts im Wege.

7.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Lilienweg (Flurstück Nr. 30/1) an, südlich dieses Weges verläuft die Bahnstrecke „Rhönbahn Fulda – Gersfeld“. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Deutschen Bahn AG mit dem Schreiben vom 10.06.2021 eine umfassende Stellungnahme insbesondere hinsichtlich zu beachtender Bedingungen und Auflagen vorgelegt.

Die Stellungnahme mit ausführlichen Hinweisen u.a. zum Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, Kabel und Leitungen, Einfriedungen, allgemeinen Bauarbeiten, Betreten von Bahngelände, Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen, Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite, Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, Behandlung und Ableitung von Abwässern, Immissionen und die Hinweispflicht des Planungsträgers bzw. Bauherrn, ist im Rahmen konkreter Baumaßnahmen sowie der späteren Nutzung des Baugeländes zu berücksichtigen.

7.6 Ver- und Entsorgung

7.6.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Aufgrund der Erfahrungen der Firma Papperts GmbH & Co. KG am bisherigen Betriebsstandort in Poppenhausen i.V.m. mit einer Betriebserweiterung, ist davon auszugehen, dass am neuen Betriebsstandort jährlich ca. 20.000 m³ Frischwasser für die Produktion benötigt werden.

Gemäß der Stellungnahme der OsthessenNetz GmbH vom 07.06.2021 kann die Trinkwasserversorgung durch den Anschluss an das in der „Bürgermeister-Ebert-Straße“ bzw. im „Lilienweg“ (Gemarkung Rönshausen, Flur 4, Flurstück 30/1) vorhandene öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

Löschwasserversorgung und sonstige Belange des Brandschutzes

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes kann nach Angaben der Gemeinde Eichenzell und der OsthessenNetz GmbH (Stellungnahme vom 07.06.2021) mit 192 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 2,5 bar sichergestellt werden, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

Der Landkreis Fulda, Fachdienst 6200, Gefahrenabwehr, Kreisbrandinspektor (Stellungnahme vom 07.06.2021) gibt darüber hinaus folgende Hinweise:

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14,5 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.
- Gebäude liegen ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Gemäß § 5 HBO sind Zufahrten und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu diesen Gebäuden vorzusehen. Sofern mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg berücksichtigt werden sollen, sind Flächen zum in Stellung bringen derselben vorzusehen.

7.6.2 Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung hat bereits eine Abstimmung mit dem Abwasserverband „Oberes Fuldatal“ und dem beauftragten Ingenieurbüro igk Krabbe GmbH & Co. KG aus 49076 Osnabrück stattgefunden.

Gemäß der Abstimmung kann die Firma Papperts GmbH & Co. KG in die Abwassertrassen des südlich angrenzenden Lilienweges sowie in die westlich gelegene Bürgermeister-Ebert-Straße jeweils 110 l/s Regen- und Schmutzwasser einleiten. Infolge der zur Verfügung gestellten Ableitmenge, werden auf dem Baugrundstück allerdings zusätzliche Regenwasserrückhaltungssysteme notwendig sein. Als Rückhaltungssystem sind Füllkörperrigolen angedacht, die umliegend mit einer Folie verschweißt werden und somit keine Versickerung zulassen (vgl. Kapitel 7.2.2 – Ausführungen zum Baugrundgutachten).

Der westliche Teilbereich des Baugebietes inklusive einer Erweiterungsmöglichkeit, wird eine Rückhaltung von ca. 150 m³ benötigen. Von der Rückhaltung wird das Regenwasser mit ca. 100 l/s in die öffentliche Kanalisation der Bürgermeister-Ebert-Straße eingeleitet.

Der östliche Teilbereich des Baugebietes inklusive Erweiterungsmöglichkeit, benötigt eine Rückhaltung von ca. 220 m³. Von der Rückhaltung wird das Regenwasser mit ca. 100 l/s in die öffentliche Kanalisation des Lilienwegs geleitet.

Da wo es planerisch in Bezug auf die Höhenplanung möglich ist, wird in belebten Bodenzonen (Mulden) das Regenwasser zurückgehalten.

Weil keine Regenwasserversickerung geplant ist, und dies auch laut Baugrundgutachten in den anstehenden Böden nicht möglich ist, wird keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig sein.

Nach Abstimmung mit dem Abwasserverband „Oberes Fuldata“ werden keine Regenwasserbehandlungsanlagen notwendig sein.

Abwässer

In der Stellungnahme des Abwasserverbandes „Oberes Fuldata“ vom 11.01.2018 wird darauf hingewiesen, dass seitens des Verbandes keine Bedenken hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 9, 10, 11, 12 und 13 bestehen.

Die Grundstücke können an den Mischwasserkanal entlang der Bahn mit einem Befestigungsgrad von 70% angeschlossen werden. Ebenfalls ist eine Entwässerung im Trennsystem möglich.

Vor Baubeginn ist dem Abwasserverband „Oberes Fuldata“, der Bauantrag in 2-facher Ausfertigung mit einem genauen Entwässerungskonzept vorzulegen.

Die Plankarte der beabsichtigten Entwässerungsplanung ist dem Kartenwerk des Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.

7.6.3 Stromversorgung

In der Stellungnahme des für die Region zuständigen Stromversorgers OsthessenNetz GmbH vom 07.06.2021 wird hinsichtlich der Stromversorgung auf nachfolgende Belange hingewiesen.

Kunden mit höherem elektrischen Leistungsbedarf werden über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie beliefert.

Der Bauherr der geplanten Bäckerei bzw. das beauftragte Planungsbüro sollten daher bereits in der Planungsphase mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten (Trafostationsstandort, Konfiguration der Trafostation, Festlegung der Kabeltrassen zur Einbindung der Trafostation in unser 20-kV-Stromversorgungsnetz u.ä.), Verbindung aufnehmen.

Nach erfolgten endgültigen Abstimmungsgesprächen wird die OsthessenNetz GmbH den Trafostationsstandort und gegebenenfalls erforderliche Leitungsrechte mitteilen.

7.6.4 Erdgasversorgung

Im Bereich der „Bürgermeister-Ebert-Straße“ und des „Lilienwegs“ befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH.

Ein Anschluss der geplanten Bäckerei an eine der vorhandenen Erdgasversorgungsleitungen ist grundsätzlich möglich.

7.6.5 Telekommunikation

Grundsätzlich gilt, dass der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro rechtzeitig von Baubeginn von Baumaßnahmen Kontakt mit dem für die Telekommunikation zuständigen Unternehmen zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufzunehmen hat.

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 19.05.2021 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Aktuelle Bestandsunterlagen können über das Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per E-Mail bei plan-auskunft.mitte@telekom.de zur Verfügung gestellt werden.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit noch nicht geplant.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

8 Städtebauliche Planung

8.1 Alternativenprüfung

Die bisherigen Betriebsflächen der Bäckerei Pappert befinden sich an nördlicher Ortsrandlage von Poppenhausen in der Gemeinde Poppenhausen. Eine Betriebserweiterung ist aus unterschiedlichen Gründen an diesem Standort nicht möglich. Die Firma Papperts GmbH Co. KG beabsichtigt daher den Neubau der Bäckerei im Industriepark Rhön in der Gemeinde Eichenzell.

Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell als gewerbliche Baufläche dargestellt und stellt somit eine wertvolle Baulandreserve dar, die nunmehr zur Ansiedlung der Bäckerei beansprucht werden soll.

8.2 Städtebauliche Ziele

Abweichend von der ursprünglich beabsichtigten Ausweisung eines „Industriegebietes“ erfolgt nunmehr die Ausweisung von Bauflächen für eine „Bäckerei“. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher nur die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines handwerklichen Bäckereibetriebes, mit den im Bebauungsplan und im Vorhaben und Erschließungsplan näher bestimmten Nebenanlagen und sonstigen Nutzungen, für zulässig erklärt.

8.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes tabellarisch zusammengestellt und begründet.

Tabelle 4: Zusammenstellung und Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Bäckerei	Festsetzung: Das Baugebiet dient der Unterbringung einer Bäckerei mit den dem Nutzungszweck zugeordneten Nutzungen, Anlagen und sonstigen Einrichtungen. Innerhalb des Baugebietes sind folgende Nutzungen zulässig: 1. Bäckerei als Hauptnutzung, 2. der Hauptnutzung dienende Büro- und Sozialräume, 3. der Hauptnutzung dienende Versand-, Lager-, Technik- und Werkstatt-räume und -anlagen, 4. der Hauptnutzung dienende Ver- und Entsorgungsräume und -anlagen, 5. der Hauptnutzung dienende Lagerhäuser und Lagerplätze, 6. Verkaufs- und Gastronomieflächen zur Vermarktung der im Betrieb hergestellten Produkte inkl. der Flächen für die erforderliche Infrastruktur (z. B. Küche, Wartezone), auf einer Fläche von max. 520 m². 7. erforderliche verkehrliche Erschließungsanlagen wie Zufahrten, Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Innerhalb des Baugebietes sind folgende Nutzungen unzulässig: 1. Unzulässig sind Nutzungen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und auf die immissionsschutzrechtlich die Störfallverordnung (StörfallV) Anwendung findet. Begründung: Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines handwerklichen Bäckereibetriebes mit allen zugehörigen Anlagen, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Außerdem soll dem Betrieb ermöglicht werden, die vor Ort hergestellten Produkte in einem ansprechenden Ambiente zu vermarkten, hierzu wird im Bebauungsplan eine maximale Nutzfläche von 520 m² festgesetzt. Zu dieser Fläche gehören insbesondere der Verkaufsbereich, Thekenzone, Produktvorbereitung, Sitzbereich, zugehörige Toiletten sowie die Lehr- und Schaubäckerei.
Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
GRZ 0,8	Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 und somit dem zulässigen Höchstmaß festgesetzt.
Höhe der baulichen Anlagen: 336 m ü. NHN zuzüglich 2,0 m	Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Für technische Aufbauten kann das festgesetzte Maß um max. 2,0 m überschritten werden. <u>Begründung:</u> Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Baugebiet stellt eine wertvolle Baufläche dar, die optimal baulich genutzt werden soll, aus diesem Grund wird ein hoher Ausnutzungsgrad hinsichtlich der Gebäudehöhen und der überbaubaren Fläche festgesetzt. Da innerhalb des Plangebietes nicht unerhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen geplant sind, gilt Normalhöhennull (NHN) als geeigneter Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird als OKFF (Oberkante Fertigfußboden) 322,60 m angegeben, dies ermöglicht Gebäudehöhen zumindest in Teilbereichen von bis zu ca. 13,5 m. Unabhängig von der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe, ist für die geplante Bebauung der Vorhaben- und

	Erschließungsplan maßgeblich. Demgemäß wird die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nur im nördlichen Gebäudeteil (Verwaltung/Einkauf) erreicht.
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Bauweise	Auf die Festsetzung einer „offenen“ oder „geschlossenen“ Bauweise wird verzichtet. <u>Begründung:</u> Die Art der Nutzung ist als Baugebiet für eine „Bäckerei“ festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe einer GRZ und die maximale Gebäudehöhe geregelt. Durch diese Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung in ausreichendem Maße bestimmt.
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 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Vorkehrungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes	
Lärmschutzmaßnahmen - Baugebiet	<u>Festsetzung:</u> Für das Baugebiet werden konkrete Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. <u>Begründung:</u> Für das Bauvorhaben wurde durch den TÜV Hessen ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Kapitel 7.3.1.). In diesem Gutachten werden konkrete Schallschutzempfehlungen formuliert, welche in den Bebauungsplan als konkrete Festsetzungen übernommen wurden und somit verbindlich sind. Die nach Erarbeitung des Gutachtens von 12.02.2021 vorgenommenen Planänderungen und Ergänzungen sind nach Abstimmung mit dem TÜV Hessen marginal und beeinflussen nicht die Gesamtbetrachtung des Lärmgutachtens. Auf eine Überarbeitung des Gutachten wurde deshalb verzichtet.
Lärm- und Sichtschutzwall	<u>Festsetzung:</u> Parallel zum Ostrand des Baugebietes erfolgt die Festsetzung eines ca. 10 m hohen Lärm- und Sichtschutzwalles. <u>Begründung:</u> Im Lärmgutachten des TÜV Hessen wurde auch die Aufschüttung eines Lärm- und Sichtschutzwalles gefordert. Im Bebauungsplan erfolgt daher die Festsetzung von Flächen für die Aufschüttung eines Lärm- und Sichtschutzwalles in der geforderten Höhe (N = 332,5 m und S = 330,5 m ü. NHN).
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 Baugebietes erfolgt ausschließlich an der Westseite des Baugebietes über die Bürgermeister-Ebert-Straße. Im Anschluss an den Lilienweg sind lediglich Zufahrten für Rettungsfahrzeuge (u.a. Feuerwehr) zulässig.
Grünflächen	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Private Grünfläche	Als Puffer zwischen dem Betriebsgelände und dem herzustellenden Lärm- und Sichtschutzwall wird ein 3 m breiter Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

Flächen für die Landwirtschaft	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Flächen für die Landwirtschaft	Als Teilausgleichsmaßnahme wird am Ostrand des Geltungsbereiches eine extensiv genutzte Obstwiese festgesetzt
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Festsetzung	Grundlagen / Begründung / Erläuterung / Hinweise
Teil-Ausgleichsmaßnahmen	<u>Neuanlage Obstwiese:</u> Auf der festgesetzten Fläche ist dauerhaft eine extensive Bewirtschaftung sicherzustellen. Es werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt: - je 100 m² Wiesenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum altbewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. - bei Beweidung muss die Beweidungsintensität auf die Aufwuchsleistung der Flächen abgestimmt werden. - zur Vermeidung von unerwünschten Pflanzen und Gehölzen ist eine Nachmahd (Säuberungsschnitt) der Fläche durchzuführen. Das anfallende Mahdgut ist zu entfernen. - zur Aushagerung der Flächen ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten. - bei Wiesenutzung ist eine zweimalig Mahd zulässig. Die erste Mahd ist nach der Wiesenhauptblüte durchzuführen. <u>Neuanlage – Blüh- und Staudenfläche (Ostseite Lärmschutzwall)</u> Auf der Ostseite des Walles ist auf den Auftrag von Mutterboden zu verzichten. Diese Seite ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind im Abstand von ca. 5 - 10 Jahren auf den Stock zu setzen. <u>Anpflanzung von Bäumen</u> - Anpflanzung von Einzelbäumen - Begrünung von Zäunen - Begrünung von Böschungsflächen. - Bepflanzung der Westseite des Lärmschutzwalles <u>Bemerkungen</u> Die Maßnahmen erfolgen z.T. in Abstimmung mit den örtlichen Naturschutzverbänden und dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes. Sie werden als Teilausgleichsmaßnahmen angerechnet.
Erhaltung von Bäumen	Der bestehende Baumbestand am Nordostrand des Geltungsbereiches wird als „Erhaltung“ festgesetzt.
Leitungsrecht	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Es dient dem Zugang bzw. der Zufahrt zur Pflege des nördlich angrenzenden Gehölzbestandes.
Sonstige Planzeichen	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. Die detaillierte bauliche Gestaltung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Neben den o.a. aufgeführten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen weiterhin 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.	

9 Planverwirklichende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird in Teilbereichen eine Änderung der ursprünglichen Grundstücksstruktur erforderlich (u.a. im Bereich der Bürgermeister-Ebert-Straße).

Im Rahmen des bis zum Satzungsbeschluss noch auszuarbeitenden Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, erfolgen weitere Regelungen hinsichtlich der Durchführung des Vorhabens.

10 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

11 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.

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

11.1.1 Ziele des Bauleitplans

Hinsichtlich der Ziele des Bauleitplans wird auf Kapitel 0 verwiesen.

11.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung: Baugebiet für den Neubau einer „Bäckerei“ mit den dem Nutzungszeck dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen zur Vermarktung der Produkte.

Sonstige Nutzungen: Verkehrsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,8

Höhe der baulichen Anlagen: max. 336 m ü. NHN

Um Überschneidungen zu vermeiden, wird für eine detaillierte Erläuterung der Festsetzungen auf die Begründung zum Bebauungsplan (s. Kapitel 8.3) verwiesen.

11.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Industrieparks „Rhön“, nördlich der Rhönbahnstrecke „Fulda-Gersfeld“.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch industrielle und gewerbliche Bebauung und sonstige Nutzungen des Industrieparks Rhön begrenzt. Im östlichen Anschluss bestehen ackerbaulich genutzte Flächen und darüber hinaus das in 2019 ausgewiesene Wohngebiet „Auf der Eller“.

Im südlichen Anschluss besteht der Wirtschaftsweg „Lilienweg“ (Verbindungsweg „Industriepark Rhön – Rönshausen“) mit der im südlich Anschluss parallelverlaufenden Eisenbahnstrecke der „Rhönbahn“, darüber hinaus besteht kleinflächiges Ackerland.

11.1.4 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 38.740 m², der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst alle Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wirtschaftswege, sein Geltungsbereich umfasst daher eine Fläche von 35.090 m². Bei den betroffenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um intensiv genutztes Acker- und Grünland. Der Flächenbedarf im Bestand sowie gemäß der Planung, wird in den nachstehenden Tabellen aufgeführt.

Tabelle 5: Flächenbilanz - Bestand

Nutzung / Biotop	Bestand
1. Gehölzflächen	435 m ²
2. Gräben, trapezförmig mit Bewuchs	220 m ²
3. Grünland, intensiv genutzt	6.419 m ²
4. unbefestigte Straßen- und Wegränder	2.074 m ²
5. Straßenränder	867 m ²
6. Sehr stark und völlig versiegelte Verkehrsflächen	1.972 m ²
7. Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	219 m ²
8. bewachsene Feldwege	787 m ²
9. Acker, intensiv genutzt	24.685 m ²
10. Bolzplatz, Rasenfläche	1.064 m ²
Summe	38.742 m²

Tabelle 6: Flächenbilanz – Planung

Nutzung		Planung
Öffentliche Flächen		
1. Verkehrsflächen, vollversiegelt - „Bürgermeister-Ebert-Straße“ und „Lilienweg“		3.103 m²
2. Wirtschaftsweg, unbefestigt (Flst. 27/3 und 28/1)		545 m²
Zwischensumme 1:		3.648 m²
Private Flächen (Flurstücke Nr. 23 und 25/1)		
3. Gewerbefläche (Flst. 9, 10, 11, 12 und 13) – gesamt: 26.276 m²	- überbaubare Fläche, gemäß GRZ 0,8	21.021 m²
	- sonstige Grundstücksfreiflächen	5.255 m²
4. Grünfläche - zw. Gewerbeflächen u. Lärmschutzwall (Flst. 27/2)		530 m²
5. Lärmschutzwall (Flst. 8, 27/2 u. 28/2)	- Lärmschutzwall, bepflanzt	2.473 m²
	- Lärmschutzwall, extensiv begrünt	1.990 m²
6. Wiesenfläche (Flst. 8)		3.825 m²
Zwischensumme 2:		35.094 m²
Gesamtfläche		38.742 m²

11.2 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Auf der Grundlage der aus diesen Beteiligungen gewonnenen Erkenntnisse wurde der Detaillierungsgrad in Abstimmung mit der Gemeinde Eichenzell festgelegt und der Umweltbericht überarbeitet.

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Untersuchungskriterien (Nutzungs- und Biotopkartierung) und Prüfmethode, die für ein derartiges städtebauliches Vorhaben verlangt werden können. Als Grundlagen dienten der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, das Lärm- und Bodengutachten sowie eigene Bestandsaufnahmen der Realnutzung innerhalb des Plangebietes.

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 6 verwiesen.

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

12.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

12.1.1 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“

12.1.2 Geologie und Boden

Das geplante Baugelände befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Rönshausen, Gemeinde Eichenzell, an einem nach Süden abfallenden Hang, der den Nordrand einer von der etwa 500 m südlich des Baugeländes verlaufenden Fulda angelegten, weitläufigen Talmulde bildet. Die Fulda entwässert in westliche Richtung. Das Baugelände wird landwirtschaftlich genutzt und weist insgesamt einen Höhenunterschied der Geländeoberfläche von ca. 8 – 10 m in Nord-Süd-Richtung auf.

Gemäß dem Bodengutachten (BÜRO FÜR GEOTECHNIK, 2019) liegt das Untersuchungs-
gelände im Ablagerungsgebiet von Gesteinen aus der Zeit des Mittleren Buntsandsteins (Trias). Die Festgesteine des Mittleren Buntsandsteins werden von einer Wechselfolge von rotbraunen bis braunroten, teils auch grauen bis grüngrauen, plattigen bis bankigen, festen bis harten Sandsteinen und plattigen bis blättrigen, mäßig festen bis festen Ton- und Schluffsteinen und Tonen aufgebaut. Die Sandsteinschichten werden in den unteren Teil des Mittleren Buntsandsteins (Detfurth-Folge) gestellt.

Nach Aderhold (ADERHOLD, G. , 2005) wird das Untersuchungsgebiet der Kategorie 2 zugewiesen. Verkarstbare Gesteine können hiernach im Untergrund vorhanden sein, Karsterscheinungen an der Geländeoberfläche sind aber aufgrund der geologischen Situation nicht zu erwarten, da das Deckgebirge eine zu große Mächtigkeit aufweist und Wasserwegsamkeiten nicht gegeben sind. Punktuelle Erdfälle sind aber nicht auszuschließen. Hieraus ergeben sich keine zusätzlichen Gründungsmaßnahmen und statisch-konstruktiven Maßnahmen für den Neubau.

Das zu beurteilende Grundstück liegt außerhalb durch Erdbeben gefährdeter Gebiete (Erdbebenzone 0 nach DIN 4149).

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

Die Boden- und Baugrundverhältnisse werden im Kapitel 7.2.2 ausführlich beschrieben.

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

Hauptgruppe:	Böden aus solifluidalen Sedimenten
Gruppe:	Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken
Untergruppe:	Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen
Bodeneinheit	Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Braunerden über Fersiallit
Substrat:	aus 2 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Zersatz (Tertiär) aus Sand- bis Tonstein (Buntsandstein)
Morphologie:	vorwiegend Kulminationsbereiche im Sandsteinodenwald und süd- und westexponierte Hänge am Übergang vom Vogelsberg zum Büdinger Wald

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewer Hessen (HLNUG-2, 2020), wird der nördliche Teil des Plangebietes der Stufe 2 „gering“ und der südliche Teil der Stufe 3 „mittel“ zugerechnet (s. Abbildung 8).

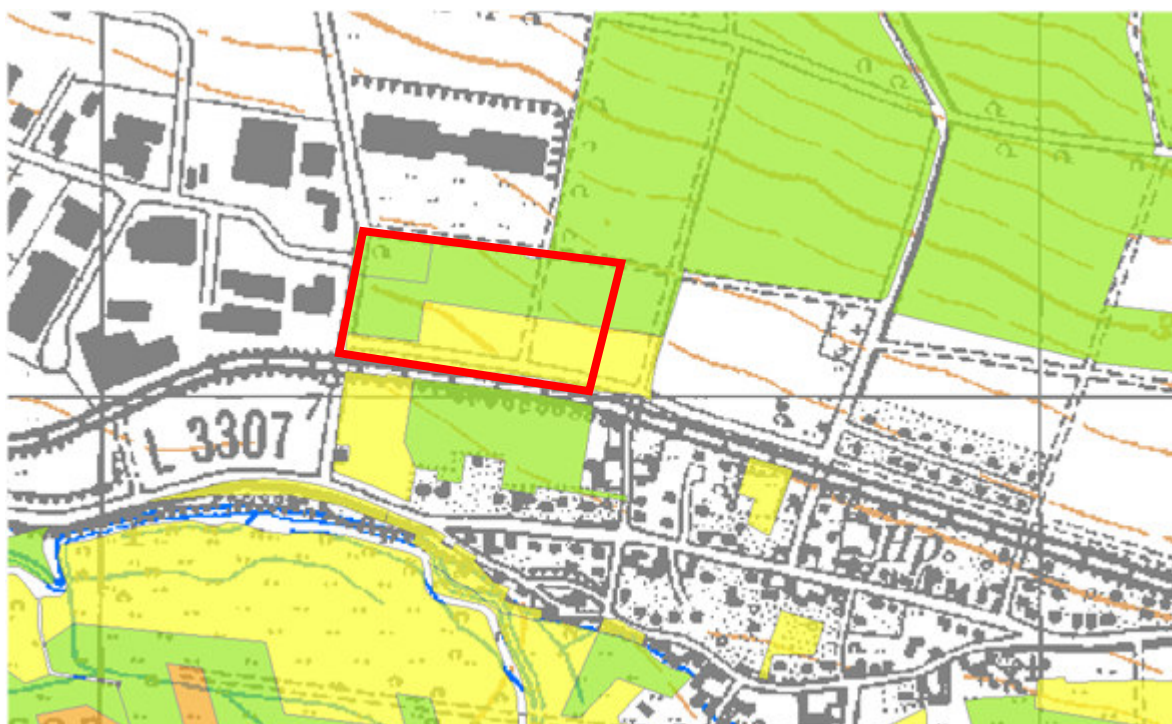


Abbildung 8: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen (HLNUG-3, 2021)

Die Bodenwerte (Acker- bzw. Grünlandzahlen) liegen überwiegend im Bereich zwischen um 43 Bodenwertpunkte und daher etwas über dem Gemarkungsdurchschnitt von Rönshausen, der im Landschaftsplan (GEMEINDE EICHENZELL, 2015) mit 37 Punkten angegeben wird.

Baubedingte Wirkungen:

Zur Herstellung des Baufeldes ist ein Geländeeinschnitt im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen, wohingegen im südlichen Grundstücksteil ein Geländeauftrag zum Höhenausgleich stattfinden soll. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlage) liegt die OK FFB EG bei 322,60 m NN. Die Bebauung sieht eine teilunterkellerte Bauweise der Halle für den südlichen Geländeteil vor. Hier soll der Neubau mit einer Breite von ca. 60 m unterkellert werden.

Weiterhin wird parallel zur östlichen Außengrenze des Baugebiet ein durchschnittlich ca. 10 m hoher Lärm- und Sichtschutzwall aufgeschüttet.

Infolge des großflächigen Mutter- bzw. Oberbodenabtrags im Bereich des Baugebietes und des Lärmschutzwalles wird es erforderlich, dass ein Großteil dieses Bodens abtransportiert werden muss, da nur ein geringer Teil für die Anlage von Grünflächen innerhalb des Baugebietes bzw. zum Auftrag im Bereich des Lärmschutzwalles benötigt wird.

Die durch Abgrabung innerhalb des Baugebietes anfallenden Böden sollen weitestgehend für die Herstellung des Baufeldes und zur Aufschüttung des Lärmschutzwalles wiederverwertet werden. Im Bereich des Baugebietes erfolgt daher eine maßgebliche 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 Beeinträchtigung anzusehen.

Im Baugebiet wird eine maximal ausnutzbare Grundflächenzahl von GRZ 0,8 festgesetzt, hieraus resultiert eine maximale Bebauung und sonstige Versiegelung von ca. 21.021 m² (s. Tabelle 6), diese Flächenbeanspruchung erfolgt ausschließlich durch die Überbauung von Ackerflächen.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können auch bei einem ordnungsgemäßen Umgang in der Lagerung sowie An- bzw. Verwendung durch unvorhergesehene Ereignisse ggf. Verunreinigungen im Boden bzw. Grundwasser herbeiführen.

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 mit der Zweckbestimmung „Handwerkliche Bäckerei“ sind Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen nicht zwingend zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch fachgutachterliche Begleitung negative Auswirkungen zukünftig ausgeschlossen werden können. 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 allgemeinen Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes tabellarisch aufgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch auf das vorliegende Bodengutachten verwiesen, welches den Verfahrensunterlagen als Anlage beigefügt wird und bei konkreten Planungen zwingend zu beachten ist.

Tabelle 7: 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 Kapitel 0 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Zur optimalen baulichen Ausnutzung der nur bedingt zur Verfügung stehenden gewerblich nutzbaren Bauflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
	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 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

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
		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. - Angelieferte Boden sollte möglichst einheitlich ausgebildet sein und einheitliche bodenmechanische Eigenschaften aufweisen. Die Böden sollten zudem unbelastet sein (Z0 nach LAGA) - Beim Bodeneinbau sind unbedingt die erforderlichen Rahmen- und Wetterbedingungen zu beachten (frosthfreie Witterung mit durchgehend Temperaturen $\geq 5^{\circ}\text{C}$, möglichst niederschlagsarme Wetterlagen). Bei anhaltend trockener Witterung oder bei stark abgetrockneten Böden ist ggf. das Erdplanum zu wässern. Es wird empfohlen, die bauzeitig aktuellen Wassergehalte zu bestimmen und hier dann ggf. die Einbaurezeptur entsprechend der angetroffenen Wassergehalte anzupassen (vgl. Bodengutachten). - Lagenweise Verdichtung der Aufschüttungen beim Baufeld und beim Lärmschutzwall.

Abschließend wird die bodenfunktionale Gesamtbetrachtung auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLfNUG, 2018) aufgeführt. Berücksichtigt wurde das geplante Baugebiet mit den östlich angrenzenden Grünflächen, dem Lärmschutzwall und der Streuobstwiese. Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wirtschaftswege, innerhalb derer keine maßgeblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind, bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 8: Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen für die Teilflächen: Baugebiet, Grundstücksfreiflächen, Lärmschutzwall und Wiesenfläche – vor und nach dem Eingriff

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche	Fläche	Wertsufen vor Eingriff			Wertsufen nach Eingriff			Wertsufendifferenz des Eingriffs		
	m²	ha	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitratrück-halte-vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen, gemäß GRZ 0,8)		1,55	3	2	2	0,00	0,00	0,00	3,00	2,00	2,00
Bauflächen (Hauptanlagen, gemäß GRZ 0,8)		0,55	4	2	2	0,00	0,00	0,00	4,00	2,00	2,00
Grundstücksfreiflächen (Rest aus GRZ von Zeile 1)		0,38	3	2	2	1,50	1,25	1,25	1,50	0,75	0,75
Grundstücksfreiflächen (Rest aus GRZ von Zeile 2)		0,15	4	2	2	2,00	1,25	1,25	2,00	0,75	0,75
Grünfläche		0,03	3	2	2	3,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00
Grünfläche		0,02	4	2	2	4,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00
Lärmschutzwall		0,25	3	2	2	1,50	2,00	2,00	1,50	0,00	0,00
Lärmschutzwall		0,20	4	2	2	2,00	2,00	2,00	2,00	0,00	0,00
Wiese		0,20	3	2	2	3,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00
Wiese		0,18	4	2	2	4,00	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtfläche	0,00	3,51									

Tabelle 9: Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs

Teilflächen der Planung	Minderungs- maßnahmen (MM)	Fläche	Wertstufendifferenz des Eingriffs			Wertstufendifferenz nach Berücksichtigung der MM			Kompensationsbedarf		
		ha	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen
Bauflächen (Hauptanlagen, gemäß GRZ 0,8)		1,55	3,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	4,65	3,10	3,10
Bauflächen (Hauptanlagen, gemäß GRZ 0,8)		0,55	4,00	2,00	2,00	4,00	2,00	2,00	2,20	1,10	1,10
Grundstücksfreiflächen (Rest aus GRZ von Zeile 1)		0,38	1,50	0,75	0,75	1,10	0,55	0,75	0,42	0,21	0,29
Grundstücksfreiflächen (Rest aus GRZ von Zeile 2)		0,15	2,00	0,75	0,75	1,60	0,55	0,75	0,24	0,08	0,11
Grünfläche		0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Grünfläche		0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lärmschutzwall		0,25	1,50	0,00	0,00	1,50	0,00	0,00	0,37	0,00	0,00
Lärmschutzwall		0,20	2,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,40	0,00	0,00
Wiese		0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wiese		0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)									7,51	4,49	4,60
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)									16,60		

Gemäß den Berechnungen wurde ein bodenbezogener Kompensationsbedarf von 16,6 Punkten ermittelt. Es ist beabsichtigt den bodenbezogenen Kompensationsbedarf in Verbindung mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auszugleichen, da durch die noch näher zu bestimmenden naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auch positive Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten sind.

12.1.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet berührt keine natürlichen Oberflächengewässer, östlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben der zukünftig nicht mehr benötigt wird. Es ist beabsichtigt den Graben zu Verfüllen und mit einer Baumreihe zu bepflanzen.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete.

Folgende Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser sind zu erwarten:

- Verlust von Infiltrationsflächen durch Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 80 % des Baugebietes (ca. 2,1 ha),
- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verringerung der Deckschichten bei Anschnitten der oberen Bodenhorizonte im Zuge der Bebauung und Versiegelung,
- verstärkter Anfall von Oberflächenwasser von den befestigten und überbauten Industrieflächen.

Durch die Bebauung des Plangebietes sind die Verluste von Infiltrationsflächen als die erheblichsten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser einzuschätzen.

12.1.4 Klima und Luft

Für den Planungsraum werden gemäß dem Landschaftsplan, folgende durchschnittliche Klimawerte angegeben:

- Jahresmittel der Temperatur 8,0°C
- Jahressumme der Niederschläge 600 – 750 mm.

Für die Stadtregion Fulda wurde in 2016 durch das Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK, 2016) eine Klimaaanalyse erstellt. Gemäß der Klimafunktionskarte dieser Analyse wird der Industriepark Rhön dem Innenstadtklima „starke Überwärmung“ zugerechnet (s. Abbildung 9). Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand dieses Gebietes – im Übergangsbereich zu den östlich angrenzenden „Misch- und Übergangsklimaten“.

Besondere Klimafunktionen wie z. B. Luftleitbahn, Durchlüftungsbahn oder Kaltluftbahn werden durch die Planung nicht direkt beeinträchtigt.

Der östlich zwischen dem Industriepark und der Wohnbebauung „Am Eller“ gelegene unbebaute Bereich ist ein klimatischer Ausgleichsraum mit direktem Bezug zu den bebauten Flächen, dieser Bereich stellt ein hohes Ausgleichspotential der angrenzenden Bebauung dar und ist aus diesem Grund möglichst freizuhalten. Der betreffende Bereich wird im Bebauungsplan von jeglicher Bebauung freigehalten; der hier vorgesehene Lärmschutzwall stellt keine Querbebauung dar und ist somit städtebaulich vertretbar.

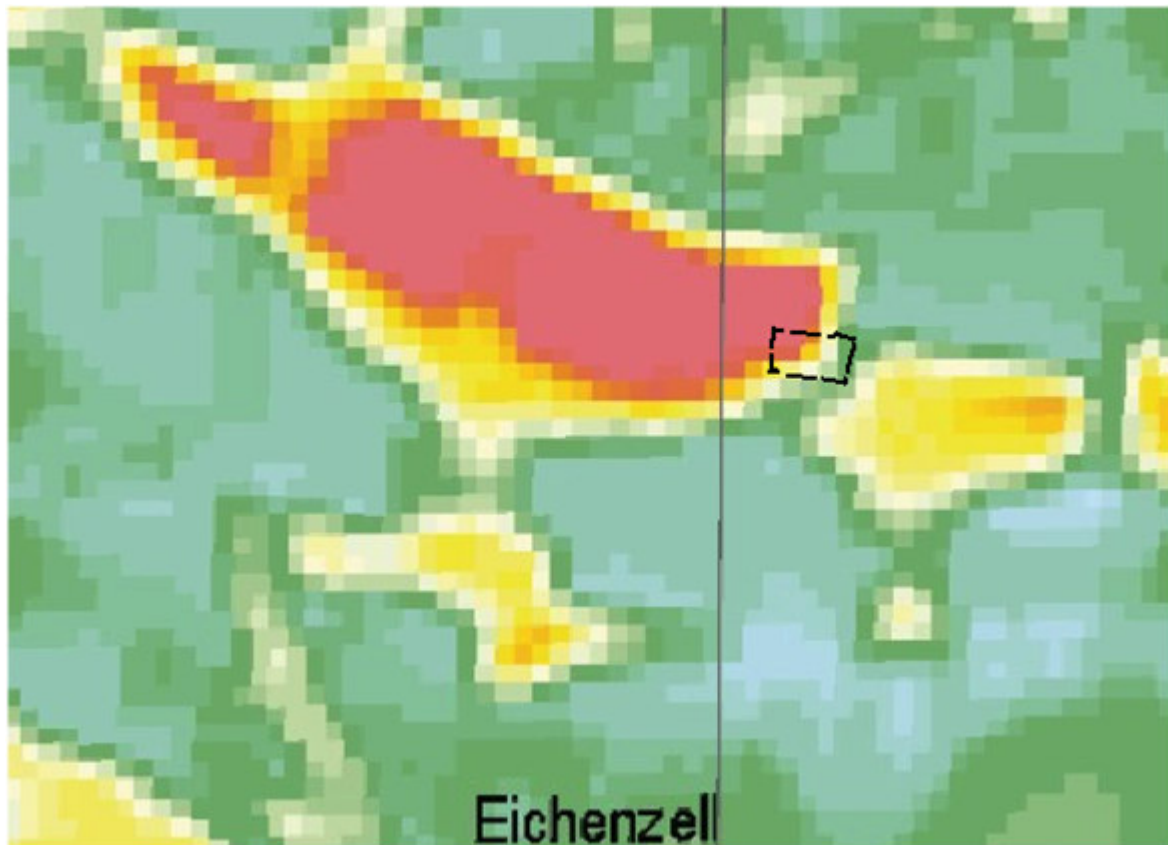


Abbildung 9: Auszug aus der Abbildung 22 der Klimaanalyse Stadtregion Fulda

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Bereich, der klimatische Vorbelastungen durch den west- und nördlich angrenzenden Industriepark aufweist. Es ist davon auszugehen, dass sich die Inanspruchnahme auf das Lokalklima auswirkt. Aufgrund der Randlage und in Verbindung mit den Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung sind jedoch keine maßgeblichen zusätzlichen maßgeblichen Beeinträchtigungen der thermischen Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsgebiete von Rönshausen zu erwarten.

12.1.5 Potentielle natürliche Vegetation

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

Bäume: Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), 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.

12.1.6 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 25.05.2020 durchgeführt, weitere spontane Begehungen erfolgten im Zeitraum von Juni 2020 bis Juni 2022 zu unterschiedlichen Tageszeiten und Witterungsbedingungen. Die Realnutzungskartierung ist als Anlage 3 beigelegt, in diesem Zusammenhang wird auch auf die Flächenermittlung im Bestand gemäß Tabelle 5 verwiesen.

Im Rahmen der weiteren Betrachtung bleiben die Flächen der westlich angrenzenden Bürgermeister-Ebert-Straße, des südlich angrenzenden Lilienweges sowie des nordöstlich gelegenen Wirtschaftsweges unberücksichtigt, da hier nur unwesentliche Eingriffe vorgesehen sind und keine wertvollen Biotopstrukturen beansprucht werden.

Die Ausweisung des Baugebietes, die Festsetzung des Lärmschutzwalles sowie die Neuanlage der geplanten Streuobstwiese, beanspruchen vorrangig die nachfolgend aufgeführten Biotopstrukturen.

Ackerland (24.680 m²)

Die vorgesehene Baugebietsausweisung beansprucht im Wesentlichen die Ackerfläche der Flurstücke 9, 10, 11, 12 und 13/1, darüber hinaus wird der nördlich angrenzende unbefestigte Wirtschaftsweg in die Baugebietsausweisung einbezogen.

Die derzeitige intensive Nutzung als Agrarfläche bietet für geschützte Tierarten nur bedingt geeignete Habitate als Brut-, Balz, Fortpflanzungs- und Wohnstätte oder als Nahrungsgebiet.



Abbildung 10: Ackerfläche des Plangebietes

Grünland mit Bolzplatz (7.485 m²)

Das Vorhabensgebiet umfasst im östlichen Anschluss an das Baugebiet in großen Teilen eine Wiesenfläche mit einem kleinen Bolzplatz. Auf einer Teilfläche von ca. 4.460 m² ist auf dieser Fläche die Aufschüttung eines Lärmschutzwalles geplant.

Die östliche Teilfläche des Grünlandes (3.825 m²) bleibt von jeglichen Baumaßnahmen unberührt und soll zukünftig durch die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und Nutzungseinschränkungen naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Das Grünland wird derzeit auf einer kleinen Teilfläche als Bolzplatz genutzt, der überwiegende Teil der Fläche dient als mehrschürige und jahreszeitlich früh genutzte Wiese. Der Bestand ist demzufolge typisch obergrasreich mit Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*). Es handelt sich um eine an Arten degradierte Fettwiesen-Gesellschaft, die von produktiven Arten der Wirtschaftswiesen geprägt ist (Abbildung 11). Auch diese Fläche ist naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung.



Abbildung 11: Grünland im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles

Graben (225 m²)

Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Lärmschutzwall verläuft parallel zum Wirtschaftsweg ein Vorfluter, der zukünftig nicht mehr benötigt wird. Es ist beabsichtigt den nur gelegentlich wasserführenden Graben zu verfüllen. Besonders wertvolle Gewässerstrukturen werden an dieser Stelle nicht beansprucht.

Gehölzstrukturen (435 m²)

Gehölzstrukturen beschränken sich innerhalb des Plangebietes auf den Baum- und Strauch entlang des zuvor beschriebenen Grabens. Der Bestand wird im Bebauungsplan als „zu erhaltender Bestand“ festgesetzt.

12.1.7 Fauna und Habitatpotenzial

Relevante Habitatstrukturen sind im Plangebiet nur die wenigen Sträucher inklusive einiger Bäume.

In der Siedlungslandlage können verschiedene Vogelarten regelmäßig vorkommen, vom Planungsvorhaben direkt betroffene artenschutzrechtlich relevante Vogelarten (z.B. Feldlerche) oder Arten die einzelne Bäume und Kleingehölze im Umfeld als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen, wurden im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen. Das Höhlenpotenzial der

Gehölze innerhalb des Plangebietes ist gering und zudem ist der überwiegende Teil der Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

Alle hier zu erwartenden Vogelarten finden in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten in Form weiterer Gehölze und Offenland mit Hecken- und Einzelgehölzstrukturen.

Als Teil-Ausgleichsmaßnahmen ist die Pflanzung von Einzelbäumen, die Baum- und Strauchbepflanzung der Westseite und der Dammkrone des Lärmschutzwalles und die Neuanlage einer Streuobstwies vorgesehen, außerdem soll auf der Ostseite des Lärmschutzwalles eine natürliche Sukzession ermöglicht werden, sodass langfristig unterschiedliche Ersatzhabitate geschaffen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die im Bebauungsplan aufgeführten artenschutzrechtlichen Hinweise u.a. zu den Sachverhalten „Baufeldräumung“ und „Gehölzrückschnitte“ verwiesen.

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 zerstört 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.

12.1.8 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 wird in Norden und Im Westen durch den Industriepark Rhön räumlich begrenzt, im Osten wird die Aufschüttung eines Lärm- und Sichtschutzwalles geplant der begrünt werden soll. Aus diesen Blickrichtungen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Aus südlichen Blickrichtungen können sich Blickbeziehungen auf das Plangebiet ergeben, in diesem Zusammenhang ist jedoch festzustellen, dass der in nördliche Richtung vorgelagerte Gewerbebetrieb deutlich höher liegt und somit auch augenscheinlich mehr in Erscheinung tritt.

12.1.9 Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

12.1.10 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 insbesondere die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe zu nennen. Das Baugebiet kommt südöstlich des Industriegebietes Rhön zum Liegen. Zwischen dem östlich gelegenen Siedlungsbereich Rönshausen und der geplanten Baugebiet für die Bäckerei befindet sich ein unbebauter Bereich in einer Breite von ca. 160 m. Innerhalb dessen ein Lärmschutzwall angelegt werden soll.

Mit der Prüfung, inwieweit Immissionskonflikte bei der Ansiedlung der Fa. Papperts auftreten können, wurde der TÜV Hessen beauftragt. Die im Gutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden komplett in die textlichen Festsetzungen übernommen (vgl. Kapitel 7.3.1). Unter Beachtung dieser Schallschutzmaßnahmen werden die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Geräusche der neuen Bäckerei um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholungsnutzung hat das Gebiet keine maßgebliche Bedeutung. Die Naherholungsfunktion ist im Wesentlichen auf die Nutzung vorhandener Wege bezogen.

12.1.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich in der näheren Umgebung der Planung (ca. 160 m südöstlich des geplanten Betriebsgebäudes) das Kulturdenkmal Eichenzell-Rönshausen, Habersackstraße 7 (romantische Hofanlage).

Hierzu wird festgestellt, dass die Gemeinde Eichenzell seit 2019 über einen neuen Flächennutzungsplan verfügt. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wurden keine denkmalschutzrechtliche Bedenken gegen die Darstellung der gewerblichen Baufläche vorgetragen. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist diese Fläche die letzte gewerbliche Baufläche in Richtung Ortslage Rönshausen, da im östlichen Anschluss „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden. Außerdem wird für den Bereich zwischen der Ortslage Rönshausen und dem Industriepark Rhön, das landschaftsplanerische Ziel „Verzicht auf Bebauung“ dargestellt. Die gemäß der vorliegenden Planung beanspruchte Fläche stellt somit eine wichtige Baulandreserve für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Eichenzell dar. Bei dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, innerhalb dessen das Bauvorhaben (u.a. Freiflächenplan, Gebäudegrundrisse und -schnitte) sehr konkret dargestellt und beschrieben wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Landkreis Fulda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurde und seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Anregungen oder Änderungswünsche zur Planung vorgetragen wurden.

Ungeachtet dessen erfolgte nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eine Überarbeitung des Bebauungskonzeptes, was zur Folge hatte, dass die Baukubatur verkleinert und auf bauliche Erweiterungsflächen in östliche Richtung verzichtet wurde. Weiterhin erfolgte eine Neugestaltung der relevanten Außenfassaden.

Die überarbeitete Planung wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Aufgrund des gewählten Planaufstellungsverfahrens als „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ wird den Verfahrensunterlagen u.a. auch der sehr detaillierte Vorhaben- und Erschließungsplan u.a. dem Freiflächenplan und den Gebäudeansichten beigelegt. Maßgebliche Auswirkungen auf Kulturdenkmal sind insbesondere nach Überarbeitung der Planung nicht zu prognostizieren.

12.1.12 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

12.2 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 Betriebsansiedlung alternative Bauflächen zur Verfügung gestellt werden müssten.

Bei Durchführung der Planung kommt es zur Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen von ca. 3,5 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.

12.2.1 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.

12.2.2 Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen

Mit Ausnahme der Überbauung und Versiegelung von „mäßig“ guten Ackerböden (vgl. Kapitel 6.1), sind keine zusätzlichen maßgeblichen Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen zu erwarten.

12.2.3 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.

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

Grundsätzlich wird festgestellt, dass es sich bei der Ansiedlung des Betriebes um eine Betriebsverlagerung handelt und somit die Abfälle und Abwässer bisher lediglich an einem anderen Standort angefallen sind, lediglich durch die zusätzliche Erweiterung des Betriebes fallen weitere Abfälle und Abwässer etc. an.

Der Anschluss der geplanten Betriebsfläche an Schmutzwasserkanäle und die Ableitung des Niederschlagswassers ist technisch möglich (vgl. Kapitel 7.6.2).

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

Mit der Ausweisung des Baugebietes für die Ansiedlung einer handwerklichen Bäckerei 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 geplante Bauvorhaben weist keine besondere Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfallverordnung 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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Baugebietes im Kontext zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Rönshausen (ca. 160 m östlich des Plangebietes), kann unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i. S. der sog Seveso III Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt – innerhalb des geplanten Baugebietes sind derartige Betriebe unzulässig.

12.2.6 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.

12.2.7 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.

Darüber hinaus wird auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen des Energiesparens in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

12.2.8 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 10 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 10 beschriebenen Wechselwirkungen sind dabei in diesen Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits berücksichtigt und bewertet worden.

Im Plangebiet sind 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 mäßig beurteilt werden. Auch für die weiteren Schutzgüter sind durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

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

Tabelle 10: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes

12.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

12.3 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 hierdurch wird innerhalb des Baugebietes ein hoher Versiegelungsgrad erreicht, allerdings wird durch optimale Ausnutzung des Industriegebietes der Siedlungsdruck auf Offenlandflächen vermindert.

Reduzierung der Versiegelung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen bis auf die erforderlichen Zuwege und Zufahrten, als Grün-, Garten- u./o. Gehölzflächen anzulegen sind. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Fulda, vom 07.06.2021 und der Abwägung der Gemeindevertretung wird auf diese Regelung verzichtet. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Fachdienst 7400 „Wasser -und Bodenschutz“ in dem o.a. Schreiben darauf hingewiesen hat, dass aufgrund der stofflichen Belastung solcher gewerblich genutzten Flächen eine Versickerung wasserrechtlich nicht zulässig ist. Zur Sicherstellung der wasserrechtlichen Anforderung entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Hessischen Wassergesetz sind die Vorgaben der Regelwerke DWA M-153 und A-102 einzuhalten. Die Hof-, Verkehrs- und Parkflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und ordnungsgemäß zu entwässern.

Ungeachtet dessen wird festgesetzt, dass flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind.

Gehölzpflanzungen

Am Ostrand des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage einer Streuobstwiese und eines teilweise bepflanzten und teilweise begrünten Lärmschutzwalles.

Zur inneren Durchgrünung sich Böschungsflächen mit Sträuchern zu bepflanzen und Einzelbaumpflanzungen vorgenommen.

Pflege und Nutzung der Wiese-/Streuobstwiese

Die Streuobstwiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Zur Sicherstellung werden folgende Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt:

- Je 100 m² Wiesenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum altbewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Arten und Qualität gemäß Artenlisten (s. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Anlagen)
- bei Beweidung muss die Beweidungsintensität auf die Aufwuchsleistung der Flächen abgestimmt werden.
- zur Vermeidung von unerwünschten Pflanzen und Gehölzen ist eine Nachmahd (Säuberungsschnitt) durchzuführen. Das anfallende Mahdgut ist zu entfernen.

- Zur Aushagerung der Flächen ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.
- bei Wiesenutzung ist eine zweimalig Mahd zulässig. Die erste Mahd ist nach der Wiesenhauptblüte durchzuführen.
- bei erforderlicher Neuein- oder Nachsaat sind regionale Saadmischungen zu verwenden.

Neuanlage von Blüh- und Staudenflächen

Auf der Ostseite des Lärm- und Sichtschutzwalles wird in Abstimmung mit in örtlichen Naturschutzverbänden auf den Auftrag von Mutterboden zu verzichtet. Diese Seite ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind im Abstand von ca. 5 - 10 Jahren auf den Stock zu setzen.

Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachfläche, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Zulässigkeit von Lichtquellen

Im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zunächst Festsetzungen zur Art der Beleuchtung innerhalb des Baugebietes getroffen. Auf diese sehr konkreten Festsetzungen wird letztlich auch aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet und ersatzweise die nachfolgende Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Konzept zur Außenbeleuchtung der Fa. Papperts GmbH & Co. KG ist mit dem Landkreis Fulda abzustimmen. Die Regelungen des Sternenparks im Biosphärenreservat Rhön sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) sind zu berücksichtigen.“

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die Fa. Papperts GmbH & Co. KG bereits ein Ingenieurbüro mit der Gestaltung der Außenbeleuchtung beauftragt. Dieses Büro steht hinsichtlich der Thematik „Außenbeleuchtung“ in Kontakt mit der Leiterin des Sternenparks (Frau Frank, Landkreis Fulda). In diesem Zusammenhang wurde zwischen Frau Frank und dem Ingenieurbüro vereinbart, dass die Planung der Außenbeleuchtung zur Abstimmung vorzulegen ist. Das beauftragte Büro versichert in diesem Zusammenhang, dass bei der Planung der Außenbeleuchtung sowohl die Belange des Sternenparks, als auch der ASR (Technischen Regeln für Arbeitsstätten) berücksichtigt werden.

Die ASR gibt klare Beleuchtungsstärken vor, die auch in den Richtlinien des Sternenparks nicht angezweifelt werden. In den Richtlinien des Sternenparks wird lediglich darauf hingewiesen, dass nur Lichtfarben eingesetzt werden sollen, die einen geringen Blauanteil beinhalten. Außerdem soll die Beleuchtung möglichst mit Zeitschaltungen/Bewegungsmeldern gesteuert werden, damit eine unnötige Beleuchtung bei nicht Anwesenheit vermieden wird.

12.4 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Im Rahmen der Betriebsverlagerung der Fa. Pappert hat sich der Standort vorzugswürdig erwiesen.

12.5 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.

13 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,87 ha, davon entfallen 0,36 ha auf vorhandene Straßen und Wirtschaftswege, ca. 2,62 ha auf das Baugebiet für die Ansiedlung der Bäckerei und etwa 0,89 ha werden als Streuobstwiese und Lärmschutzwall festgesetzt.

Die maßgeblichen Eingriffe in den Naturhaushalt sind mit der großflächigen Überbauung und sonstigen Versiegelung des Bodens und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt verbunden.

Für die Streuobstwiese werden folgende Bewirtschaftung bzw. Pflegemaßnahmen festgesetzt:

- je 100 m² Wiesenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum altbewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Arten und Qualität gemäß Artenlisten (s. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Anlagen)
- bei Beweidung muss die Beweidungsintensität auf die Aufwuchsleistung der Flächen abgestimmt werden.
- zur Vermeidung von unerwünschten Pflanzen und Gehölzen ist eine Nachmahd (Säuberungsschnitt) der Fläche durchzuführen. Das anfallende Mahdgut ist zu entfernen.
- Zur Aushagerung der Flächen ist auf eine Zufütterung der Weidetiere und den Einsatz von Düngemitteln zu verzichten.
- bei Wiesenutzung ist eine zweimalig Mahd zulässig. Die erste Mahd ist nach der Wiesenhauptblüte durchzuführen.

In Abstimmung mit den Naturschutzverbänden Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V., HGON-Arbeitskreis Fulda/Rhön und NABU Eichenzell sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda soll auf der Ostseite des Lärmschutzwalles auf den Auftrag von Mutterboden verzichtet werden. Diese Seite ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind im Abstand von ca. 5 - 10 Jahren auf den Stock zu setzen. Die Dammkrone und die Westseite des Lärmschutzwalls sind flächig mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 1 m² Wallfläche ist ein Strauch und je 200 m² ist ein Baum anzupflanzen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde eine Bilanzierung nach der novellierten Hessischen Kompensationsverordnung (KV) 2018 durchgeführt, danach ergibt sich für das Baugebiet eine Biotopwertdifferenz von 217.741 Punkten (vgl. Anlage 4). Dieses Biotopwertdefizit soll in Abstimmung mit dem Landkreis Fulda durch den Erwerb von Ökopunkten aus einer vorgezogenen Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Die vertragliche Regelung hierzu erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 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 sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach den bisherigen Untersuchungen und Bewertungen, ergeben sich bei dem Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen und dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Tabelle 11: Maßnahmen des Monitorings

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring / Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Verlust von belebtem Boden (Lebensraum, Puffer- / Filterfunktion) durch Versiegelung.	Verwendung wasser-durchlässiger Materialien.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages.	Sporadische Kontrolle bei der Bauausführung.
Wasser	Quantitativ mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung offener Bodenflächen (Verlust Versickerungsfläche); qualitative Beeinträchtigung nicht zu erwarten.	Verwendung wasser-durchlässiger Materialien ist aufgrund der Gebietsausweisung behördlicherseits nicht gewünscht (vgl. 8.3)	Überprüfung der Angaben des Bauantrages	Sporadische Kontrolle bei der Bauausführung.
Klima	Kaum Beeinträchtigung von Kaltluftentstehung. Beanspruchung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“.	Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages.	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.	Spätestens nach zwei Jahren.
Sachgüter/Bodendenkmäler	keine	-	-	-
Landchaftsbild, 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	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.

15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines handwerklichen Bäckereibetriebes zu schaffen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12, Gemarkung Rönshausen, Bäckerei südöstlich Industriepark Rhön beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,87 ha, davon werden ca. 2,62 ha als Baugebiet für die Ansiedlung eines Bäckereibetriebes mit den erforderlichen Nebenanlagen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe- und Industriegebiet) in wichtigen Funktionen (Lärm, Landschaftsbild etc.) bereits vorbelastet. Die Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung der Ortslage Rönshausen, wird am Ostrand des Baugebietes ein Lärm- und Sichtschutzwall aufgeschüttet.

Die geplante Baufläche wurde zuletzt ackerbaulich genutzt, wertvolle Strukturen, wie z. B. Gehölzbestände sind auf der Fläche nur in geringem Umfang 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 geringe Konfliktsituation.

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist vor allem durch die vorhandene gewerbliche Bebauung geprägt.

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 wurde bisher fachgutachterlich durch Lärm- und Bodengutachten 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. Lärmschutzmaßnahmen).

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 maßgeblich 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 oder auf die Ansiedlung des Betriebes verzichten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Standort im übergeordneten Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen ist. Weiterhin wird festgestellt, dass im Rahmen einer Vorabstimmung des Standortes, keine Bedenken

seitens der beteiligten Fachbehörden (u.a. Regierungspräsidium Kassel, Landkreis Fulda) vorgetragen wurden. Nach Abwägung aller zu berücksichtigender Belange ist dieser Standort im Vergleich zu anderen Standorten vorzugswürdig.

Als Teilausgleichsmaßnahmen wird die Bepflanzung und Begrünung des Lärmschutzwalles, die Pflanzung von Einzelbäumen und die Neuanlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Der zusätzliche Ausgleichsbedarf wird durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert.

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.

16 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- ADERHOLD, G. . (2005). Klassifikation von Erdfällen und Senkungsmulden in karstgefährdeten Gebieten Hessens, Empfehlungen zur Abschätzung des geotechnischen Risikos bei Baumaßnahmen, Geologische Abhandlungen Hessen, Band 115, Hessisches Landesamt für Geologie. Wiesbaden.
- BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.
- BÜRO FÜR GEOTECHNIK. (2019). Baugrundgutachten Firma Pappert - Eichenzell Rönshausen. Eichenzell-Welkers: unveröffentlicht.
- GEMEINDE EICHENZELL. (2015). Vorentwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Eichenzell, Bearbeitung : Elmar Herget; Planungsbüro: Landschaft - Freiraum - Verkehr.
- GEMEINDE EICHENZELL. (2019). Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell. Eichenzell.
- HLfNUG. (2018). Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Wiesbaden.
- 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. (30. 04 2021). 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
- INKEK . (2016). Institut für Klima- und Energiekonzepte, Klimaanalyse Stadtregion Fulda. Lohfelden.
- REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN. (2009). Regionalplan Nordhessen. Kassel.
- TÜV HESSEN. (2021). Gutachten Nr. T 3195 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 in der Gemarkung Rönshausen für eine Bäckerei im östlichen Bereich des Industrieparks Rhön in 36124 Eichenzell.

ANLAGE 1 - Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen. Inkrafttreten der letzten Änderung 08.09.2015 (Art. 627 VO vom 31.08.2015)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
EAG-Bau	Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24.06.2004
FIST	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)
FwOV	Feuerwehr-Organisationsverordnung - FwOV vom 7. Dezember 2021
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
ü. NHN	über Normalhöhennull
QSV	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs
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

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

Obstgehölze

Äpfel

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

Birnen

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

Süßkirschen

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

Pflaumen

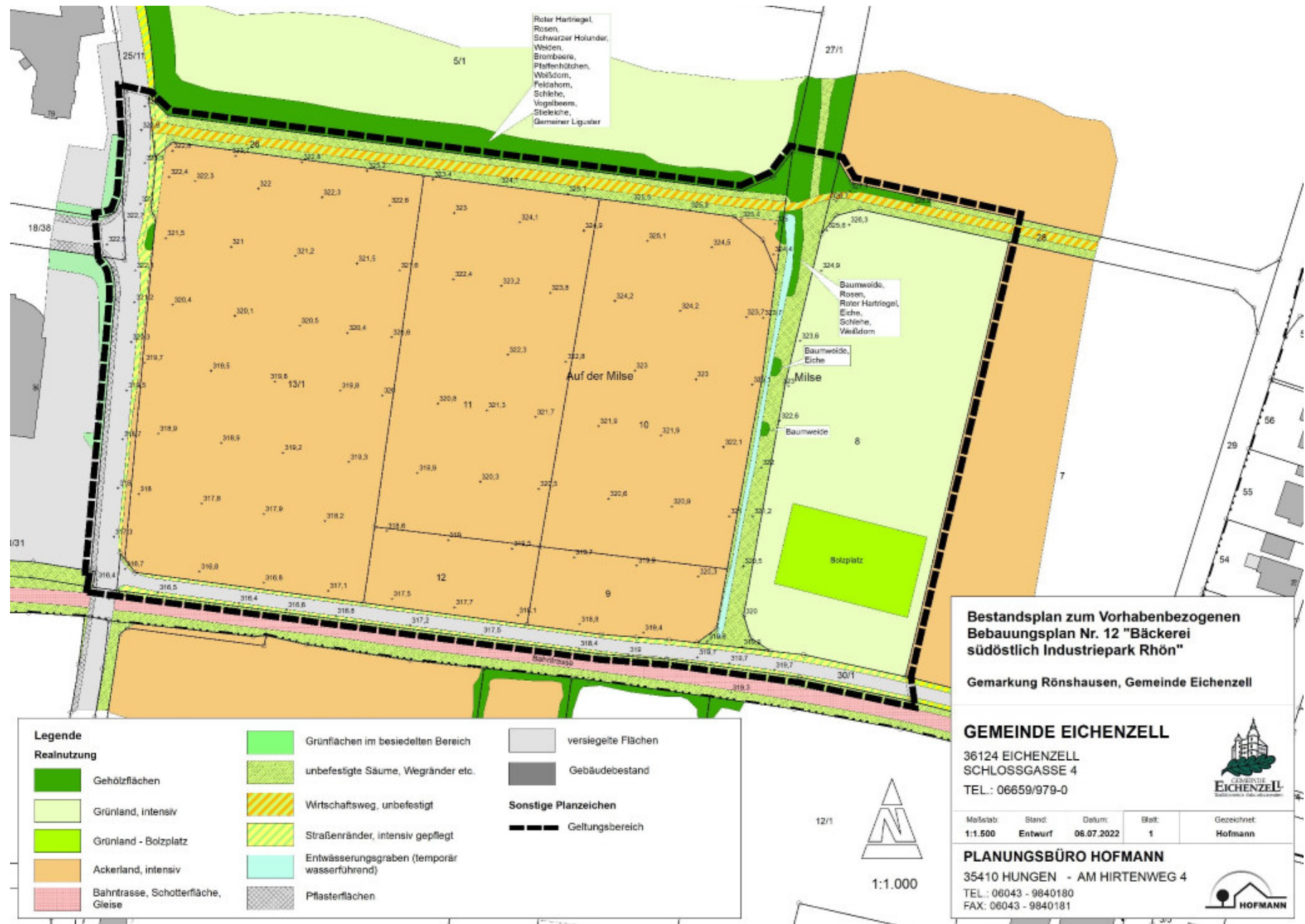
Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie

Walnuss

Speierling

Anlage 3: Bestandsplan



PLANUNGSBÜRO HOFMANN – Am Hirtenweg 4 – 35410 Hungen

63

Anlage 4: Biotopwertermittlung