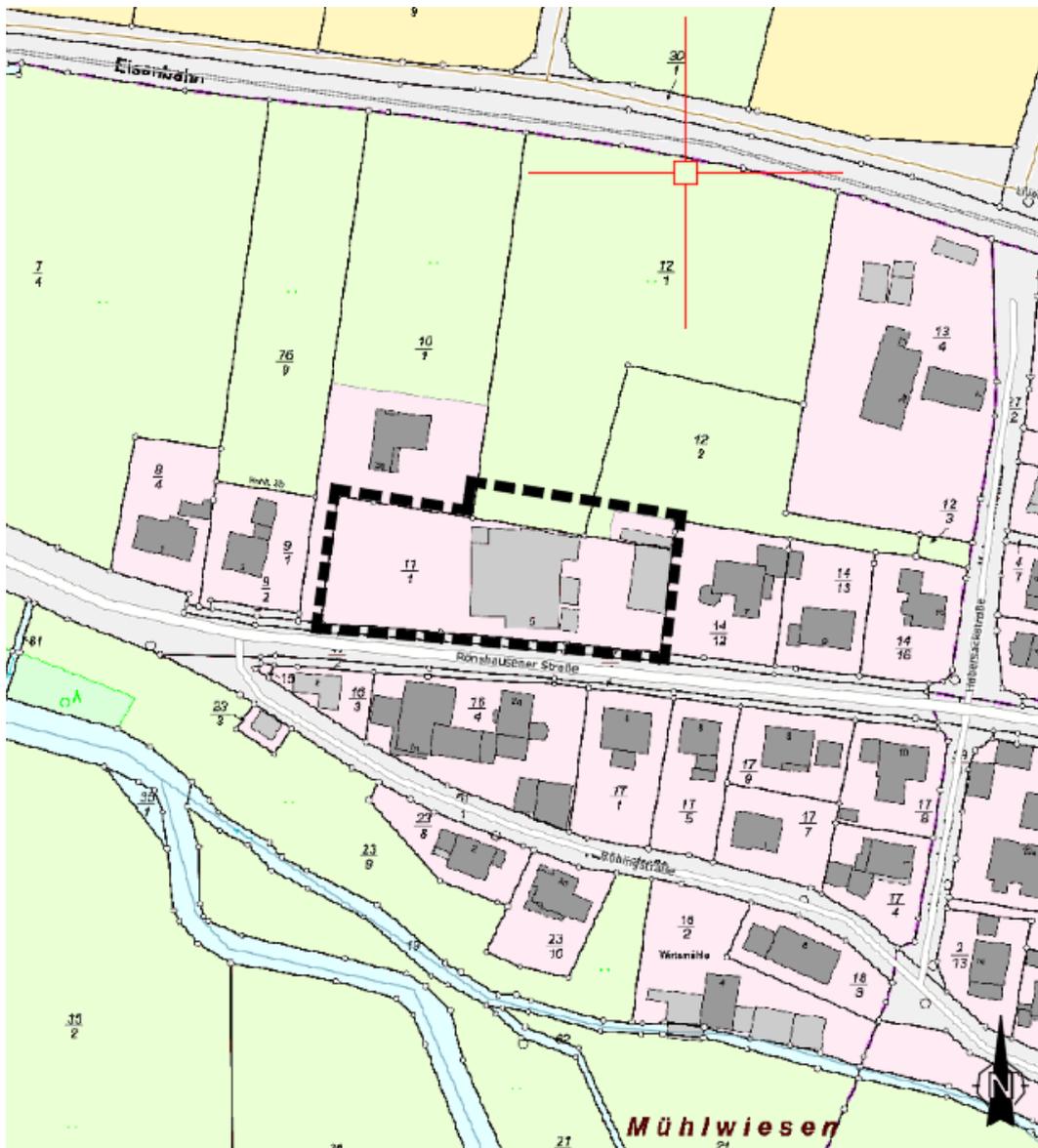


Gemeinde Eichenzell

Ortsteil Rönshausen

Bebauungsplan Nr. 13 „Am alten Sägewerk“

Begründung



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
(Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Entwurf

27.07.2022

Teil I.: Begründung

I. Allgemeines	3
1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3. Wahl des Aufstellungsverfahrens	3
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
II. Übergeordnete Planungsebenen	4
1. Regionalplan Nordhessen	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
III. Ausgangssituation für die Planung	6
1. Bestandssituation, Natur und Landschaft	6
2. Bestehendes Planungsrecht	6
3. Erschließung, Infrastruktur	7
IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	8
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Verkehrliche Erschließung	9
5. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung	10
8. Flächengliederung	11
V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes	11
1. Kosten für die Gemeinde	11
2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen	11
3. Belange der Ortsentwicklung	11
VI. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt	11
Teil II: Umweltbericht	12

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Am westlichen Rand aber innerhalb des Ortsteiles Rönshausen befindet sich an der Rönshausener Straße ein altes Sägewerk, für das Ende des Jahres 2022 wegen Betriebsaufgabe der Abbruch geplant ist. Das freiwerdende Grundstück und eine nördlich angrenzende Teilfläche eines nicht bebauten Grundstücks sollen überplant werden, um für die Ortsentwicklung bereits erschlossenes Bauland bereitzustellen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauland auf nach einer Nutzungsaufgabe entstehenden Freifläche. Mit der Revitalisierung einer nicht mehr genutzten gewerblichen Fläche trägt der Bebauungsplan zur Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und zur Berücksichtigung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde bei. Durch diese Innenentwicklung unter Nutzung der bereits vorhandenen Versorgungs- und Erschließungsstruktur wird eine weitere Beanspruchung des Außenbereichs nach § 35 BauGB verhindert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 31.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am alten Sägewerk“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Wahl des Aufstellungsverfahrens

Im Rahmen einer Bauvoranfrage im Jahr 2021 hat der Grundstückseigentümer für den überwiegenden Teil der Flächen, die jetzt überplant werden sollen, eine Bauvoranfrage beim Landkreis Fulda gestellt. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Aus diesem Grund ist zur Baurechtschaffung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit beschleunigter Verfahrensdurchführung) aufgestellt werden. Dies ist an verschiedene Voraussetzungen gebunden. So muss der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 BauGB entweder der Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortsteiles Rönshausen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und hat Maßnahmen zur Innentwicklung zum Inhalt.

Der Bebauungsplan setzt (auf der Grundlage der Festsetzung von Grundflächenzahlen) maximale Grundflächen für das Baugebiet fest. Die Summe dieser Grundflächen ist geringer als 20.000 m². Dies ist der Wert, der eingehalten werden muss, um gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellen zu können. Die Flächen, die für das Bauen festgesetzt sind, haben eine Größe von ca. 3.280 m²

Weiterhin sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen, wenn ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden soll:

- a) Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- b) Es dürfen keine Anhaltspunkte vorhanden sein, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
- c) Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz Bundes-Immissionsschutzgesetz dürfen nicht bestehen

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

zu a) Bebauungspläne der Innentwicklung mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² sind auch ohne Nachweis (Vorprüfung des Einzelfalls) nicht UVP-pflichtig. Diese Voraussetzung erfüllt der Bebauungsplan (s.o.).

zu b) Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), da die nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete in ausreichendem Abstand zum Plangebiet liegen und diese durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden können. Hierzu siehe die Ausführungen in Kap. VI.

zu c) In der Gemeinde Eichenzell befinden sich keine Störfallbetriebe. Die nächsten Standorte von Störfallbetrieben befinden sich in Fulda und Poppenhausen. Daher muss der Bebauungsplan keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen auf zu schützende Nutzungen. beachten.

Damit kann der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Auf der Grundlage dieses Paragraphen muss im Aufstellungsverfahren weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch muss ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben (s.o.).

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 5 der Gemarkung Rönshausen. Es umfasst das Flurstück 11/1 und nördlich anschließende Teile der Flurstücke 12/1 und 12/2. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die gerade Verlängerung des östlichen Abschnitts der südlichen Grenze des Flurstücks 12/2 bis zum Flurstück 10/1 und die südliche Grenze des Flurstücks 10/1,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 10/1,
- im Süden durch die Begrenzung der Rönshausener Straße (Flurstück 47/2) sowie
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 14/12.

II. Übergeordnete Planungsebenen

1. Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Regionalplans Nordhessen (2010). Die Gemeinde Eichenzell liegt innerhalb des Landkreises Fulda und damit im ländlichen Raum.

Die Gemeinde Eichenzell ist zusammen mit den Gemeinden Künzell und Petersberg Teil eines verdichteten Siedlungsraums mit dem Oberzentrum Fulda.

Der Regionalplan hat dem Ortsteil Rönshausen in der Gemeinde Eichenzell keine Funktion zugewiesen. Grundzentrum ist der Ortsteil Eichenzell.

Im Regionalplan sind die Flächen des Ortsteiles Rönshausen, die bebaut sind, als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Damit steht die Planung auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. In der Umgebung des Plangebietes sind vorhandene Verkehrstrassen (Schienenverkehr mit Haltepunkt Eichenzell des Regionalverkehrs) und die Landesstraße L 3307 festgelegt. Westlich und nördlich befinden sich Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.

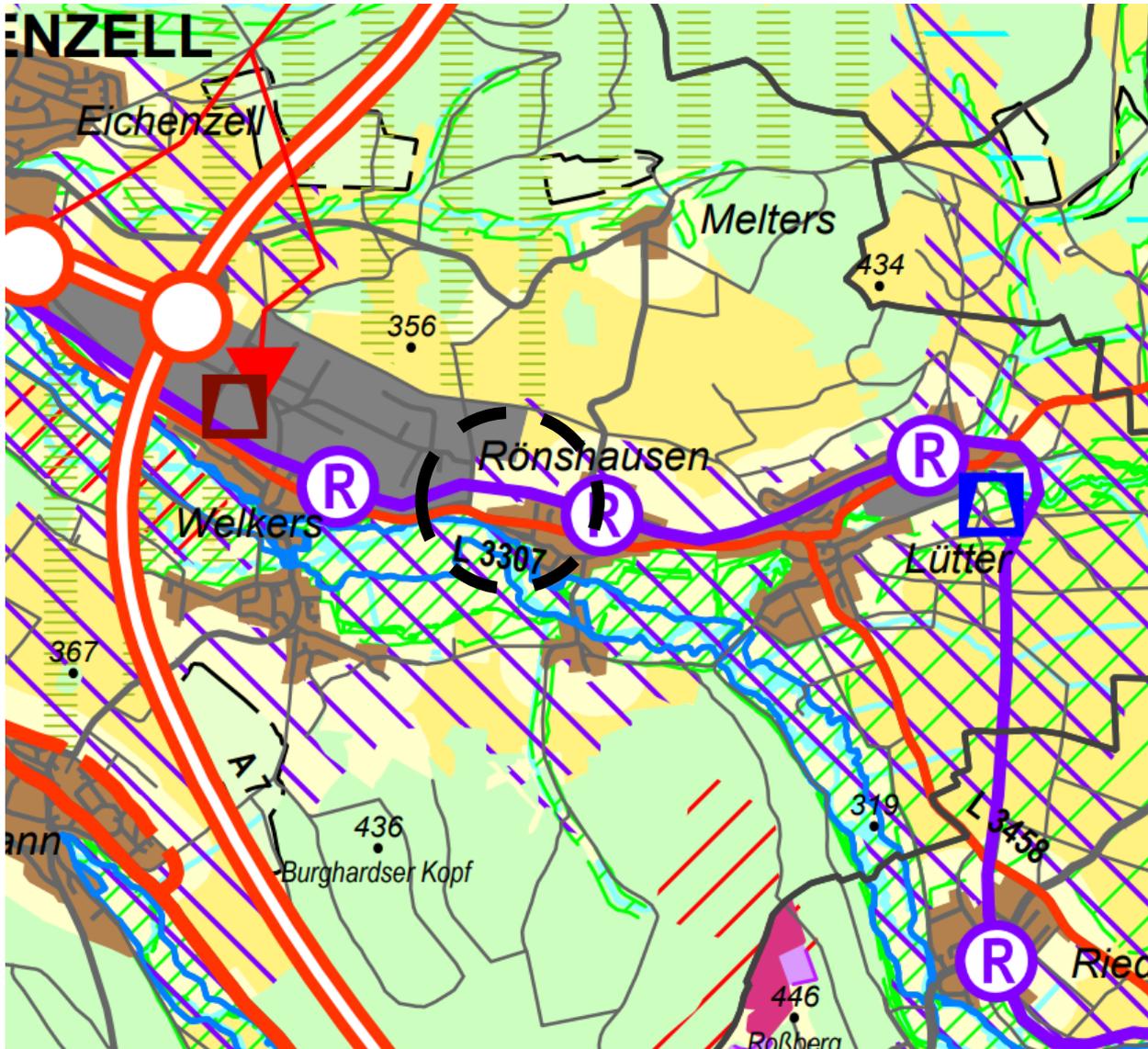


Abb. 1 Regionalplan Nordhessen 2009 (Südblatt, Ausschnitt) – Lage Plangebiet

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da seine geplanten Inhalte mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Einklang stehen.

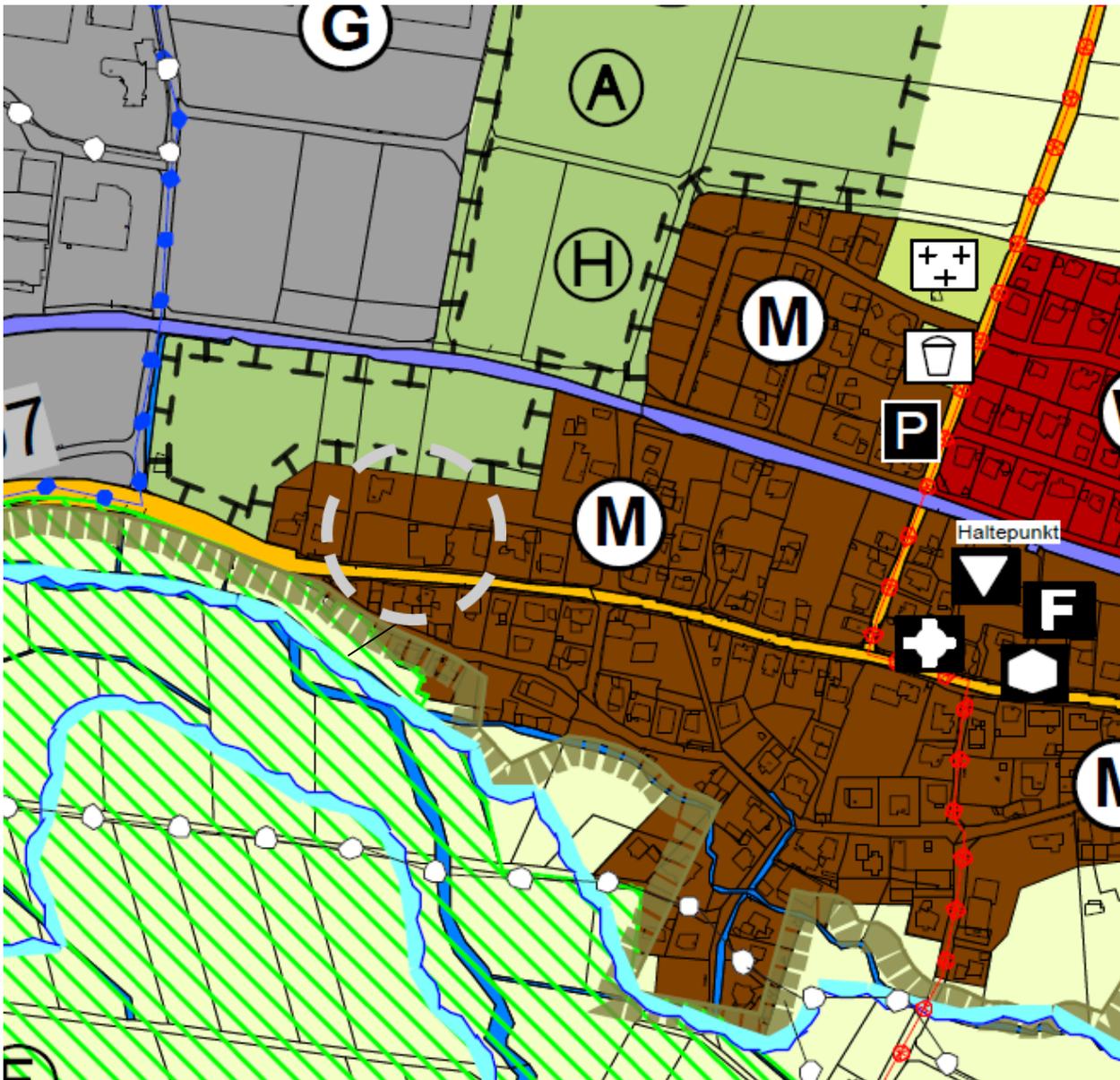


Abb. 2 Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt) – Lage Plangebiet

III. Ausgangssituation für die Planung

1. Bestandssituation, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch den baulichen Bestand des Sägewerks und seiner Nebengebäude sowie versiegelte Flächen. Relevante Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Für diese Gebäude ist Ende des Jahres 2022 der Abbruch vorgesehen.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde wird der Biotoptyp innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als „gemischte Baufläche im Bestand“ bestimmt.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB können daher ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nur auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden. Da eine Bauvoranfrage zur Genehmigung eines

Bauvorhabens nach § 34 abschlägig beschieden wurde, wird der Bebauungsplan Nr. 13 „Am alten Sägewerk“ aufgestellt.

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. In der Umgebung sind folgende Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 5 „Auf der Mitte“
- Bebauungsplan Nr. 1 OT Rönshausen
- Bebauungsplan Nr. 2 „Die Queräcker“
- Bebauungsplan Nr. 8 „Am Rhöngarten“

3. Erschließung, Infrastruktur

Die Grundstücke im Plangebiet sind hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung bereits durch die Rönshausener Straße erschlossen.

Die technische Infrastruktur und die wesentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, die in den der erschließenden Rönshausener Straße vorgehalten werden, sind ausreichend dimensioniert. Die Ver- und Entsorgung für die neuen Gebäude kann durch Anschluss an vorhandenen Versorgungsanlagen sicher gestellt werden.

IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es soll eine hohe Mischung der Nutzungen ermöglicht werden, dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde, die überwiegend als Dorfgebiet (MD) oder Mischgebiet (MI) festgesetzten historisch geprägten Ortskerne.

Allgemein zulässig gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Diese können wegen des Flächenbedarfes (Gartenbaubetriebe) bzw. wegen der Verkehrserzeugung und den mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der gegebenen städtebaulichen Situation nicht städtebaulich sinnvoll und nachhaltig untergebracht werden.

Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig, da diese ein höheres Störpotenzial entfalten können und sich daher nicht in den kleineren Ortsteilen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, ansiedeln sollen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem maximalen Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Außerdem berücksichtigt diese als verträglich eingeschätzte Dichte das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem Mischgebiet (MI) mit maximal 1,0 festgesetzt. Dies berücksichtigt auch die geringe Größe des Plangebietes und das städtebauliche Ziel einer angemessenen Innenentwicklung. Mit dieser Festsetzung kann eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisiert werden, ein Dachgeschossausbau oder Staffelgeschosse sind zusätzlich möglich. Eine maximale Ausnutzungsmöglichkeit soll – auch in Hinsicht auf das Ortsbild – jedoch nicht ermöglicht werden.

2.3 Geschossigkeit

In dem Mischgebiet (MI) wird die maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies entspricht dem aktuell geplanten Bauvorhaben, stellt aber auch in der gegebenen, städtebaulichen Situation eine angemessene Geschossigkeit dar. Ein Dachgeschossausbau oder Staffelgeschosse sind zusätzlich möglich.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird nach § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Zu einer genaueren Steuerung der Gebäudehöhen ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend. Die geplanten Gebäude zur Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur sollen sich insoweit einfügen, dass das Ortsbild angemessen berücksichtigt wird. Zu hohe Gebäude würden diesem Ziel zuwiderlaufen. Die Festsetzungen berücksichtigen jedoch auch die privaten Belange der Bauwilligen und die Wirtschaftlichkeit insoweit, dass bei einer Zweigeschossigkeit ein angemessener Dachausbau möglich bleibt.

Die Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet (MI) wird auf eine Höhe von maximal 11,5 m begrenzt. Dies ist bei einem Satteldach die Höhe des Firstes (als höchster Punkt der Dachhaut), bei anderen Dachformen die Oberkante der baulichen Anlage, bei einem Flachdach etwa die Attika. Diese Festlegungen bestimmen den oberen Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils bergseits der Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzten Höhen dürfen für untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenträgern, PV-Anlagen und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den aktuell geplanten Gebäuden und den in der Umgebung vorfindlichen Baustruktur.

3.2 Überbaubare Flächen

Die ausschließlich durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass die aktuell geplante Bebauung, aber auch andere Bauweisen verwirklicht werden können, die dem Standort angemessen sind.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die südlich verlaufende Rönshausener Straße an und wird durch diese erschlossen. Weitere innere Erschließungen können bei Bedarf als private Verkehrsflächen erstellt werden. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der daraus resultierenden, geringen Verkehrserzeugung sind weder eine öffentliche Erschließung noch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Für solche Festsetzungen ist kein Regelungsbedarf erkennbar.

Die erforderlichen privaten Stellplätze müssen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Der aus der baulichen Entwicklung abzuleitende öffentliche Stellplatzbedarf kann wegen seiner geringen Größe in der Nähe des Planvorhabens in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen vorgehalten werden.

5. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan wurde im Juni 2022 eine artenschutzrechtliche Untersuchung hinsichtlich der Arten bzw. Artengruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“ durchgeführt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass für Brutvögel und für Fledermäuse CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt werden müssen.

Die CEF-Maßnahme für Gebäudebrüter umfasst das Ausbringen von vier Nistkästen (2 x Halbhöhlenbrüterkästen, 2 x Sperlingskästen) im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort. Die Aufhängung der Nistkästen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda durchzuführen

Die CEF-Maßnahme für Fledermäuse umfasst das Ausbringen von vier Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort. Die Aufhängung der Nistkästen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda durchzuführen

Zusätzlich ist eine Bauzeitenregelung für die Abbrucharbeiten festgesetzt worden. Diese sollen im Winterhalbjahr (01.10 - 28.2) durchgeführt werden. Falls Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden sollen, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung das Gebäude vor Abbruch auf Besatz von Gebäudebrütern zu untersuchen. Eine Freigabe der Abbrucharbeiten erfolgt durch die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 HBO aufgenommen, um die Gestaltung und Ausführung geplanter Gebäude hinsichtlich grundlegender Gebäudebestandteile wie Dach und Fassade, aber auch hinsichtlich der Einfriedungen zu steuern.

Die Form der Dächer wird auf die wesentlichen am Standort üblicherweise zu erwartenden Nutzungen üblicherweise gewählten Dachformen begrenzt. Es sind für die prägenden Hauptbaukörper Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Damit ist eine Lebendigkeit in der Dachlandschaft möglich bei Einhaltung eines grundlegenden Kanons, der einen gestalterischen Wildwuchs begrenzt und in

Übereinstimmung mit dem vorhandenen Ortsbild steht.

Die zulässigen Dachneigungen werden entsprechend den Dachformen differenziert festgesetzt.

Sattel- und Krüppelwalmdächer dürfen eine Dachneigung von 30° bis 45°, Mansarddach von 75° bis 80° im Bereich des Obergeschosses (Dachgeschoss) aufweisen. Bei Mansarddächern darf die oberste Dachneigung 15° bis 30° betragen. Damit ist eine auskömmliche Bandbreite gewährleistet, die zum Einen private Gestaltungs- und Bauabsichten der Bauherrn und Grundstückseigentümer, zum Anderen für das Ortsbild einen grundlegenden gestalterischen Kanon vorgibt. Um weitere Angebote für die Ausprägung der Dächer zu machen, werden Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° und Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zugelassen.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Dachdeckung getroffen worden, da auch Dachflächen sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Daher muss die Dacheindeckung dem Charakter des Ortsbildes angepasst sein und muss als kleinteilige Deckung mit Dachziegeln oder-pfannen ausgeführt werden. Für Pultdächer und Flachdächer ist auch eine Deckung in Metall zulässig, da dieses Material bei geringeren Dachneigungen aus bautechnischen Gründen einer Deckung mit Dachziegeln oder-pfannen vorgezogen wird.

Es sind die Farben Rot, Schwarz, Dunkelgrau und Braun in gedecktem Farbton (matt, auch nicht glänzend engobiert) zulässig.

Um die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu fördern, sind Solarenergieanlagen auf den Dächern (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) auch mit glänzender Oberfläche unter Beachtung der Hessischen Bauordnung zulässig.

Alle Dächer eines Gebäudes sind in einheitlicher Farbgebung zu decken, damit die Farbigekeit der Dachlandschaft visuell nicht durch zu große Vielfalt den gewünschten ruhigen Gesamtausdruck beeinträchtigt.

Die Anlage von begrüntem Dächern ist zulässig, da diese sich positiv auf das Kleinklima auswirken und Oberflächenwasser zurückhalten.

7. Ver- und Entsorgung, Technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen technisch erschlossen. Es ergibt sich aus der Planung neuer Baugrundstücke in dem Mischgebiet (MI) kein Erfordernis, das öffentliche Straßennetz auszubauen. Hierfür ist die Anzahl der zu erwartenden, zusätzlichen Wohneinheiten zu gering.

Ver- und Entsorgungsunternehmen

1. Abwasser

Abwasserverband „Oberes Fuldataal“

2. Stromversorgung

OsthessenNetz GmbH

3. Trinkwasserversorgung

OsthessenNetz GmbH

4. Erdgasversorgung

OsthessenNetz GmbH

5. Kommunikation, Internet

Deutsche Telekom AG
Eigenbetrieb Breitband Eichenzell

8. Flächengliederung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 0,32 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI) gem. § & BauNVO 0,318 ha

V. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Gemeinde

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die noch zu bildenden Grundstücke für Neubebauung sind alle über das vorhandene öffentliche Straßensystem bereits erschlossen.

Die Kosten der Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplans) und für Gutachten oder Untersuchungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben können, sind vom Investor zu übernehmen.

2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen

Es sind keine Boden ordnenden Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes erforderlich, da sich die hierzu erforderlichen Flächen im Besitz des Investors befinden.

3. Belange der Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles. Damit leistet er einen Beitrag zur positiven Entwicklung des Ortsteils.

VI. Belange von Natur und Landschaft und Umwelt

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung allerdings zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist ein Umweltbericht in vereinfachter Form erstellt worden. Dieser ist der Begründung als Teil II. beigefügt.

Teil II.: Umweltbericht

Teil B Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr.13 „Am Alten Sägewerk“, Gemeinde Eichenzell

ENTWURF, Stand: 28.07.2022



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



Teil B Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1) Zum Bebauungsplan Nr.13 „Am Alten Sägewerk“, Gemeinde Eichenzell

Auftraggeber:

Gemeinde Eichenzell, Landkreis Fulda

Auftragnehmer:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlütder

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

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

In Zusammenarbeit mit:

Dipl.- Ing. Edgar Englert-Piorkowsky,

Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Forssmannweg 15

30627 Hannover

Tel. 0511-3007331

info@piorkowsky-stadtplanung.de

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe a).....	5
	Bedarf an Grund und Boden	6
2.	Ziele des Umweltschutzes (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 1 Buchstabe b)	7
	2.1 Flächennutzungsplan.....	7
	2.2 Landschaftsplan.....	8
	2.3 Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
	2.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes	8
3.	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2). 8	
	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt.....	9
	Tiere und Pflanzen.....	12
	Fläche und Boden.....	15
	Wasser.....	17
	Luft 17	
	Klima.....	18
	Landschaft	19
	Biologische Vielfalt.....	20
	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
	Nutzung von Energie	20
	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch Unfälle oder Katastrophen)	21
	Wechselwirkungen.....	21
4.	Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante):.....	21
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe c).....	21
6.	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 2 Buchstabe d).....	22
7.	Zusätzliche Angaben (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3)	22
8.	Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:	24

9. Referenzliste	25
ABKÜRZUNGEN:	27

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13 „Am Alten Sägewerk“</i>	5
<i>Abbildung 2 Luftbild v. 15.07.2020, HVBG, unmaßstäblich</i>	6
<i>Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Eichenzell, v. 27.06.2019</i>	7
<i>Abbildung 4: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016</i>	8
<i>Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen, Karte/ Legende</i>	9
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus Gutachten Nr. T 820-1 Rev.1, TÜV-Hessen, Anlage 9 (2019)</i>	10
<i>Abbildung 7: Immissionsgrenzwerte aus Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)</i>	10
<i>Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte "Biotopbewertung" des LPlans</i>	12
<i>Abbildung 9: Bestehende Nadel-Gehölzreihe mit Hochsilo</i>	13
<i>Abbildung 10: Foto „Altes Sägewerk“, Bestand 04/2022</i>	13
<i>Abbildung 11: Foto „Altes Sägewerk“, Bestand 04/2022</i>	13
<i>Abbildung 12: geschotterte Fläche, Rückseite</i>	14
<i>Abbildung 13: Foto Rönshausener Straße, Blickrichtung Ortsmitte</i>	14
<i>Abbildung 14: Foto angrenzende Wohnbebauung, Flst Nr. 10/1 und 76/9</i>	14
<i>Abbildung 15: Ausschnitt aus BodenViewer Hessen</i>	16
<i>Abbildung 16: Ausschnitt aus der Karte „Leitbild“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell</i>	18
<i>Abbildung 17: Auszug aus Opentopomap</i>	19

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

Es handelt sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Alten Sägewerk“ im Ortsteil Rönshausen der Gemeinde Eichenzell. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 0,3 ha. Im Rahmen der Innenentwicklung soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand von Rönshausen und befindet sich nördlich der Rönshausener Straße innerhalb der Ortslage.

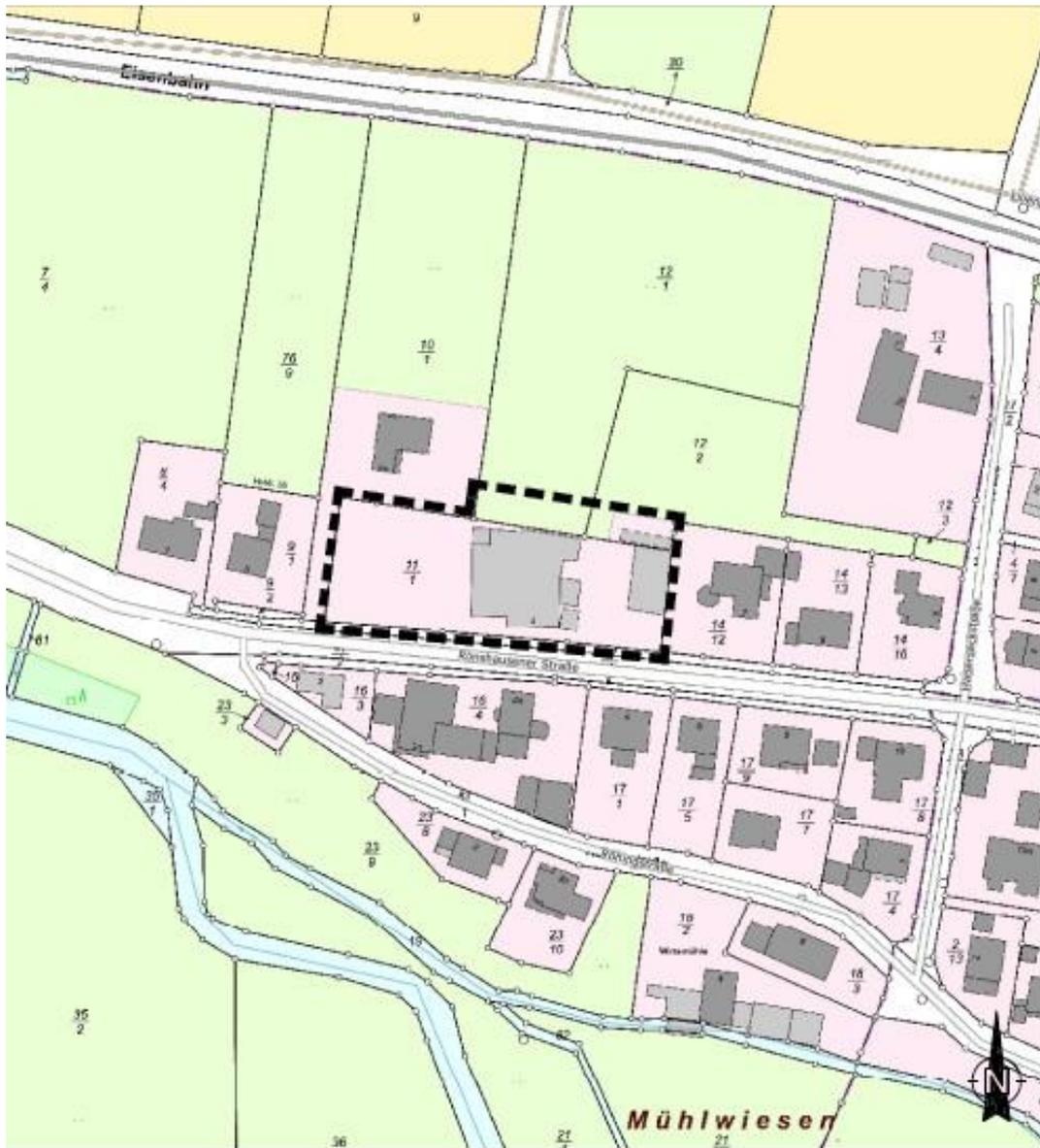


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 13 „Am Alten Sägewerk“

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Rönshausen:

Flur 5: Flst Nr.11/1; T.v. 12/1, T.v. 12/2



Abbildung 2 Luftbild v. 15.07.2020, HVBG, unmaßstäblich

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

Flächenangaben	In m²	In ha
FlstNr. 11/1	2820 m ²	0,28 ha
T.v. Flst Nr. 12/1	250 m ²	0,03 ha
T.v. Flst Nr. 12/2	130 m ²	0,01 ha
Gesamtfläche:	3200 m²	0,32 ha

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer gemischten Baufläche. Es gibt bisher keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Bereich und dieser ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

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

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

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Eichenzell stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Norden grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB mit der Nr. 7 „Wanderkorridore Rönshausen“ an. Diese Fläche soll von der Bebauung freigehalten werden.

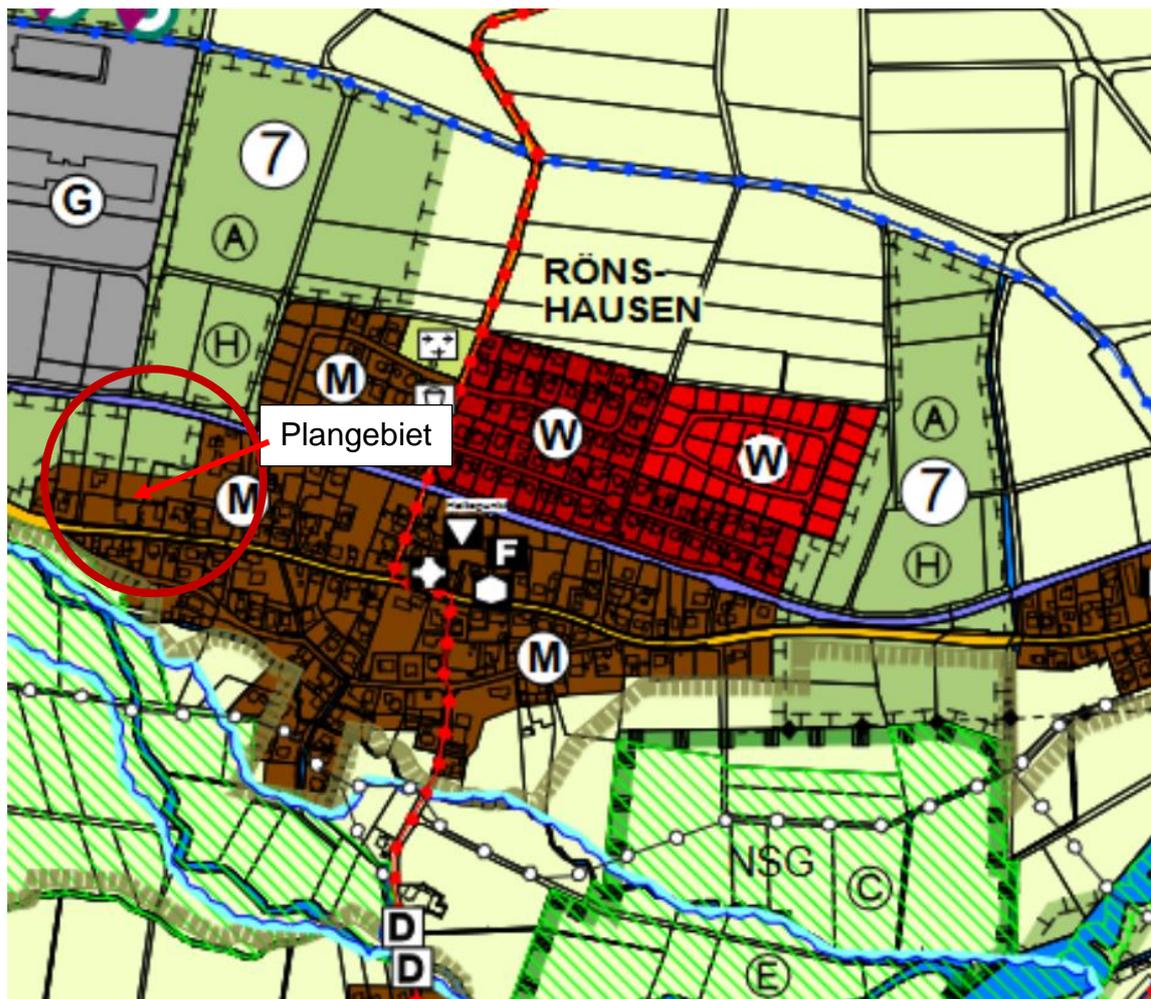


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Eichenzell, v. 27.06.2019

2.2 Landschaftsplan

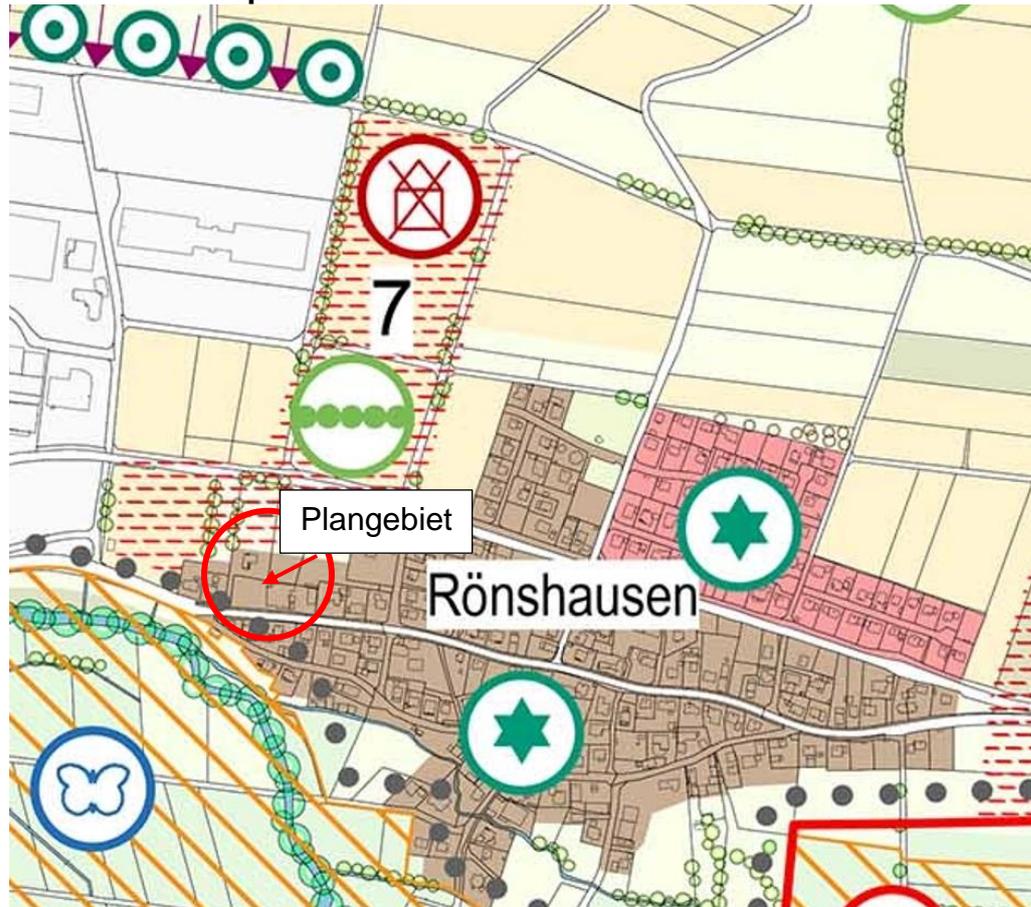


Abbildung 4: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016

Der Landschaftsplan (LPlan) der Gemeinde Eichenzell stellt eine gemischte Baufläche im Bestand dar. Am nördlichen Gebietsrand grenzt die Signatur „Wanderkorridore / Zugang zur Aue zw. Rönshausen und Lütter sowie zw. Welkers und Rönshausen“ an. Die Wanderkorridore stellen für sich am Boden fortbewegende Arten einen Zugang von der Feldflur um Rönshausen im Norden zur Fuldaaue im Süden dar, und sollen von Bebauung freigehalten werden.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen 2009, Südblatt, stellt – angrenzend an den Planbereich – ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie für das betreffende Grundstück ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

2.4 Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Stellungnahmen von Behörden liegen noch nicht vor.

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

Durch die vorgesehene Planung werden nur sehr geringe Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen.

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Beschreibung Ist-Zustand:

Nach den Erhebungen des Zensus 2011 lebten am Stichtag dem 9. Mai 2011 in Rönshausen 816 Einwohner. Im Ort gibt es eine Kirche, ein Bürgerhaus und eine Kindertagesstätte. Der Ort hat einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Fulda–Gersfeld.

Das Plangebiet ist an der Landesstraße L 3307 gelegen. Auf der Landesstraße besteht ein tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von 5348 Fahrzeugen (Angaben Hessen Mobil v. 04.10.2019 aus Gutachten Nr. T 820-1 Rev. 1 des TÜV Hessen). Der Schwerlastverkehrsanteil beträgt nachts 18,3 %, tags 11,2 %. Von der Landesstraße gehen Lärmimmissionen aus, die im straßennahen Bereich zwischen 60-65 [dB(A)] (rote Markierung) und im rückwärtigen Bereich zwischen 55-60 [dB(A)] (orangefarbene Markierung) liegen. Dies ist ein Lärmpegel, der die Grenzwerte aus der Verkehrslärmschutzverordnung (siehe Abb. 7) stellenweise überschreitet. Hinzu kommt ein gewisser Lärmpegel durch den Schienenverkehr. Diese Auswirkungen waren im Bestand als Gewerbegebiet bisher zulässig.

Die Verkehrslärmschutzverordnung setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche im Rahmen ihres Geltungsbereiches (Lärmvorsorge) Immissionsgrenzwerte fest. Bei deren Überschreitung besteht ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen. Dabei kommen vorrangig aktive Schutzmaßnahmen in Betracht, z. B. lärmarme Straßenbeläge, Lärmschutzwände und -wälle. Ist dies nicht möglich oder stehen „...die Kosten der Schutzmaßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck...“ (§ 41 Abs. 2 BImSchG), müssen passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen legt die Verkehrswege-Schallschutzmassnahmenverordnung – 24. BImSchV – fest.

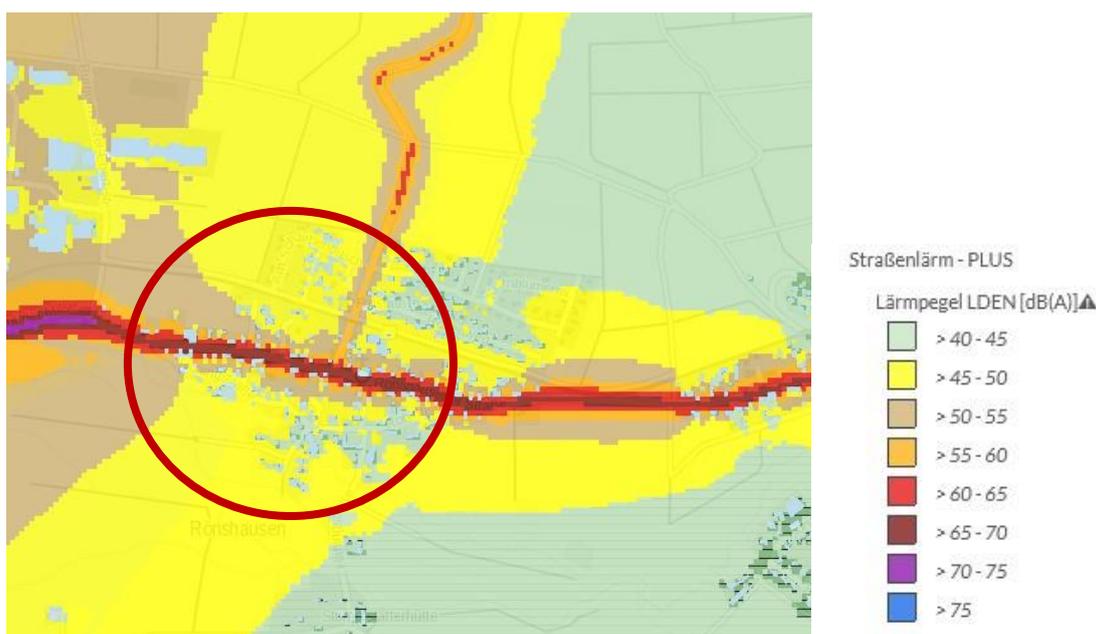


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Lärmviewer Hessen, Karte/ Legende

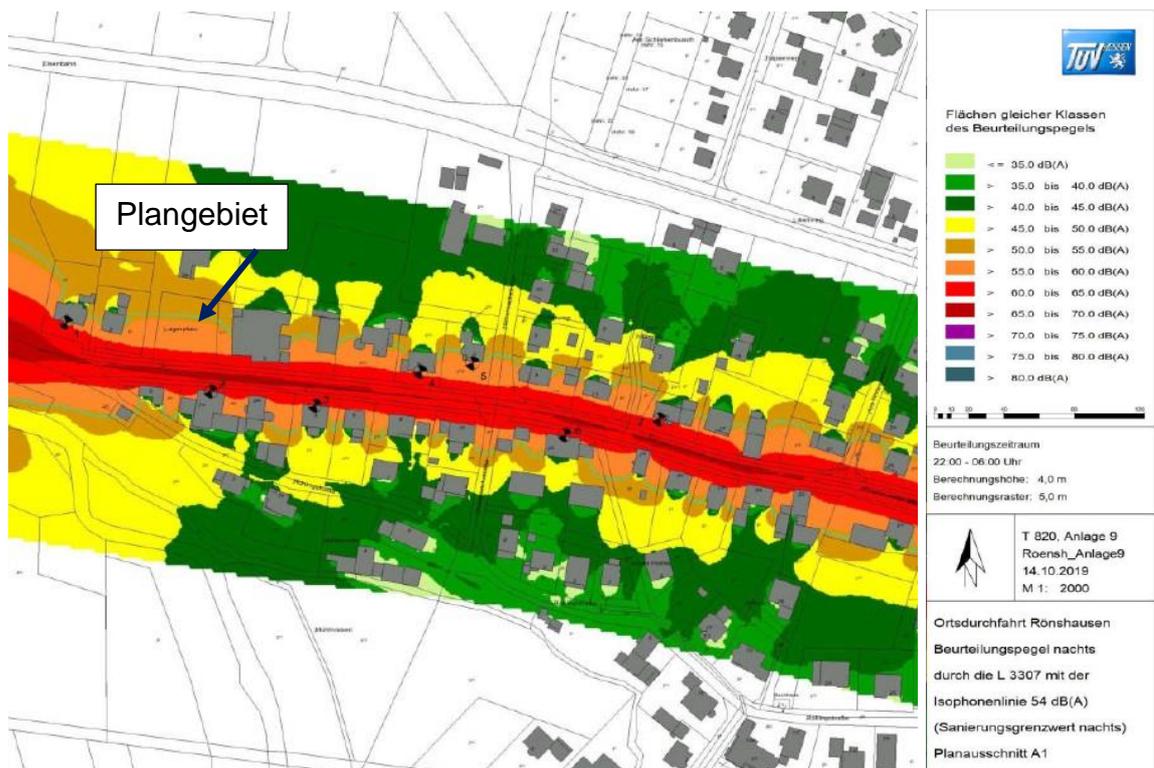


Abbildung 6: Ausschnitt aus Gutachten Nr. T 820-1 Rev.1, TÜV-Hessen, Anlage 9 (2019)

Nutzungen	Tag	Nacht
Krankenhäuser, Schulen, Kur- u. Altenheime	57	47
Reine u. allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

Abbildung 7: Immissionsgrenzwerte aus Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

Aus dem Gutachten Nr. T 820-1 Rev. 1 im Rahmen der Lärminderungsplanung der Gemeinde Eichenzell des TÜV Hessen, Anlagen 7-10, geht für die Ortsdurchfahrt von Rönshausen hervor, bis zu welchen anliegenden Bereichen die Grenzwerte für passive Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden (türkisfarbene bzw. grüne Isophonenlinien, 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts). Analog zu den Regularien des Bundes wird Lärmschutz (Lärmsanierung/ passive Schallschutzmaßnahmen) vom Land Hessen als freiwillige Leistung auf Grundlage der haushaltsrechtlichen Regelungen gewährt. Er kann im Rahmen der vorhandenen Mittel durchgeführt werden.

Bei Beurteilungspegeln nachts von 57 – 61 dB (A) werden sehr hohe Lärmbelastungen erreicht, aber die Richtwerte nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV, bei deren Überschreitung straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen denkbar sind, noch um mind. 1 dB(A) in der Nachtzeit unterschritten.

Von dem Standort selbst als geplantes Mischgebiet gehen nur Lärmemissionen aus, die keine schädlichen Umwelteinwirkungen in dem vorhandenen Umfeld bewirken.

Prognose Planung:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte aus der DIN 18005 oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nachts derzeit $v_{\text{zul.}} = 50$ km/h auf $v_{\text{zul.}} = 30$ km/h für alle KfZ hätte eine Reduzierung der Beurteilungspegel um 2,6 dB (A) (aufgerundet 3 dB(A)) zur Folge. Das Gutachten des TÜV Hessen besagt auch, dass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Verkehrsflusses nachts durch die Einführung einer Tempo 30 Zone im Bereich der Ortsdurchfahrt Rönshausen vermutlich bezweifelt werden kann.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h kann unter bestimmten Voraussetzungen auch an Hauptverkehrsstraßen sinnvoll sein. Synergieeffekte treten mit der Luftreinhaltung und der Verkehrssicherheit auf. Mögliche Verdrängungseffekte in das untergeordnete Nebennetz sind hier nicht wahrscheinlich und die Belange des ÖPNV könnten gestärkt werden.

Thema Erholung:

Es sind drei Themenpfade im Gemeindegebiet Eichenzell vorhanden. Im Norden von Rönshausen grenzt einer dieser Themenpfade an - der Baumlehrpfad Rönshausen-Melters, welcher unter dem Motto „Mensch und Natur – Ruhe im Alltag“ entstanden ist und aus drei Rundwegen mit Ruhepunkten und 21 heimischen Bäumen mit dazugehörigen Steckbriefen und Quizfragen besteht. Außerdem gibt es in Nord-Süd-Richtung einen Rad/ Wanderweg zwischen Melters und dem Waldgebiet um den Burkhardser Kopf.

Prognose Planung:

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Erholungsfunktionen und es erfolgt auch kein Verlust von für die Erholung geeigneter Flächen. Eine Beeinträchtigung von angrenzenden für die Erholung geeigneten Flächen liegt nicht vor. Auch wird von keinen Beeinträchtigungen durch Emissionen von Schadstoffen, Licht, sowie Geruch ausgegangen.

Die Nutzung der umliegenden Freiflächen, der bestehenden Rad- und Wanderwege, sowie des Themenweges „Baumlehrpfad Rönshausen-Melters“ bleibt für die landschaftsbezogene Erholung erhalten.

Tiere und Pflanzen

Beschreibung Ist-Zustand (Basisszenario):

Der Planbereich ist zum Großteil bebaut mit Bauwerken, die dem ehemaligen Sägewerk dienen (Hallen, Bürogebäude mit Anbauten und verschiedenen Nebengebäuden Hochsilo, Unterstände, Garagen etc). Der Biotopwert des Plangebietes liegt laut Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte „Biotopbewertung“ im mittleren Bereich.

Aus der Karte 3 „Biotopbewertung“ des Landschaftsplans wird der Biotopwert als „mittel“ beurteilt (siehe nachfolgende Abbildung).

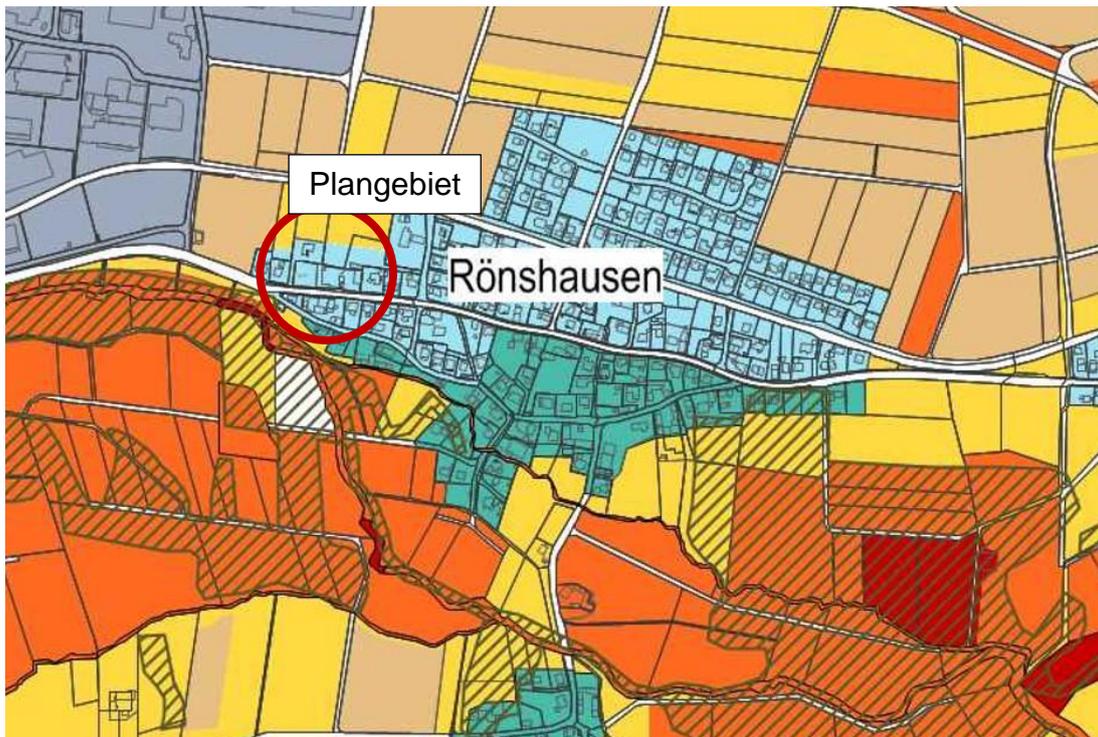


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte "Biotopbewertung" des LPlans

Es befindet sich bis auf eine Nadelgehölz-Reihe am Nordrand des Plangebiets kein nennenswerter Grünbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Alle randlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze bleiben, da außerhalb gelegen, erhalten.



Abbildung 9: Bestehende Nadel-Gehölzreihe mit Hochsilo

Die restlichen Grundstücksflächen (Zufahrten, Freiflächen) sind überwiegend befestigt oder geschottert und es bestehen nur wenige Kleingehölze/ Gebüsche als geeignete Habitate für Vögel.



Abbildung 10: Foto „Altes Sägewerk“, Bestand 04/2022



Abbildung 11: Foto „Altes Sägewerk“, Bestand 04/2022



Abbildung 12: geschotterte Fläche, Rückseite



Abbildung 13: Foto Rönshausener Straße, Blickrichtung Ortsmitte



Abbildung 14: Foto angrenzende Wohnbebauung, Flst Nr. 10/1 und 76/9

Prognose Planung:

Fledermäuse:

Nach Einschätzung der UNB können die alten Hallen potenzielle Sommerquartiere für Fledermausarten darstellen; eine Nutzung als Winterquartier ist eher unwahrscheinlich. Die artenschutzrechtliche Untersuchung vom Juni 2022 hat nur sehr vereinzelt Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gegeben. Die Einzelindividuen können auf in der Umgebung vorhandene Gebäude ausweichen. Grundsätzlich müssen die Abrissarbeiten der Gebäude in der Inaktivitätszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr (September bis März) erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist zeitnah vor dem Abbruch der Besatz zu prüfen.

Es ergibt sich aus artenschutzrechtlicher Sicht folgender Handlungsbedarf:

- Abbrucharbeiten in der Zeit von September bis März
- Anbringung von Fledermauskästen und/ oder
- Öffnung von Dachböden an bestehenden Gebäuden

Vögel

Für alle Vogelarten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen ist möglich). Für Gebäudebrüter hingegen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht entsprechende Maßnahmen erforderlich (siehe Punkt III. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan):

1. Zum Schutz vor Gebäudebrütern sind Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) durchzuführen.
2. Vor Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden sind im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort als CEF-Maßnahme mindestens vier Nistkästen anzubringen (2x Halbhöhlenbrüterkästen, 2 x Sperlingskästen), Die Aufhängung der Nistkästen ist in Abstimmung mit der Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda durchzuführen.

Die Betroffenheit für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten kann entsprechend artenschutzrechtlicher Einschätzung vom Juni 2022 ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann z.B. durch die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen eine positive Wirkung auf das Schutzgut Fauna und Flora erzielt werden. Auch kann evtl. eine bisher fehlende Grunddurchgrünung im Gebiet geschaffen werden und sich der Biotopwert innerhalb des Gebietes erhöhen.

Fläche und Boden

Beschreibung Ist-Zustand:

Fläche

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Gebäudebestand des alten Sägewerks, Hallen, Abstell- und Lagerflächen und geschotterten Zufahrtsflächen. Der Planbereich ist gemäß Luftbild nahezu zu 100 % versiegelt bzw. bebaut.

Prognose Planung:

Die Umwandlung eines ehemaligen Sägewerks in eine gemischte Bebauung vermeidet eine flächenhafte Ausdehnung in den Außenbereich und es findet keine zusätzliche Flächenversiegelung statt.

Boden:

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um die Bodenartgruppe Lehm (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo).

Geologie, Topografie:

Das Planungsgebiet wird dem geologischen Strukturraum 2.1.3 „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ zugeordnet und befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) im Bereich „Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand“, Formation Fließerde, ungegliedert (HLNUG, Geologie-Viewer).

Das nach Süden abfallende Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 315 m bis 310 m ü. NN.

Funktion natürliche Bodenfruchtbarkeit

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

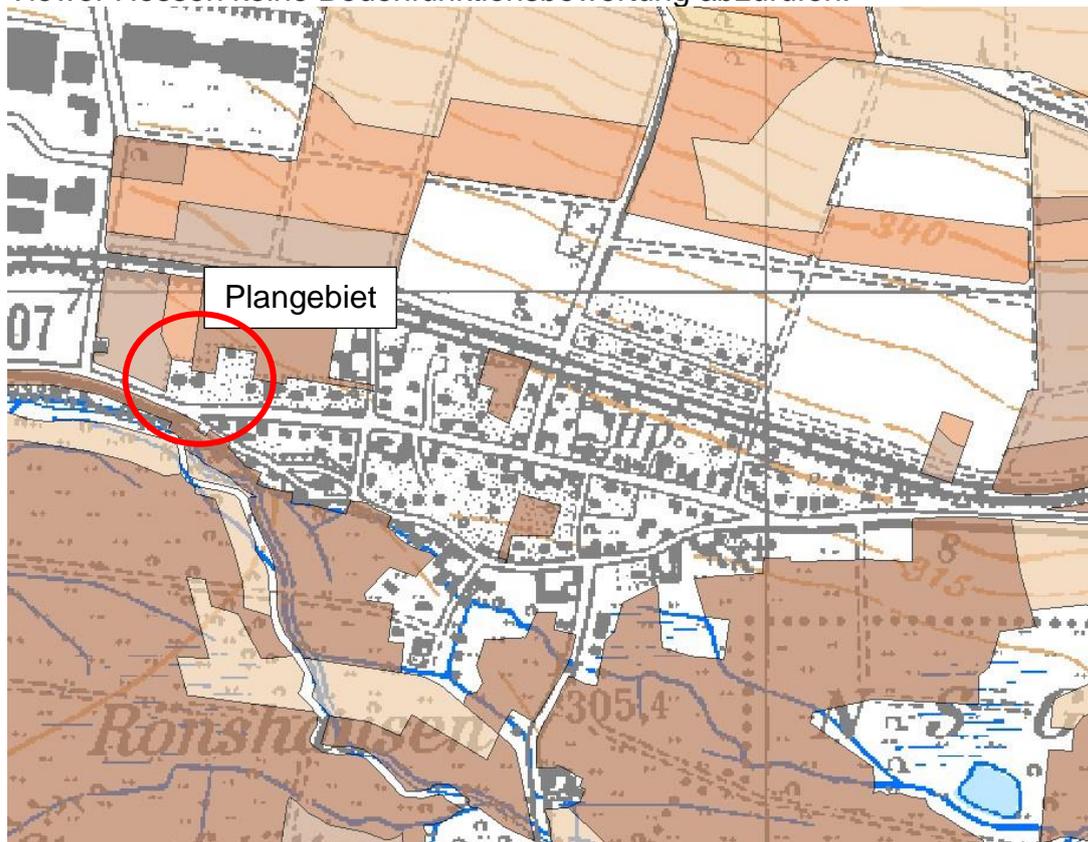


Abbildung 15: Ausschnitt aus BodenViewer Hessen

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

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

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Da es sich um ein weitgehend bebautes und versiegeltes Gebiet handelt, wird die

Pufferkapazität des Bodens als gering eingeschätzt.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

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

Prognose Planung:

Da die Funktionen der natürlichen Fruchtbarkeit und des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie der Filter als Puffer für Schadstoffe im Gebiet mäßig bis gering sind, ist die entstehende Minderung der Bodenfunktionen nur als gering anzusehen. Für die nichtüberbaubaren Flächen kann eine Erhöhung der Durchlässigkeit von Böden bzw. der Versickerungsmöglichkeiten des Bodens geschaffen werden. Dies stellt insgesamt eine Verbesserung der bestehenden Situation dar.

Altlasten- und Kampfmittelbelastungen sind bisher nicht bekannt und werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeklärt.

Wasser

Beschreibung Ist-Zustand:

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

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

Prognose Planung:

Gewässerverunreinigungen finden nicht statt. Bestehende Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Die Erhöhung der Stoffe, die ins Grundwasser abgetragen werden können, ist unerheblich.

Luft

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

Beschreibung Ist-Zustand:

Die Feldflur nördlich von Rönshausen hat eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Im Bereich der Ortsdurchfahrt wirken verkehrsbedingte Luftschadstoffe auf das Gebiet ein.

Prognose Planung:

Die o.g. Kaltluftleitbahn wird von der Planung nicht tangiert und es werden keine

zusätzlichen Emissionen, Immissionen, Gerüche oder Beeinträchtigungen der Luftqualität hervorgerufen.

Klima

Beschreibung Ist-Zustand:

Der Änderungsbereich ist bereits zum Großteil bebaut. Da ohne nennenswerten Bestand an Gehölzen, hat das Gebiet keine Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion. Eine Beeinträchtigung von Kalt- oder Frischluftschneisen ist nicht bekannt. Im Norden des Gebietes befindet sich eine wichtige Austauschachse zwischen den Feldfluren im Norden und Süden von Rönshausen.

Prognose Planung:

Die Austauschachse zwischen der Feldflur nördlich von Rönshausen und der Fuldaaue wird nicht beeinträchtigt. Durch die zusätzliche Bebauung gehen keine Kaltluftentstehungsflächen verloren. Der Hinweis zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen kann dazu beitragen, dieses der Gartenbewässerung und damit dem Boden wieder zuzuführen und somit einen Überwärmungseffekt zu vermeiden.

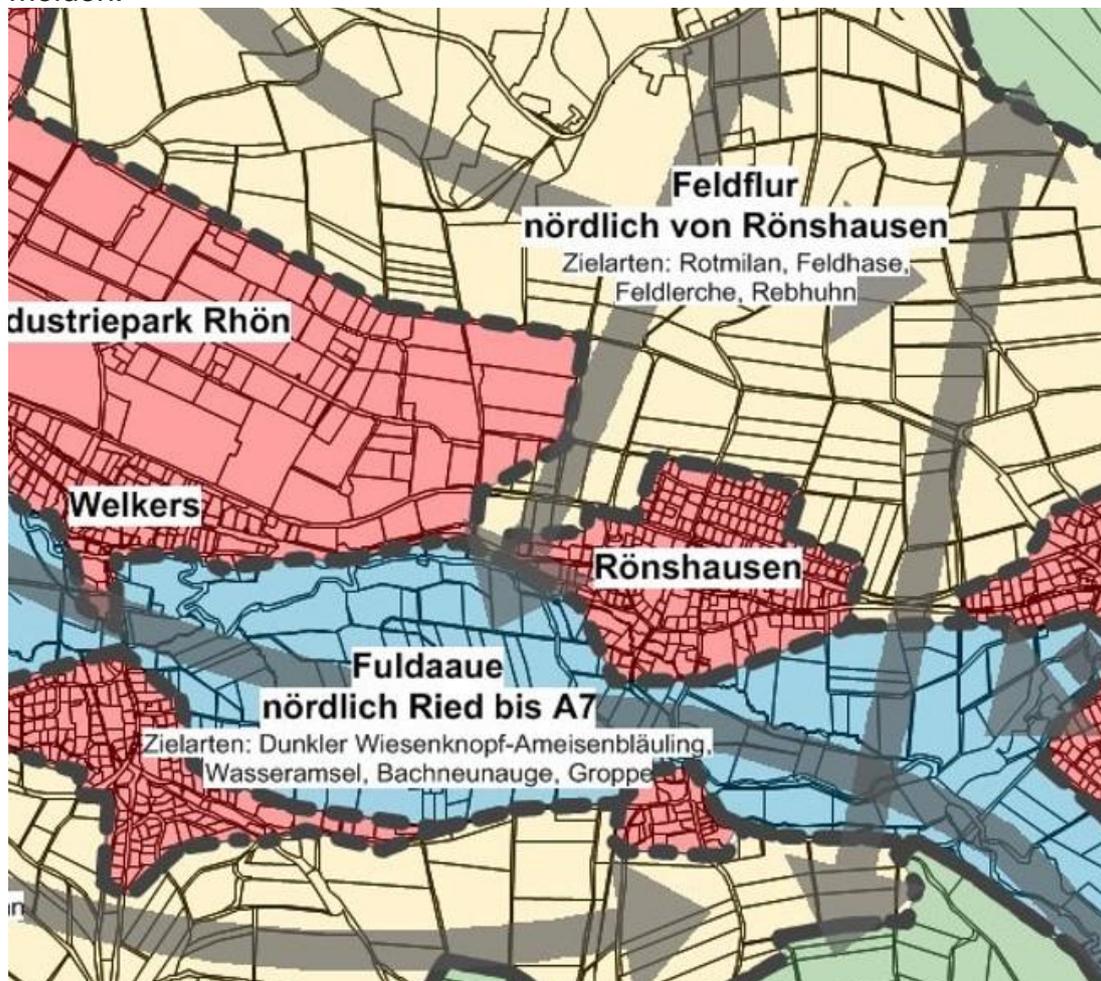


Abbildung 16: Ausschnitt aus der Karte „Leitbild“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell

Die im Rahmen des Nahmobilitätskonzepts geplante Mobilitätsstation im Bereich der Haltestelle der Rhönbahn in Rönshausen stellt einen positiven Beitrag zum Klimaschutz dar, die zu einer Verringerung des CO₂-Ausstoßes beitragen kann. Auch die Bestrebungen der Gemeinde Eichenzell, ein Betriebliches Mobilitätsmanagement einzurichten, kann die Nutzung des ÖPNV und des Fahrrads/ Pedelecs

erhöhen und somit einen weiteren positiven Beitrag zum Klimaschutz darstellen.

Landschaft

Rechtliche Situation:

Gemäß § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen KV v. 26.10.2018 wird eine Landschaft mit geringer Bedeutung für die Landschaftspflege und die naturbezogene Erholung wie folgt beschrieben: „... naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt und zerstört; Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen ... durch störende technische und bauliche Strukturen, Lärm und andere Umweltbeeinträchtigungen deutlich gegeben (zum Beispiel durch Verkehrsanlagen, Deponien, Abbauflächen, Industriegebiete).“

Beschreibung Ist-Zustand:

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Industrieparks Rhön, südöstlich von Eichenzell. Der Ort befindet sich am Übergang der Naturräume Westliches Rhönvorland, einem Teil der hessischen Rhön, im Übergang zum Vogelsberg. Laut Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell wird das Gebiet dem Landschaftsbildraum „Siedlung“ zugeordnet.

Landschaftsbilder werden oft durch Gewerbeflächen oder Verkehrswege negativ beeinflusst. Im vorliegenden Fall besteht eine Vorbelastung durch den Industriepark Rhön, der im Westen in einer Entfernung von 150 m anschließt, sowie durch die bestehende Ortsdurchfahrt. Beide Faktoren stellen eine Zerschneidung des Landschaftsbildes dar.

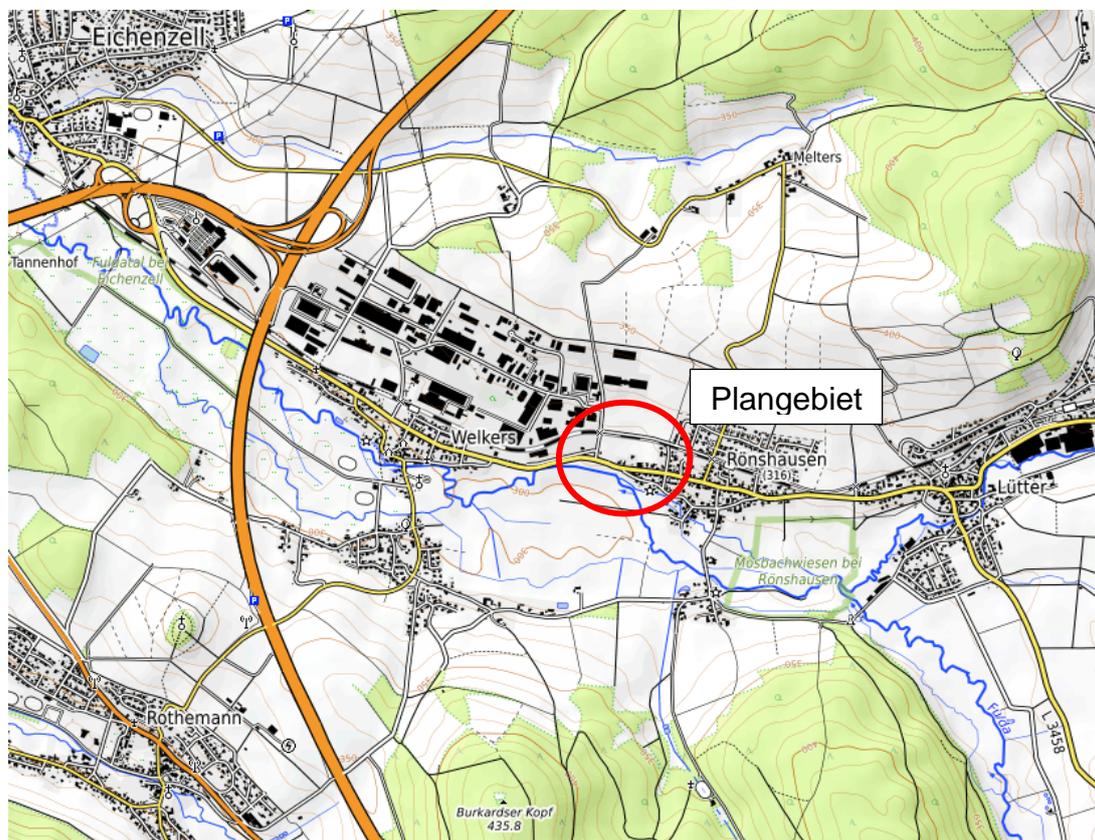


Abbildung 17: Auszug aus Opentopomap

Prognose Planung:

Auf Grund der bestehenden Vorbelastungen durch den Industriepark Rhön sowie die bestehende Ortsdurchfahrt von Rönshausen, handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für die Landschaftspflege. Erhebliche Störungen des Landschaftsbildes sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung einer baulichen Oberkante von max. 11,50 m wird eine negative Höhenentwicklung von baulichen Anlagen vermieden.

Biologische Vielfalt

Beschreibung Ist-Zustand:

In der Karte 2 „Biototypenkartierung“ des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell wird das Gebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Bezüglich ihrer Bedeutung für die biologische Vielfalt ist das Plangebiet als gering zu bewerten.

Prognose Planung:

Die baulichen Veränderungen vom bestehenden Sägewerk, mit nahezu vollversiegelter Fläche, zu einem Mischgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von maximal 60%, kann zu einer Verbesserung der biologischen Vielfalt beitragen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung Ist-Zustand

Es werden keine Denkmäler beeinträchtigt, noch sind sonstige schützenswerte Objekte vorhanden.

Prognose Planung:

Von einer Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch die Überplanung ist nicht auszugehen, ebenso wenig wie von einer Beeinträchtigung des Ortsbilds von Rönshausen.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Beschreibung Ist-Zustand:

Es besteht ein Abwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Prognose Planung:

Durch die Planaufstellung wird die Emissionssituation nicht negativ verändert. Eine sachgemäße Abfallentsorgung und –vermeidung sowie eine sachgemäße Abwasserentsorgung sind gewährleistet.

Nutzung von Energie

Beschreibung Ist-Zustand:

Im Rahmen erneuerbarer Energien wird das Plangebiet derzeit nicht genutzt.

Prognose Planung:

Im Rahmen der Planaufstellung können Festsetzungen zur umweltverträglichen Beleuchtung getroffen werden. Diese Festsetzungen beruhen auf den Empfehlungen zur Förderung energiesparender und umweltschonender Außenbeleuchtung (Sternenpark Rhön). Hierdurch könnte eine Minimierung von Lichtverschmutzung stattfinden.

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

Beschreibung Ist-Zustand:

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

Prognose Planung:

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

Wechselwirkungen

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

- Die geplante Entsiegelung von Flächen führt zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen und einer größeren Grundwasserneubildungsrate und wird zu einem geringeren Oberflächenabfluss führen.
- Die im Norden des Gebietes befindliche Austauschachse zwischen den Feldfluren im Norden und Süden von Rönshausen gilt es aus klimatischen Gründen freizuhalten.
- Die Wanderkorridore für sich am Boden fortbewegende Arten stellen auch eine wichtige Funktion für den Artenschutz dar.

4. Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Ist-Zustand als Gewerbebrache vermutlich fortbestehen und es könnte kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

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

Rechtliche Situation:

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

gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Durchführung von Vorhaben im besiedelten Bereich bedarf naturschutzrechtlich nach BnatSchG keiner Eingriffsgenehmigung (§ 18 BnatSchG). Im besiedelten Bereich hat die Wiederbebauung bereits versiegelter Flächen im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung Vorrang. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erarbeitet.

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

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

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

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

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

Verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
<i>Tiere und Pflanzen</i>	
Schutzgebietsausweisungen, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Biotopbewertung und Biotoptypenkartierung, artenschutzrechtliche Einschätzung UNB und BANU;	Lebensraumfunktion und Biotopwertfunktion
<i>Boden</i>	
Geologische Grundlagendaten aus dem HLNUG, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Textkarte Boden und Textkarte Geologie	Bewertung der Bodenfunktionen gemäß BodSchG: natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für natürliche Vegetation
<i>Wasser</i>	
Geologische Grundlagendaten aus dem HLNUG, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, Karte Wasser	Bewertung der Funktion von Oberflächengewässern, Abschätzung des Grundwasservorkommen, und Bewertung der Grundwasserneubildung
<i>Klima/ Luft</i>	
Klimatologische Grundlagendaten, Topographie des Geländes, Regionalplan	Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse, der bioklimatischen Ausgleichsfunktion und Immissionsschutzfunktion
<i>Mensch</i>	
Ortsbegehung, Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2017, Gutachten zur Lärminderungsplanung Gemeinde Eichenzell, 2019, Landschaftsplan Karte Naturerlebnis und Erholung	Betrachtung der Aspekte Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit, Wohlbefinden, Lärm, Verkehrsaufkommen
<i>Landschaft</i>	
Ortsbegehung, Landschaftssteckbrief Nr. 35301, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000,	Bewertung des Landschaftsbildes hinsichtlich Eigenart und Vielfalt
<i>Energie/ Abwässer/ Abfälle</i>	
Angaben der Gemeinde Eichenzell	Abschätzung der Auswirkungen

b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Spezielle Überwachungsmaßnahmen:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13 „Am alten Sägewerk“, Gemeinde Eichenzell, Ortsteil Rönshausen, wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Alten Sägewerk“, beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

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

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

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

In der vorliegenden Planung soll auf dem Gebiet eines ehemaligen Sägewerks ein Mischgebiet entwickelt werden. Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus dem Gebäudebestand des alten Sägewerks, Hallen, Abstell- und Lagerflächen und geschotterten Zufahrtsflächen. Bisher ist das Plangebiet nahezu voll versiegelt bzw. bebaut.

Die überbaubare Grundfläche (GRZ) wird im Rahmen der Bauleitplanung auf 0,6 festgelegt, d.h. dass im Vergleich zum Ist-Zustand etwa 40 % des Gebietes entsiegelt werden. Die planungsrechtlichen Veränderungen vom bestehenden Sägewerk, mit nahezu voll-versiegelter Fläche, zu einem Mischgebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von maximal 60%, können zu einer Verbesserung der Schutzgüter beitragen (z.B. Verbesserung der Bodenfunktionen, größere Grundwasserneubildungsrate und geringerer Oberflächenabfluss, Erhöhung des Biotopwerts).

Die im Norden des Gebietes befindliche Austauschachse zwischen den Feldfluren im Norden und Süden von Rönshausen wird freigehalten. Die Wanderkorridore für sich am Boden fortbewegende Arten stellen auch eine wichtige Funktion für den Artenschutz dar und werden nicht beeinträchtigt.

Da die zulässigen Lärmwerte aus der 16. BimSchV im Mischgebiet ggf. teilweise überschritten und die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus der DIN 18005 teilweise nicht eingehalten werden können, ist es aus lärmschutzrechtlichen Gründen voraussichtlich erforderlich, geeignete Maßnahmen für den Schallschutz zu treffen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz, wie z.B. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) und diese planungsrechtlich abzusichern.

Die Anregung aus dem vorliegenden TÜV-Gutachten zur Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit nachts von derzeit V zul. = 50 km/h auf V zul. = 30 km/h für alle KfZ hätte eine Reduzierung der Beurteilungspegel um 2,6 dB (A) (aufgerundet 3 dB(A)) zur Folge. Von einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses nachts durch die Einführung einer Tempo 30 Zone im Bereich der Ortsdurchfahrt Rönshausen wird nicht ausgegangen.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung vom Juni 2022 hat wenig Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse und Vögel gegeben; die Artenvorkommen können aber nicht ganz ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht darf daher der Gebäudeabbruch nur im Winterhalbjahr (September bis März) erfolgen, und sollte dies nicht möglich sein, muss ein zeitnah zum Abriss stattfindende Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse und Vögel durchgeführt werden.

Durch die Anbringung von Fledermauskästen und/ oder die Öffnung von Dachböden an bestehenden Gebäuden kann der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand hinsichtlich Fledermäuse vermieden werden.

Durch das Ausbringen von Nistkästen als CEF-Maßnahmen (2 Halbhöhlenbrüterkästen sowie 2 Sperlingskästen) in die in der Umgebung vorhandenen Gehölz- und Gebäudestrukturen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvogelarten vermieden werden. Das Anbringen der Nistkästen muss vor dem Eingriff erfolgen. Dies ist unter Punkt III. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt.

Im besiedelten Bereich hat die Wiederbebauung bereits versiegelter Flächen im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung Vorrang. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten und landwirtschaftlich wertvolle Flächen werden geschont. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Von der Planung gehen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

9. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Umweltberichts:

- BANU – Dipl.-Biol. Thorsten Cloos, Spangenberg, Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 14.06.2022
- Bildquelle, Titelseite – Dipl. Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
- Bildquelle Abbildungen 9-14: Dipl. Ing. Dagmar Sippel
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Lärmschutz-Richtlinien-StV, 23.11.2007
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau
- Gemeinde Eichenzell, Flächennutzungsplan v. 27.06.2019
- Gemeinde Eichenzell, Landschaftsplan, Karten 1-8, sowie Textkarten Boden, Geologie und Potenzielle natürliche Vegetation, Januar 2016
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten

- Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer und Geologie-Viewer
- HVBG, Luftbild v. 15.07.2020,
- Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Land Hessen, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen KV v. 26.10.2018 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Naturraum 353 „Vorder- und Kuppenrhön“, Entwicklungskarte, Ausschnitt 25,
- Landkreis Fulda, Merkblatt „Beachtung des Artenschutzes bei Abriss und Sanierung von Gebäuden“, 04/2022
- Lärmviewer Hessen, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen – EU
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
- TÜV Hessen, Gutachten Nr. T 820-1 Rev. 1 im Rahmen der Lärminderungsplanung der Gemeinde Eichenzell, vom 14.10.2019
- Valussi Projektberatung PAN GEO, Nahmobilitätskonzept für die Gemeinde Eichenzell, Weilrod im Taunus/ Stuttgart, v. 15.07.2019

Aufgestellt:

Gemeinde Eichenzell, den

.....
Unterschrift

Bearbeitet, Großenlüder, den 28.07.2022

Dipl. Ing. Dagmar Sippel

ABKÜRZUNGEN:

BAB	Bundesautobahn
BnatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BimSchV	Bundesimmissionsschutz-Verordnung
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
Lplan	Landschaftsplan
m üb. NN	Meter über NormalNull
o.M	ohne Maßstab
ONB	Obere Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium)
PD	Pulldach
ROG	Raumordnungsgesetz
SD	Satteldach
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UNB	Untere Naturschutzbehörde (Landkreis)
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar