

Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplan Nr. 8 „Sölgenrath Süd“, 2. Änderung

Begründung



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

Entwurf

18.09.2023

Teil 1 - Begründung	
I. Allgemeines	3
1. Anlass der Planaufstellung	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
3. Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche	3
II. Übergeordnete Planungsebenen	5
1. Regional- und Landesplanung	5
2. Flächennutzungsplan Gemeinde Eichenzell	6
III. Ausgangssituation	8
1. Bestand, Natur und Landschaft	8
2. Bestehendes Planungsrecht	8
3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur	8
IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Art der baulichen Nutzung	10
2. Maß der baulichen Nutzung	12
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
4. Verkehrsflächen, Verkehrsgutachten	13
5. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes, Verkehrsgutachten	14
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7. Immissionsschutz	18
8. Oberflächenentwässerung, technische Erschließung	19
9. Flächengliederung	19
V. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
VI. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes	22
1. Kosten für die Gemeinde	22
2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen	22
3. Belange der Wirtschaft	22
VII. Belange des Umweltschutzes, Umweltprüfung	23
Verfahrensdaten	24
Teil 2 - Umweltbericht	25

Teil 1 - Begründung

I. Allgemeines

1. Anlass der Planaufstellung

Wesentlicher Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ ist zunächst die Modernisierung des bestehenden gewerblichen Standortes, um diesen für die Zukunft funktionsfähig und attraktiv zu erhalten. Hierzu wird das u.a. das bestehende Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt. Außerdem ist im östlichen Bereich des Bebauungsplans ein konkretes Bauvorhaben für einen modernen Bürokomplex und für Lagergebäude vorgesehen. Um für das Plangebiet und seiner Umgebung das öffentliche und private Stellplatzangebot wesentlich zu verbessern, werden im Bebauungsplan zwei Verkehrsflächen festgesetzt, in denen Anlagen zum Parken zulässig sein sollen.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan verfolgt unterschiedliche städtebauliche Ziele. Zum einen soll das bestehende Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO umgewandelt werden. Gleichzeitig sollen Änderungen an wesentlichen städtebaulichen Nutzungsparametern durchgeführt werden. Die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sollen an aktuelle Ansprüche an ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet (GE) angepasst werden, um so seine Attraktivität zu erhalten.

Außerdem ist ein größeres Bauvorhaben geplant, das auf der Basis der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht errichtet werden könnte. Das geplante Vorhaben wird einen Beitrag leisten zur Modernisierung des bestehenden Gewerbegebietes und stützt die geplante Umwandlung des Industriegebietes in ein für die Ortslage Welkers verträglicheres Gewerbegebiet (GE).

Ein weiteres Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung für zwei Verkehrsflächen für das geplante Gewerbegebiet und seine Umgebung, in denen etwa Parkdecks oder Parkhäuser errichtet werden können. Eine öffentliche Anlage dient der Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse, da für die Öffentlichkeit nutzbare Stellplätze (Besucher des Gewerbegebietes) geschaffen werden. Derzeit besteht in der Umgebung des Plangebietes kein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen. Eine zweite, private Verkehrsfläche für das Parken dient der Deckung des Stellplatzbedarfes insbesondere des geplanten Bürokomplexes.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Anpassungen zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sölgenrath Süd“, 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) aufgestellt.

3. Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich 1 der Änderung des Bebauungsplans liegt in der Flur 5 der Gemarkung Welkers und in der Flur 4 der Gemarkung Rönshausen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/9 und 4/10 in der Flur 5 der Gemarkung Welkers und die Flurstücke 18/27, 18/28 teilweise und 18/32 teilweise in der Flur 4 der Gemarkung Rönshausen.

Der Bebauungsplan umfasst einen weiteren Geltungsbereich. Dieser befindet sich in der Ortslage Eichenzell in der Flur 24. Dieser Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 73, 74 und 75. Die Fläche des Geltungsbereiches 2 ist als Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt (s. S. 17).

II. Übergeordnete Planungsebenen

1. Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Regionalplans Nordhessen (2009). Die Gemeinde Eichenzell liegt innerhalb des Landkreises Fulda und damit im ländlichen Raum.

Der Regionalplan hat dem Ortsteil Eichenzell in der Gemeinde Eichenzell die Funktion und die zentralörtliche Einstufung eines Grundzentrums zugewiesen. Damit ist der Ortsteil Schwerpunkt u.a. der Versorgung der Bevölkerung (Bereitstellung von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs) und der Siedlungsentwicklung.

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

Im Regionalplan sind die Flächen des Plangebietes, die bebaut sind, als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand festgelegt. Weiterhin sind in der Umgebung des Plangebietes eine Hochspannungsleitung mit Umspannstation (Bestand), eine Abfallentsorgungsanlage (Bestand) und der Haltepunkt Welkers des regionalen Schienenverkehrs gekennzeichnet.

In der Umgebung des Plangebietes sind vorhandene Verkehrsstrassen (Bundesautobahnen 66 und 7) und sonstige regional bedeutsame Straße im Bestand festgelegt (Landesstraße 3307 – Waltgerstraße). Diese Landesstraße begleitend verläuft die Bahnstrecke des regionalen Schienenverkehrs.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Fulda mit einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Nordöstlich des Vorranggebietes Industrie und Gewerbe befinden sich Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Landwirtschaft.

Damit steht die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

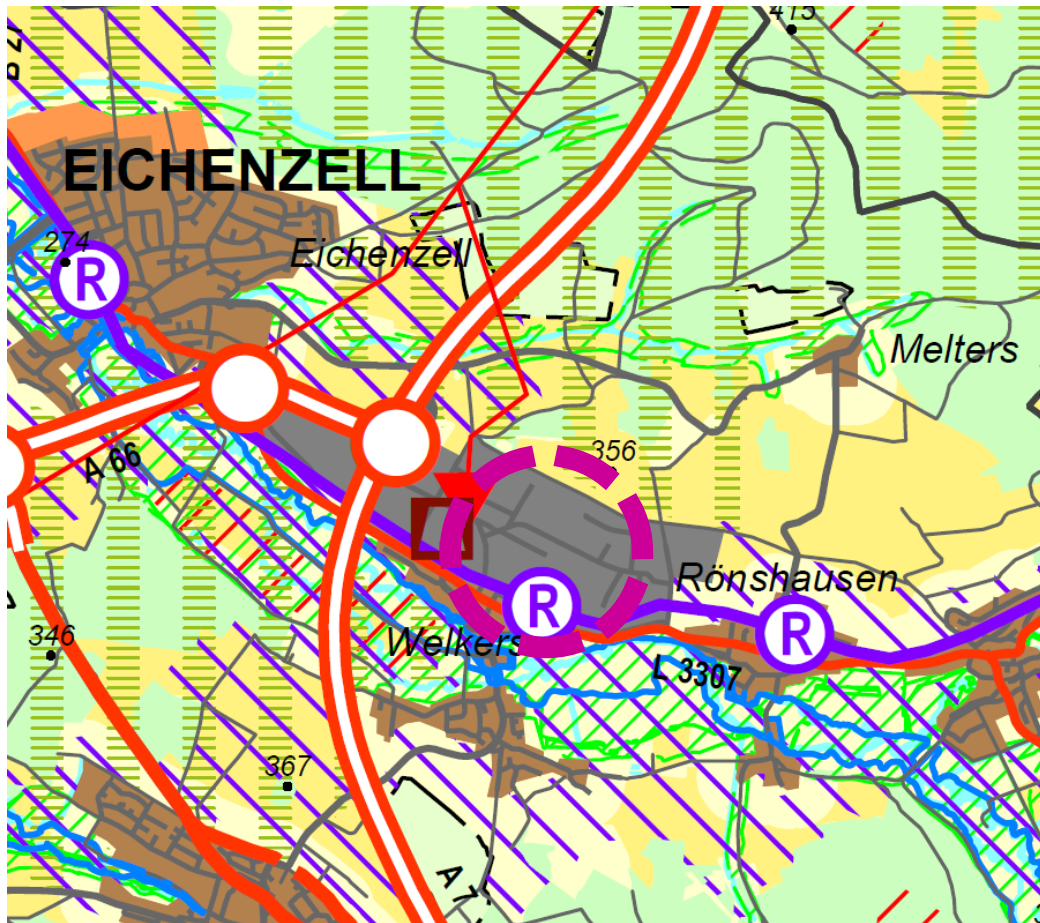


Abb. 1: Regionalplan Nordhessen – Südblatt (Ausschnitt, o. M.)

2. Flächennutzungsplan Gemeinde Eichenzell

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 als gewerbliche Baufläche im Bestand nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich im Norden, im Osten und im Süden weitere gewerbliche Bauflächen im Bestand. Westlich des Geltungsbereiches 1 ist ein Friedhof dargestellt. Im Südwesten schließen sich jenseits der Landesstraße 3307 die gemischten Bauflächen des Ortsteiles Welkers an. Nordöstlich des Gewerbestandortes sind Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft („Feldflur nördlich Welkers“), eine Begrenzungslinie für die weitere Siedlungsentwicklung und zu entwickelnde Gehölzstrukturen zur Eingrünung dargestellt.

Der Bebauungsplan kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da seine geplanten Inhalte mit den beschriebenen Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans in Einklang stehen.

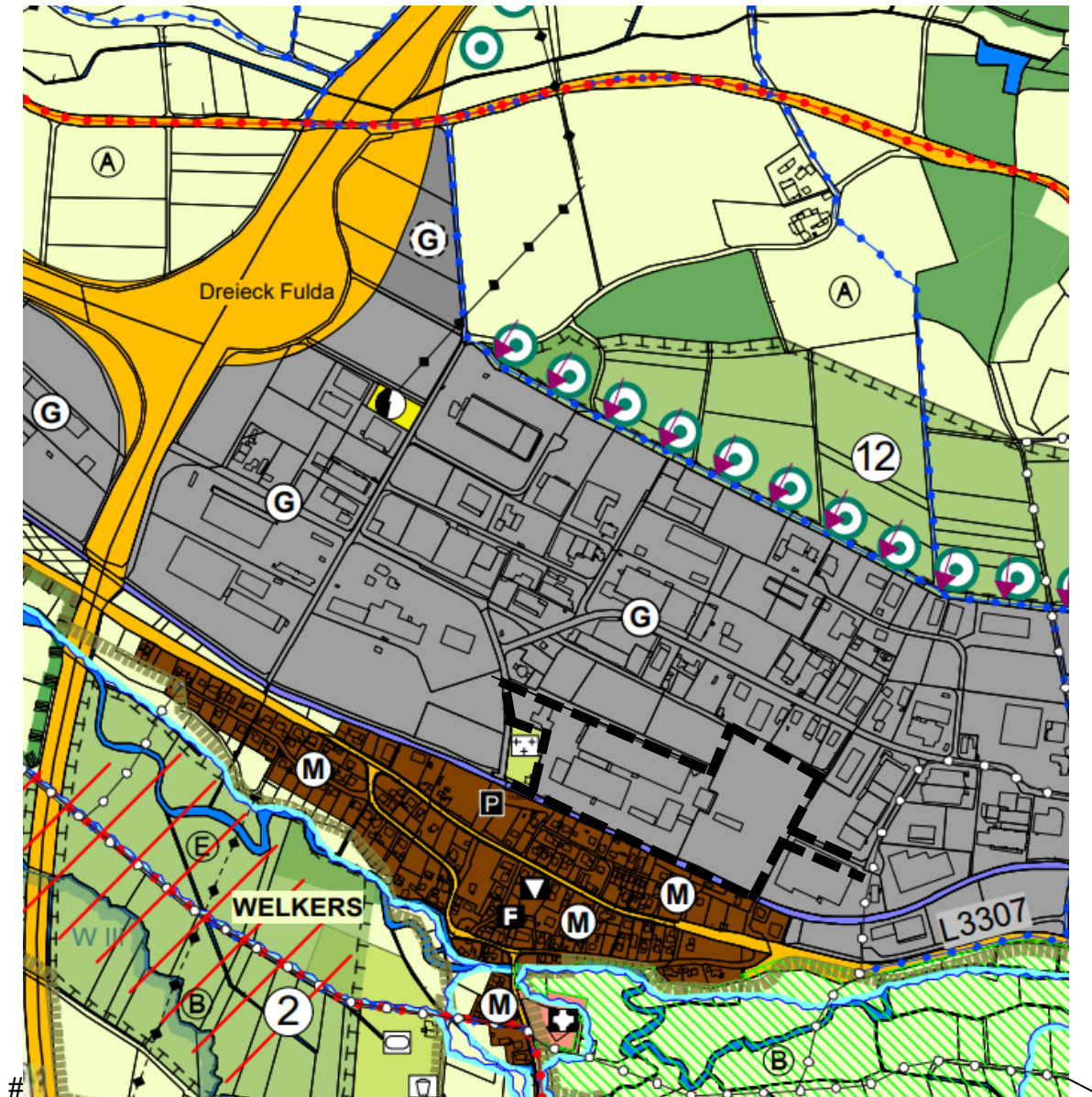


Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt, mit Darstellung des Geltungsbereiches 1 des Bebauungsplans Nr. 8 „Sölgenrath Süd“, 2. Änderung o. M.)

III. Ausgangssituation

1. Bestand, Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht überwiegend aus gewerblich genutzten Siedlungsflächen oder ungenutzten Freiflächen. Wesentliche Grünstrukturen sind nur im Süden des Plangebietes anzutreffen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und in einem Bereich, der gemäß § 30 BauGB rechtskräftig überplant ist.

Die 2. Änderung überplant vollständig den bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ 1. Änderung.

An das Plangebiet grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Auf der Liede“
- Bebauungsplan Nr. 1 „Auf der Liede/Am Strauch“

In der Umgebung sind folgende Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 2 „Die Queräcker“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 12 „Am Straßenacker/Am Strauch“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 2 A, „Am Märzrasen“, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 5, „Am Märzrasen“, 2. Änderung

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde eine Veränderungssperre erlassen (rechtskräftig seit 13.01.2021). Ziel dieser Veränderungssperre ist es, erhebliche negative Veränderungen im Übergangsbereich zur Ortslage Welkers zu verhindern.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit lediglich durch die westlich verlaufende Gemeindestraße „Bürgermeister-Schlag-Straße“ verkehrlich erschlossen. Diese Straße mündet in die südlich des „Industriepark Rhön“ verlaufende Landesstraße 3307 (Waltgerstraße). Über diese Straße können in Richtung Westen die Bundesautobahnen 7 und 66 erreicht werden

Das Plangebiet ist durch die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Verlängerungen auf die sich anschließenden bebauten Flächen bereits technisch erschlossen

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

IV. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ werden Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1. Gewerbegebiet (GE 1)

In dem Gewerbegebiet (GE 1) sind alle Arten der baulichen Nutzung nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Diese Nutzungen umfassen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig, da sich Einzelhandelsbetriebe nach der Ansiedlungskonzeption der Gemeinde für den Einzelhandel nicht in Gewerbegebieten ansiedeln sollen. Einzelhandelsunternehmen können in anderen Baugebieten nach der BauNVO geplant werden, in denen sie zulässig sind.

Um jedoch Ansiedlungswünsche in besonderen Fällen berücksichtigen zu können, sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dies umfasst Einzelhandelsbetriebe, die folgende Sortimente anbieten:

- Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien,
- Landwarenhandel und Handel mit Brennstoffen,
- Fahrzeuge aus dem Bereich der Elektromobilität, Kraftfahrzeuge, Autozubehör, Reifen und Campingwagen und
- Maschinen und Ersatzteile für den Bedarf in der Landwirtschaft.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1) gemäß § 8 BauNVO ist ausnahmsweise der Warenverkauf an Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche den produzierenden, reparierenden oder ver- bzw. bearbeitenden Betrieben zugeordnet und der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes mit einem Anteil von maximal 15% untergeordnet ist. Pro Betrieb sind maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Damit soll in begrenztem Maße Betrieben, die oft Waren oder Ersatzteile anbieten (Fliesen, Ersatzteile für Kfz u.ä.), diese Möglichkeit eröffnet werden.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen ausnahmsweise Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind insgesamt zulässig. Es besteht kein städtebaulicher Bedarf für eine Steuerung zur Zulässigkeit der o.g. Anlagentypen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Solche Bedarfe ergeben sich z.B. aus betrieblichen oder sicherheitsrelevanten Gründen.

2. Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3)

In dem Gewerbegebiet (GE 2) ist ein konkretes Vorhaben geplant, das im Wesentlichen einen modernen Bürokomplex beinhaltet. Aktuell sind im Gewerbegebiet (GE 3) drei Lagergebäude vorgesehen.

In den Gewerbegebieten (GE 2) und (GE 3) werden hinsichtlich der geplanten Nutzungen die allgemein zulässigen Arten der Nutzung nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auf der Grundlage des

§ 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt.

In dem Gewerbegebiet (GE 2) sind allgemein zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

In dem Gewerbegebiet (GE 3) sind allgemein zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Damit wird der geplanten Nutzung eines modernen Bürokomplexes im Gewerbegebiet (GE 2) Rechnung getragen, da diese höher wertige Nutzung durch Betriebe des Lagergewerbes beeinträchtigt werden könnte. Für solche Betriebe ist das südlich angrenzende Gewerbegebiet (GE 3) besser geeignet. Dies wird unterstrichen durch ein Ansiedlungsvorhaben im GE 3 für drei Lagergebäude.

Öffentliche Betriebe und Tankstellen sind aus verschiedenen Gründen nicht aufgenommen werden. Diese Nutzungen sind vor dem Hintergrund der beabsichtigten Planung eines Bürokomplexes als störend einzustufen und werden daher ausgeschlossen. Für öffentliche Betriebe wird hier kein Bedarf einer Flächenvorhaltung gesehen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig, da sich Einzelhandelsbetriebe nach der Ansiedlungskonzeption der Gemeinde für den Einzelhandel nicht in Gewerbegebieten ansiedeln sollen. Hiervon ausgenommen ist Einzelhandel der Lebensmittelbranche als sog. convenience-store (Nachbarschaftsladen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m².

Einzelhandelsunternehmen außerhalb der Lebensmittelbranche können in anderen Baugebieten nach der BauNVO geplant werden, in denen sie zulässig sind. Um jedoch Ansiedlungswünsche in besonderen Fällen berücksichtigen zu können, sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dies umfasst Einzelhandelsbetriebe, die folgende Sortimente anbieten:

- Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien,
- Landwarenhandel und Handel mit Brennstoffen,
- Fahrzeuge aus dem Bereich der Elektromobilität, Kraftfahrzeuge, Autozubehör, Reifen und Campingwagen und
- Maschinen und Ersatzteile für den Bedarf in der Landwirtschaft.

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO ist ausnahmsweise der Warenverkauf an Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche den produzierenden, reparierenden oder ver- bzw. bearbeitenden Betrieben zugeordnet und der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes mit einem Anteil von maximal 15% untergeordnet ist. Pro Betrieb sind maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Damit soll in begrenztem Maße Betrieben, die oft Waren oder Ersatzteile anbieten (Fliesen, Ersatzteile für Kfz u.ä.), diese Möglichkeit eröffnet werden.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen, ausnahmsweise Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und gesundheitliche Zwecke) sind insgesamt zulässig. Es besteht kein städtebaulicher Bedarf für eine Steuerung zur Zulässigkeit der o.g. Anlagentypen.

Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig, da diese sich in der Umgebung der geplanten Bürokomplexe wegen ihres Störungsgrades nicht ansiedeln sollen.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zugelassen werden, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Solche Bedarfe ergeben sich z.B. aus betrieblichen oder sicherheitsrelevanten Gründen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete (GE 1), (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem höchsten Orientierungswert für ein GE-Gebiet nach § 17 BauNVO. Die bisherige GRZ in Höhe von 0,7 wurde erhöht, um so auf den bestehenden Grundstücken eine höhere Dichte und bauliche Ausnutzung zu erreichen. Dies trägt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs im Außenbereich und zur Attraktivitätssicherung des Gewerbegebietes bei

Die festgesetzten Parkflächen erhalten unterschiedliche Festsetzungen für die GRZ. Für die westliche Parkfläche, die auch für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen ist, wird der Wert 0,8 festgesetzt, der dem höchsten Orientierungswert für ein GE-Gebiet nach § 17 BauNVO entspricht. Für die östliche Parkfläche, die der geplanten Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes (GE 2) gemäß § 8 BauNVO zugeordnet ist, nur im Zusammenhang mit der geplanten Büronutzung mit einer Hochgarage bebaut wird und auch nur einer privaten Nutzung dient, wird der Wert 1,0 festgesetzt. Diese hohe Versiegelung ist hier aus städtebaulicher Sicht akzeptabel, da die Grundstücksgröße für die Garage bewusst so gewählt wurde, dass der Flächenbedarf sehr gering ist und so die Bodeninanspruchnahme minimiert wird.

2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Für das Gewerbegebiet (GE 1) gemäß § 8 BauNVO ist eine Baumassenzahl festgesetzt, um die Entwicklung der Gebäude in der dritten Dimension (deren Kubatur oder „Baumasse“) - und damit auch den Einfluss auf das Landschaftsbild - steuern zu können.

Die Baumassenzahl wird bestandsorientiert in einer Höhe von 6,0 festgesetzt. Mit einer BMZ von 6,0 könnte bei einem Grundstück von 10.000 m² z.B. eine Halle errichtet werden, die ein Volumen von 60.000 m³ (für einen einfachen Kubus als Bauausführung) aufweisen dürfte. Bei einer nach Bebauungsplan maximalen Gebäudehöhe von 12 m ergäbe das eine Halle mit einer Grundfläche von 5.000 m². Dies entspräche einer GRZ I (Versiegelung nur für Hauptgebäude) von 0,5. Höhere Versiegelungen durch Hauptgebäude, wie z.B. eine GRZ von 0,6, hätten bei gleicher Grundfläche eine geringere Gebäudehöhe von 12 m zur Folge.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für die Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO werden keine BMZ festgesetzt. In diesen Gebieten sollen Bürogebäude errichtet werden. Da diese keine ungewöhnlichen Geschosshöhen erwarten lassen, wird hier keine BMZ, sondern entsprechend der städtebaulichen Vorplanung, eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die Steuerung der zulässigen Gebäude in der Höhe erfolgt in den Gewerbegebieten (GE 1), (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO zusätzlich durch die Höhenbegrenzung für Gebäude gemäß § 18 BauNVO. Die Höhenbegrenzungen in den Gewerbegebieten (GE) erfolgen auch zur Berücksichtigung der in der Ortslage Welkers befindlichen Wohnbebauung. In den Gewerbegebieten (GE 1) und (GE 3) wird eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m festgesetzt. Hier weicht die Festsetzung von dem rechtskräftigen Bebauungsplan ab, der für die dort festgesetzten GI-Gebiete eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt hatte. Die größere Höhe von 12,0 m wird festgesetzt, um aktuellen Bedarfen für gewerbliche Hallen zu entsprechen. Aber auch der für das Gewerbegebiet (GE 2) vorgesehene Bürokomplex mit drei Vollgeschossen benötigt diese Höhe. Die Höhe von 12 m entspricht in etwa einem dreigeschossigen Wohngebäude mit Flachdach und wird als Höhe für die vorhandene Bebauung in Welkers als verträglich eingestuft.

Im Gewerbegebiet (GE 2) gemäß § 8 BauNVO wird eine Höhenbegrenzung für Gebäude gemäß § 18 BauNVO von maximal 17,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist - mit einem Höhenpuffer wegen der noch nicht stärker konkretisierten technischen Durchplanung gerade der Dachzonen - für das bereits konkret geplante Vorhaben erforderlich.

In den Flächen für Parkanlagen werden ebenfalls gemäß § 18 BauNVO Höhenbegrenzungen für Gebäude festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in beiden Flächen 17,0 m. Damit können zur Berücksichtigung des Parkbedarfs vier- bis fünfgeschossige Garagen errichtet werden.

Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird für Gebäude mit Flachdach durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird der obere Bezugspunkt durch den höchsten Punkt des Daches bestimmt. Der untere Bezugspunkt entspricht bergseits in den Gewerbegebieten (GE 1) und (GE 3) gemäß § 18 BauNVO dem Anschnitt der Gebäudeaußenhülle mit der vorhandenen, unveränderten Geländeoberfläche. In dem Gewerbegebiet (GE 2) gemäß § 8 BauNVO entspricht der untere Bezugspunkt einer Höhe über NN von 312,00 m.

Für untergeordnete bauliche oder technische Anlagen wie z.B. PV-Anlagen, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteine, Masten, Antennenträgern und Lüftungsanlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt in den Gewerbegebieten (GE 1), (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO abweichend von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Planes gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ fest. In dieser Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Seitliche Grenzabstände sind jedoch einzuhalten. So wird die Errichtung von längeren Gebäuden (wie etwa gewerbliche Hallenbauten) ermöglicht, wie sie auch im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans bereits vorhanden sind. Die geplanten Bürogebäude erreichen auch Längen von über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind wie in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ für die Bedürfnisse im gewerblichen Bereich großzügig geschnitten, um auch großformatige Hallen und Bürokomplexe zu ermöglichen.

4. Verkehrsflächen, Verkehrsgutachten

4.1 Straßenverkehrsflächen

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE 1) wird durch eine neue Anbindung (Planstraße A) von Westen aus erschlossen (Anschluss an die Bürgermeister-Schlag-Straße). Die Straße ist mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Von dieser Straße aus kann auch die südlich angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ erschlossen werden.

Die Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) werden durch eine Privatstraße erschlossen (s. Kap. 4.2), die an die Bürgermeister-Ebert-Straße anbindet.

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkflächen und Privatstraße

Im Bebauungsplan sind zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ und eine mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt.

Eine öffentliche Straßenverkehrsfläche – Fläche für Parken ist westlich des Gewerbegebietes (GE 1) festgesetzt. Diese wird durch die Bürgermeister-Schlag-Straße erschlossen. Hier soll eine öffentlich nutzbare Quartiersgarage errichtet werden. Diese dient der Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse, da so zusätzliche, für die Öffentlichkeit nutzbare Stellplätze (z.B. für Besucher des Gewerbegebietes) geschaffen werden. So können bei knappen gewerblichen Freiflächen die privaten Grundstücke besser genutzt werden, da private Stellplatzanlagen verkleinert werden können. Die Höhe der Anlage wird auf dieselbe Höhe von 12 m festgelegt, die für die gewerblichen Bauten festgesetzt ist. Damit wäre die Errichtung einer vier-
fünfgeschossigen Garagenanlage möglich.

Auf Flächen östlich des Gewerbegebietes (GE 2) ist eine weitere Fläche für Parken festgesetzt. Diese wird durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ erschlossen. Diese Fläche dient nur privaten Nutzungen in den benachbarten Gewerbegebieten, insbesondere für den geplanten Bürokomplex im Gewerbegebiet (GE 2). Derzeit ist auf dieser Fläche eine viergeschossige Anlage geplant.

5. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes, Verkehrsgutachten

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „Bürgermeister-Ebert-Straße“ und „Bürgermeister-Schlag-Straße“. Hierzu wird auf die Beschreibung in Kap. III. 3 verwiesen.

Zur Einschätzung der Auswirkungen der im Gewerbegebiet (GE2) geplanten Nutzung (Businesspark Welkers) auf die verkehrlichen Verhältnisse in der Umgebung, wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet (IGS-Ingenieure Weimar, Juni 2022).

Hierbei wurden die folgende Verkehrsknoten untersucht:

- L 3307 und Südrampe A 66 / Straße „Am langen Acker“ (signalisiert)
- L 3307 und Bürgermeister-Ebert-Straße (nicht signalisiert)
- L 3307 und Bürgermeister-Schlag-Straße (nicht signalisiert)

Die untersuchte Nutzung besteht aus einem Bürogebäude inkl. Parkhaus mit ca. 850 Arbeitsplätzen.

Die für das Gutachten erforderlichen Verkehrszahlen wurden im Mai 2022 an den drei Knotenpunkte erhoben. Die Erhebung wurde für die Morgenspitzenstunde (07:00 Uhr bis 08:00 Uhr) und die nachmittägliche Spitzenstunde (16:00 Uhr bis 17:00 Uhr) durchgeführt. Auf dieser Basis wurden eine Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte eine Verkehrsprognose erstellt.

Für das Bürogebäude wurden die Teilverkehre für Beschäftigte, Besucher/Kunden und Wirtschaftsverkehr (als Zu- und Abfahrtsverkehre) ermittelt. Für die spezifischen Eckkennwerte der für die Verkehrserzeugung relevanten Nutzungen wurde ein konservativer Ansatz gewählt, der Kapazitätsreserven aufweist und somit im Ergebnis eine Verkehrserzeugung „auf der sicheren Seite“ abbildet.

Es ergeben sich folgende Verkehrszahlen:

Beschäftigtenverkehr	rd. 1.113 PKW-Fahrten / Tag
Kunden/Besucherverkehr	rd. 348 Kfz-Fahrten / Tag
Wirtschaftsverkehr	rd. 89 Kfz-Fahrten / Tag

Es ergibt sich damit ein Gesamtverkehrsaufkommen von **1.550 Kfz-Fahrten / Tag**.

Aus der Implementierung des geplanten Bürostandortes in das „Verkehrsmodell Raum Fulda“

mit den dort getroffenen Annahmen zur Entwicklung des Verkehrs ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von **1.598 Kfz-Fahrten / Tag** als Summe des Ziel- und Quellverkehrs.

Aus dem Verkehrsmodell ergeben sich auch die Streckenbelastungen des Verkehrssystems im Umfeld des Bebauungsplans. Die zur Leistungsfähigkeitsberechnung der Knoten notwendigen Verkehrsbelastungen der einzelnen Knotenströme können den Streckenbelastungen entnommen werden. Die maßgebenden Verkehrsstärken sind die Früh-(07:00 – 08:00 Uhr) und Spätspitzen (16:00 – 17:00 Uhr) der Knotenpunkte.

Die Verkehrsqualität der Knoten wird nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) eingeschätzt. Ziel ist der Nachweis, dass alle Knotenströme mindestens die Qualität „D“ (ausreichende Verkehrsqualität) erreichen. Weiterhin ist die Betrachtung des Rückstaus von Bedeutung.

Folgende Verkehrsqualitäten werden erreicht:

L 3307 und Südrampe A 66 / Straße „Am langen Acker“

Analyse-Nullfall

Verkehrsqualität Frühspitze: „C“ (befriedigend)

Verkehrsqualität Spätspitze: „D“ (ausreichend)

Ausreichende Rückstaulängen sind in beiden Lastfällen gegeben. Rechtsabbieger werden an der Lichtsignalanlage vorbeigeführt, für diese ist ein flüssiger Abfluss gegeben.

Der Knoten hat insgesamt die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit „D“. Damit ist eine „ausreichende“ Verkehrsqualität gegeben.

Analyse-Planfall

Verkehrsqualität Frühspitze: „C“ (befriedigend)

Verkehrsqualität Spätspitze: „D“ (ausreichend)

Ausreichende Rückstaulängen sind in beiden Lastfällen gegeben. Rechtsabbieger werden an der Lichtsignalanlage vorbeigeführt, für diese ist ein flüssiger Abfluss gegeben.

Der Knoten hat insgesamt die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit „D“. Damit ist eine „ausreichende“ Verkehrsqualität gegeben.

L 3307 und Bürgermeister-Ebert-Straße

Analyse-Nullfall

Verkehrsqualität Frühspitze: „B“ (gut)

Verkehrsqualität Spätspitze: „C“ (befriedigend)

Ausreichende Rückstaulängen sind in beiden Lastfällen gegeben.

Der Knoten hat insgesamt die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit „C“. Damit ist eine „befriedigende“ Verkehrsqualität gegeben.

Analyse-Planfall

Verkehrsqualität Frühspitze: „B“ (gut)

Verkehrsqualität Spätspitze: „D“ (ausreichend)

Ausreichende Rückstaulängen sind in beiden Lastfällen gegeben.

Der Knoten hat insgesamt die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit „D“. Damit ist eine „ausreichende“ Verkehrsqualität gegeben. Die Kapazitätsreserven des Knotens sind nicht mehr groß. Daher können bei weiteren Bauvorhaben, die zu einem Wachstum des Verkehrsaufkommens führen, Maßnahmen am Knoten erforderlich werden, um die Qualitätsstufe D“ zu erhalten.

L 3307 und Bürgermeister-Schlag-Straße

Analyse-Nullfall

Verkehrsqualität Frühspitze: „B“ (gut)

Verkehrsqualität Spätspitze: „B“ (gut)

Ausreichende Rückstaulängen sind in beiden Lastfällen gegeben.

Der Knoten hat insgesamt die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit „B“. Damit ist eine „gute“ Verkehrsqualität gegeben.

Analyse-Planfall

Verkehrsqualität Frühspitze: „B“ (gut)

Verkehrsqualität Spätspitze: „B“ (gut)

Ausreichende Rückstaulängen sind in beiden Lastfällen gegeben. Die Länge des Rückstaus führt nicht zu einer negativen Beeinflussung des Brückenübergangs nördlich des Knotenpunktes.

Der Knoten hat insgesamt die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit „B“. Damit ist eine „gute“ Verkehrsqualität gegeben.

„Fazit

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die umliegende verkehrliche Infrastruktur das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch das Bauvorhaben Businesspark Welkers entsteht, aufnehmen und weiterleiten kann, ohne dass die Verkehrsqualität ein nicht mehr ausreichendes Maß erreicht. Die schlechteste Qualitätsstufe, die an den untersuchten Knotenpunkten ermittelt wurde ist QSV = D. Eine „ausreichende“ Qualitätsstufe ist somit gegeben, es müssen keine Maßnahmen vorgenommen werden.

Es stellte sich heraus, dass der Bahnübergang nördlich des Knotenpunktes L 3307 / Bgm.-Schlag-Straße von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht beeinträchtigt wird, der potentielle Rückstau an dem Knotenpunkt reicht nicht aus um ein Sicherheitsproblem an dem Übergang darzustellen.....

Die Stauräume in den Knotenpunktbereichen der untersuchten Knotenpunkte sind ausreichend für das zu erwartenden Verkehrsaufkommen dimensioniert.“ (Verkehrstechnische Untersuchung Bauvorhaben Businesspark Welkers im IP Rhön, Eichenzell. IGS Ingenieure - Weimar, S. 36).

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die Flächen der Gewerbegebiete (GE 1), (GE 2) und (GE 3) wird die Sicherung einer inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes und die damit verbundene Verringerung von Versiegelungen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist weiterhin die Entfaltung von positiven Auswirkungen auf das lokale Kleinklima (Verdunstung, Temperaturengleich in teilweise stark versiegelten und überbauten Flächen), auf die CO₂-Bindung und die Versickerung von Oberflächenwasser (Erhöhung der Grundwasserspende, Verringerung der Oberflächenwasserabflüsse). Nicht versiegelte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Mindestens 25% dieser Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten.

Zur Randeingrünung des Gewerbegebietes in Richtung der Ortslage Welkers und zur inneren Durchgrünung und Gliederung der Gewerbegebiete sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzstreifen festgesetzt. Die Breite der Pflanzstreifen beträgt im Bereich des Gewerbegebietes (GE 1) entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans i.d.R. 15 m, im Bereich des Gewerbegebietes (GE 3) 10 m und im Inneren der Gewerbegebiete (GE 2) und (GE 3) ebenfalls 10 m. Auch hiermit wird ein Beitrag zu den o.g. Verbesserungen geleistet. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, die mindestens 3-reihig und mit einem Pflanzanstand von 1,5 m in der Reihe zu pflanzen sind. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

Die gebietsinternen Pflanzstreifen dürfen entsprechend der Festsetzungen V. 2.3 bis V. 2.5 für die Belange der Feuerwehr entsprechend der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in ihrer Breite auf höchstens 8 m verringert werden.

Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist eine überlagernde Festsetzung zum Erhalt der dort vorhandenen heimischen und standortgerechten Laubgehölze getroffen worden. Diese Laubgehölze sind zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie hinsichtlich ihrer positiven Auswirkungen u.a. auf das Mikroklima (s.o) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Flächen zum Ausgleich im Geltungsbereich 2

Da der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches 1 des Bebauungsplans nicht erreicht werden kann (s. Umweltbericht S. 24) setzt der Bebauungsplan den Geltungsbereich 2 in der Gemarkung Eichenzell, Flur 24 fest. Dieser Geltungsbereich ist vollständig als Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Folgende Maßnahmen sind in diesen Flächen von der Gemeinde vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen in dem Geltungsbereich 2 sind durch eine extensive Bewirtschaftung aufzuwerten.
2. Die erste Mahd darf frühestens ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist vollständig von der Fläche zu verbringen. Nach einer Ruhephase von 8 Wochen soll eine zweite

Mahd erfolgen.

3. Das Düngen der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist unzulässig.

4. Entlang des in dem Geltungsbereich 2 befindlichen Gewässerabschnittes (Höllengrundgraben, Teile des Flurstücks 70) ist ein 10 m breiter Sukzessionsstreifen herzustellen.

5. Auf dem Flurstück 73 im westlichen und nördlichen Bereich und auf dem Flurstück 75 im nördlichen und östlichen Bereich ist entlang der Grenzen des Bebauungsplans eine 3-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubsträuchern mit einer Breite von mind. 10 m anzupflanzen.

Weitere Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Zur weiteren Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen ist für private Stellplätze festgesetzt, dass pro sechs angefangene Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Das Pflanzbeet muss eine Größe von mind. 3 m² aufweisen.

Versiegelte Flächen von Stellplatzanlagen, Wegen usw. außerhalb von betrieblich genutzten Flächen (z.B. Lagerflächen und Rangierflächen) müssen mit einem wasserdurchlässigen Material ausgeführt werden. Dies können etwa Rasengittersteine, Pflaster mit durchlässigen Fugen oder Ökoporenpflaster sein.

Artenschutz

Auf der Grundlage einer Szenarioanalyse (März 2023) zum Artenschutz (s. Umweltbericht S. 13) und einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Fulda werden zum Schutz des Plangebietes als Teillebensraum, vermutlich aber auch als Winterquartier der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Um einen Nachweis von Zauneidechsen im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans zu erbringen oder eine Besiedelung ausschließen zu können, ist in Rahmen baugenehmigungsrechtlicher Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen.

Folgende Arbeitsschritte sind dabei durchzuführen:

- Klären, ob Zauneidechsen auf dem Baufeld, für die ein Bauvorhaben genehmigt werden soll, vorhanden sind
- Anlage eines Ersatzlebensraumes falls Zauneidechsen gefunden werden
- Abfangen der Zauneidechsen und Umsiedlung (mit behördlicher Genehmigung)
- Baufeld mit Schutzzaun versehen, um eine Wiederbesiedelung zu verhindern
- Ökologische Baubegleitung bei Baufeldräumung / Vergrämnungsmaßnahmen

Als CEF-Maßnahme wird festgesetzt, dass als Ersatzlebensraum ein Teilstück des gemeindlichen Grundstücks in der Gemarkung Eichenzell, Flur 19, Flurstück 77 herangezogen werden kann. Die Fläche wird seit 2019 zur Umsiedlung von Zauneidechsen genutzt und ist geeignet, weitere Zauneidechsen aufnehmen.

7. Immissionsschutz

Südlich der Bahnstrecke, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt, befindet sich die Ortslage Welkers. Diese kann entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingestuft werden. Von den geplanten

Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO gehen Schallemissionen aus. Zu berücksichtigende Emissionen wie Gerüche, Licht oder Erschütterungen sind von den vorhandenen, aber auch von den geplanten Anlagen nicht zu erwarten. Auf Grund der Nähe von Wohnnutzung zum vorhandenen Industriegebiet (GI), das durch den Bebauungsplan in ein Gewerbegebiet (GE) umgewidmet wird, besteht hinsichtlich der Schallimmissionen eine Gemengelagesituation nach der TA Lärm Nr. 6.7. Die vorhandenen, aber auch die sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebe, müssen die vorhandene Wohnnutzung angemessen berücksichtigen. Auf Grund der TA Lärm muss ein geeigneter Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten des künftigen Gewerbegebietes (GE) und des zu Grunde zu legenden Mischgebietes (MI) festgelegt werden, der von den Gewerbebetrieben einzuhalten ist. Somit ist ein Immissionsschutz für die Wohnnutzung auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben.

7. Oberflächenentwässerung, technische Erschließung

Das im Plangenbiet anfallende Oberflächenwasser wird der Kanalisation (Mischprinzip) zugeführt. Das Mischwasser wird durch den Abwasserverband „Oberes Fuldata“ der Kläranlage Löschenrod zugeführt.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung erfolgt für den Grundschutz über die örtliche Trinkwasserversorgung. Damit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert.

8. Flächengliederung

Der **Geltungsbereich 1** des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 8,83 ha**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Gewerbegebiete (GE)	7,73 ha
davon Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bzw. überlagernd Flächen zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b	0,82 h
Verkehrsflächen, öffentlich	0,55 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,99 ha
davon Privatstraße	0,14 ha
davon Parkflächen, öffentlich	0,40 ha
davon Parkflächen, privat	0,45 ha

Der **Geltungsbereich 2** des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von **ca. 0,56 ha**.

Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Flächen für Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	0,56 ha
--	---------

V. 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 gebäudebezogener Details (Werbeablagen, Lichtquellen) zu steuern. Dies berücksichtigt auch die Lage des Plangebiets, das wegen seiner Hanglage auch aus größerer Entfernung einsehbar ist.

Die Form der Dächer wird auf die wesentlichen und im gewerblichen Bereich weit verbreiteten Dachformen begrenzt. Dies gilt auch für den geplanten Bürokomplex. Es sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Damit ist eine gewisse Lebendigkeit in der Dachlandschaft möglich bei Einhaltung eines grundlegenden Kanons, der einen gestalterischen Wildwuchs begrenzt. Fertigungs- und Produktionshallen dürfen eine Dachneigung von 0° bis 15° aufweisen. Dies sind Neigungen, die für viele gewerbliche Hallenbauten eine auskömmliche Bandbreite für die bauliche Umsetzung ermöglicht. Vergleichbare Dachneigungen sind auch so im Bestand des Industrieparks Rhön vorhanden. Für Bürogebäude darf die Dachneigung abweichend 0° bis 35° betragen, damit für diese Gebäude mehr Gestaltungsspielraum im Dachgeschoss eingeräumt wird.

Weiterhin sind Festsetzungen zur Dachdeckung getroffen worden. Gerade Dachflächen können in der Fernsicht eine besondere Wirksamkeit entfalten. Daher werden optisch stark auffallende Farben oder Oberflächen (z. B. glänzende oder spiegelnde Materialien) ausgeschlossen, um negative visuelle Auswirkungen zu verhindern. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) unter Beachtung der Hessischen Bauordnung

Die Anlage von begrünten Dächern oder Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) ist zulässig, um die Nutzung regenerativer Solarenergie zu fördern. Ebenfalls sind begrünte Dächer zulässig, da diese sich positiv auf das Kleinklima und auf die Reduzierung des abzuführenden Oberflächenwassers auswirken.

In den Gewerbegebieten (GE 1), (GE 2) und (GE 3) gemäß § 8 BauNVO werden Festsetzungen zu den zu verwendenden Außenwand- und Fassadenmaterialien getroffen worden. Daher werden optisch stark auffallende Farben oder Oberflächen (z.B. glänzende oder spiegelnde Materialien) ausgeschlossen. Damit sollen vor allem in der Fernsicht negative visuelle Auswirkungen verhindert werden. Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) an den Fassaden sind unter Beachtung der Hessischen Bauordnung hiervon ausgenommen.

Neben den Regelungen für Gebäude ist insbesondere die Steuerung von Werbeanlagen wesentlich, um gestalterisch negative Einflüsse auf den öffentlichen Raum und damit eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Die Regelungen sollen moderat und angemessen sein, da der private Belang der Eigenwerbung von Unternehmen an ihrem Standort angemessen zu berücksichtigen ist.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Fremdwerbung ohne Bezug auf das Plangebiet auszuschließen. Oft zielen gerade Werbeanlagen für ortsfremde Unternehmen, konzentriert an einem Ort mit starker Außenwirkung, auf eine besondere Aufmerksamkeit und verlassen dabei eine angemessene Zurückhaltung in ihrer gestalterischen Ausführung.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen, ist die Höhe von Werbeanlagen auf Dächern auf maximal 2,5 m begrenzt. Werbepylone sind aus demselben Grund nur bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zulässig. Damit wird in ausreichendem Maße auf das Bedürfnis nach Außenwerbung Rücksicht genommen.

Auch Beleuchtungsanlagen im Außenbereich der Gewerbebetriebe können Lichtimmissionen zur Folge haben, die unerwünscht sind und vermieden werden sollten. Auch hier ist wegen der Lage des Plangebietes eine Fernwirkung solcher Anlagen möglich. Es wird hier auf die Empfehlungen des Sternenparks Rhön zur Lichtverschmutzung hingewiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu Lichtquellen werden diese Empfehlungen berücksichtigt.

Zur Steuerung der Auswirkungen von Lichtquellen werden daher Regelungen getroffen, um Blendungen zu vermeiden und Licht nur dorthin zu lenken, wo es tatsächlich benötigt wird. Durch die Festlegung, dass die Außenbeleuchtung nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen darf, wird die Ausrichtung von Lichtstrahlen in den Raum oberhalb der Gebäude vermieden. Die Höhe der Lichtstände darf maximal $\frac{2}{3}$ der Gebäudehöhe betragen

Auch eine am wirklichen Bedarf orientierte Steuerung der Betriebszeiten der Lichtquellen wird festgesetzt, um unnötige Lichtimmissionen in der Nacht zu begrenzen (Reduzierung der Beleuchtung in der Nachtzeit um mindestens 50%).

Weiterhin sollen Leuchten und Lampen der Außenbeleuchtung so ausgeführt sein, dass negative Auswirkungen auf Menschen und Tiere ausgeschlossen werden können. Daher sind nur Lichtquellen zulässig, deren Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 Kelvin beträgt.

VI. Auswirkungen und Umsetzung des Bebauungsplanes

1. Kosten für die Gemeinde

Aus der Entwicklung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ ergeben sich für die Gemeinde die Kosten aus öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und der öffentlichem Parkgarage sowie Anlage von externen Maßnahmenflächen). Weitere öffentliche Flächen, z.B. öffentlichen Grünflächen, sind nicht festgesetzt.

Weiterhin ergeben sich für die Gemeinde die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans in Zusammenhang stehen (Bauleitplanung, Kosten für erforderliche Gutachten).

2. Notwendigkeit Boden ordnender und sonstiger Maßnahmen

Es sind zur Durchführung des Bebauungsplanes keine Boden ordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch erforderlich. Die erforderlichen Flächen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmenflächen werden durch die Gemeinde freihändig erworben.

3. Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung wesentlicher Festsetzungen an zeitgemäße Anforderungen durch industrielle Ansiedlungen. Damit leistet er einen Beitrag, der sich positiv auf die Entwicklung der Wirtschaft und auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde auswirkt.

VII. Belange des Umweltschutzes, Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für einen Bebauungsplan zur Berücksichtigung des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet daher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Sölgenrath Süd“ rechtlich ermöglicht werden.

Das Planungsbüro Dagmar Sippel (Großenlüder) hat den Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht liegt als Entwurf (Stand: September 2023) vor. Er ist als Teil 2 dieser Begründung beigelegt.

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

Der erforderliche Ausgleich wurde über die Hessische Kompensationsverordnung ermittelt. Der Ausgleich soll über Maßnahmen auf den Flurstücken bzw. Bewirtschaftung der Flurstücke Gemarkung Eichenzell, Flur 24, Flst Nr. 73 und 75 im „Höllengrundgraben“ erfolgen (Teilgeltungsbereich 2). (Umweltbericht, S. 28)

Die Ermittlung des Eingriffs in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 8 „Sölgenrath Süd“, 2. Änderung erfolgte auf Basis der aktuellen Kompensationsverordnung – KV des Landes Hessen. Es wurde eine Differenz von – 28.837 Wertpunkten bilanziert.

Verfahrensdaten

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Hannover, September 2023

Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
(Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eichenzell, den

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat den Bebauungsplan nach Prüfung der
Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung am
beschlossen.

Eichenzell, den

Bürgermeister

Teil 2 - Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 8 „Sölgenrath Süd“, 2. Änderung in der Gemeinde Eichenzell wurde ausgearbeitet von:

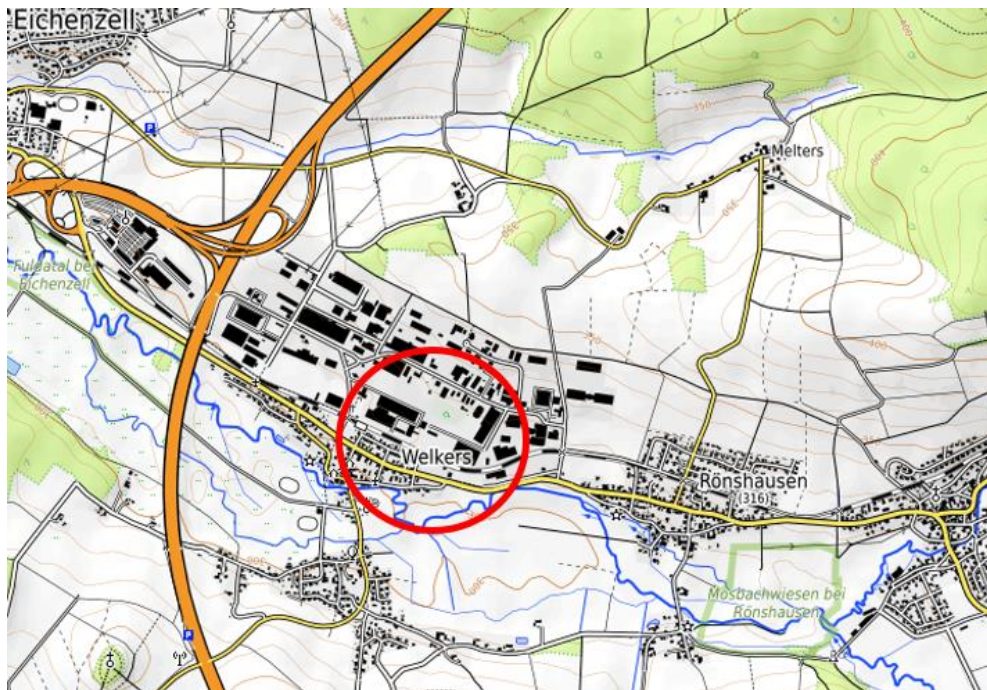
Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32
36137 Großenlüder

Teil B Umweltbericht

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

ENTWURF, Stand: 18.09.2023



PLANUNGSBÜRO
Dagmar Sippel



Teil B Umweltbericht

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

Auftraggeber:

Gemeinde Eichenzell, Landkreis Fulda

Auftragnehmer:

Planungsbüro Dagmar Sippel

An der Röde 32

36137 Großenlüder

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

Tel. 06648/ 6259394

info@planungsbuero-sippel.de

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

In Zusammenarbeit mit:

Dipl.- Ing. Edgar Englert-Piorkowsky,

Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Forssmannweg 15

30627 Hannover

Tel. 0511-3007331

info@piorkowsky-stadtplanung.de

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

Abbildungsverzeichnis

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

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

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

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

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

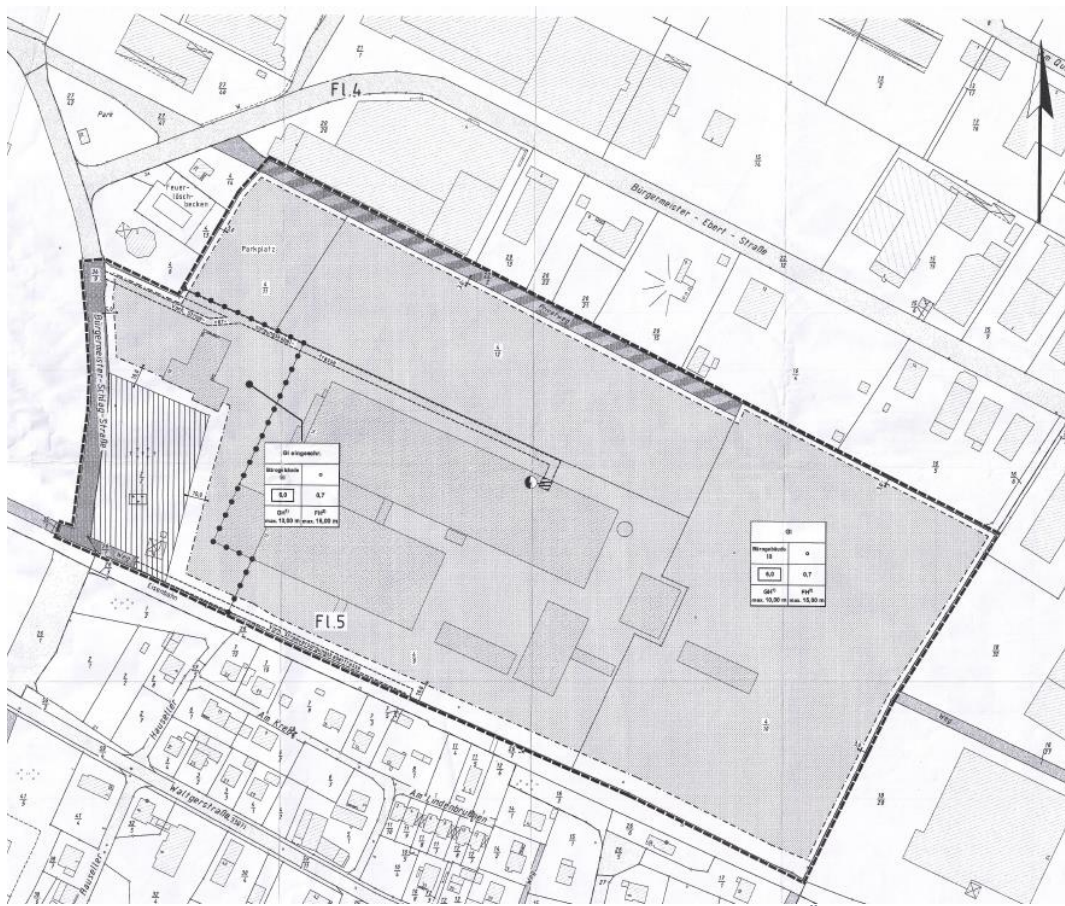


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd, 1. Änderung“ v. Jan. 2009

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der:

Flur 5: Flurstücke Nr. 4/9 und 4/10, Gemarkung Welkers und
Flur 4: Flurstücke Nr. 18/27, T.v. 18/28 und T.v. 18/32, Gemarkung Rönshausen.



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

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

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

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

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



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



Abbildung 4: Bestehender Bahnübergang mit Ortslage Welkers

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

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

Flächennutzungsplan

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

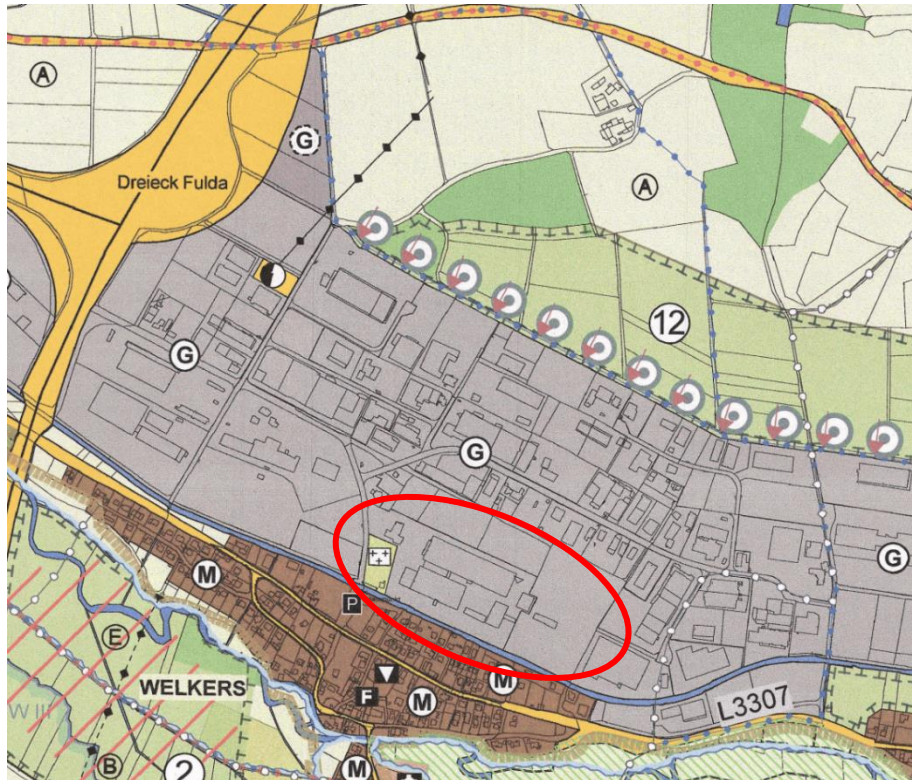


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell

Landschaftsplan

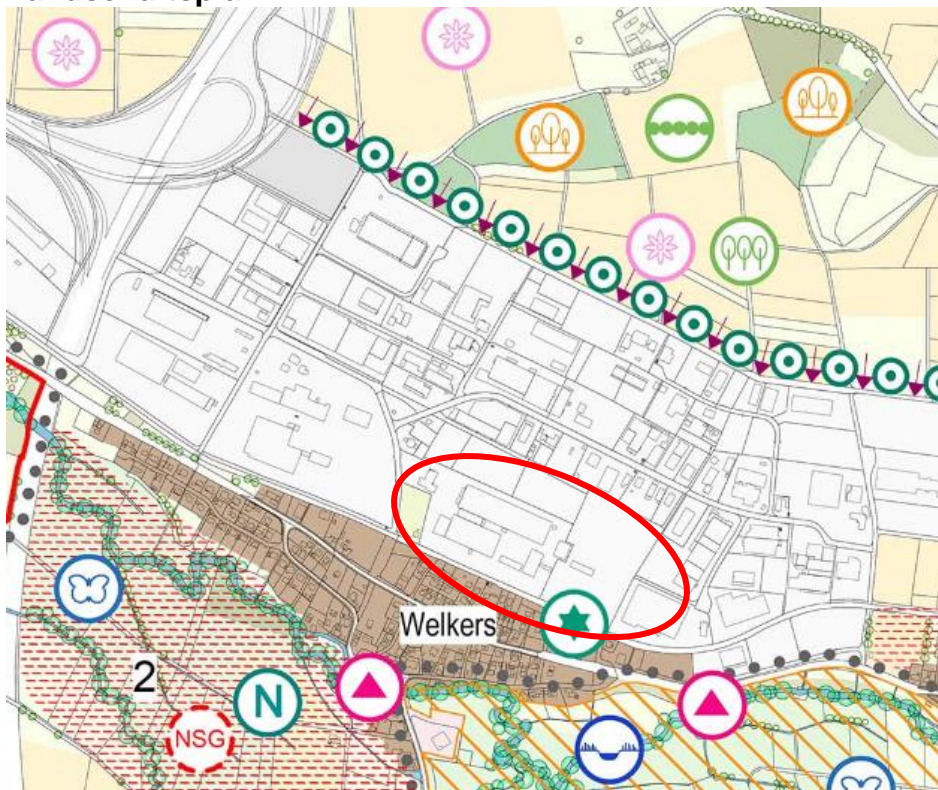


Abbildung 6: Ausschnitt LPlan Gemeinde Eichenzell, Karte 8 „Entwicklung“, vom Januar 2016

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

Regionalplan Nordhessen 2009

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

Sonstige Ziele des Umweltschutzes

Stellungnahmen von Behörden liegen noch nicht vor.

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

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

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

3.1 Mensch und Gesundheit

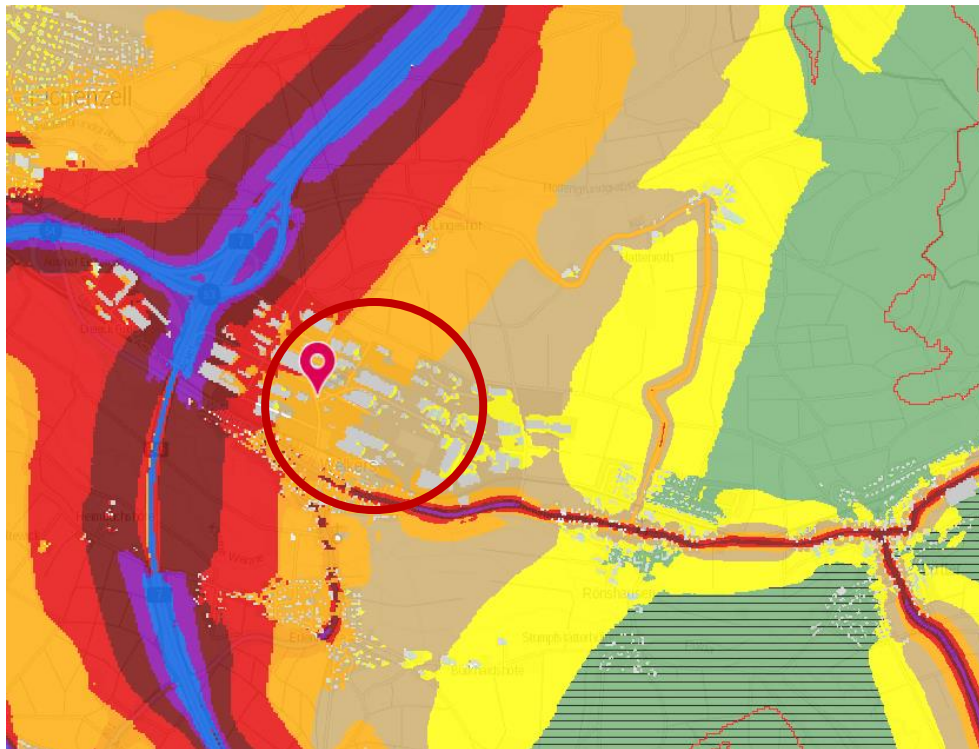
Beschreibung Ist-Zustand:

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

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

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

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



Lärmkartierung 2017

Hauptverkehrsstraßen - EU

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲

- > 55 - 60
- > 60 - 65
- > 65 - 70
- > 70 - 75
- > 75

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



Abbildung 8: Lage Verkehrsknotenpunkte, Verkehrsgutachten Juni 2022

Prognose Planung:

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

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

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

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

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

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (März 2023). Diese hat ergeben, dass der jeweils nach der Gebietskategorie der zu schützenden Bebauung anzuwendende Immissionsrichtwert für die Tageszeit eingehalten und unterschritten wird. Im Nachtzeitraum führt die Zurverfügungstellung der gleichen Emissionsleistung von 60 dB(A)/ m² jedoch zur deutlichen Überschreitung der für den Nachtzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte von 45 dB (A) in den angrenzenden Mischgebietsflächen. Aufgrund dieser Überschreitungen werden Reduzierungen der Emissionsleistung erforderlich. Mit Verweis auf die „Prüfwerte“ / Standardwerte für Gebiete mit gewerblicher Nutzung kann beim Fehlen von Leichtindustrie ein Nachtwert von 45 dB(A)/ m² angewendet werden. Diese Kenngröße führt in den angrenzenden Mischgebietsflächen zur Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes. Eine Geräuschkontingentierung ist gemäß den Stellungnahmen des RP Kassel, Dez. 33.2 (Immissionsschutz) vom

31.08.23 und des Landkreises Fulda, Fachdienst Bauen und Wohnen, Immissionsschutz vom 12.09.23 nicht erforderlich.

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

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

Thema Erholung:

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

Prognose Planung:

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

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

3.2 Tiere und Pflanzen

Beschreibung Ist-Zustand (Basisszenario):

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

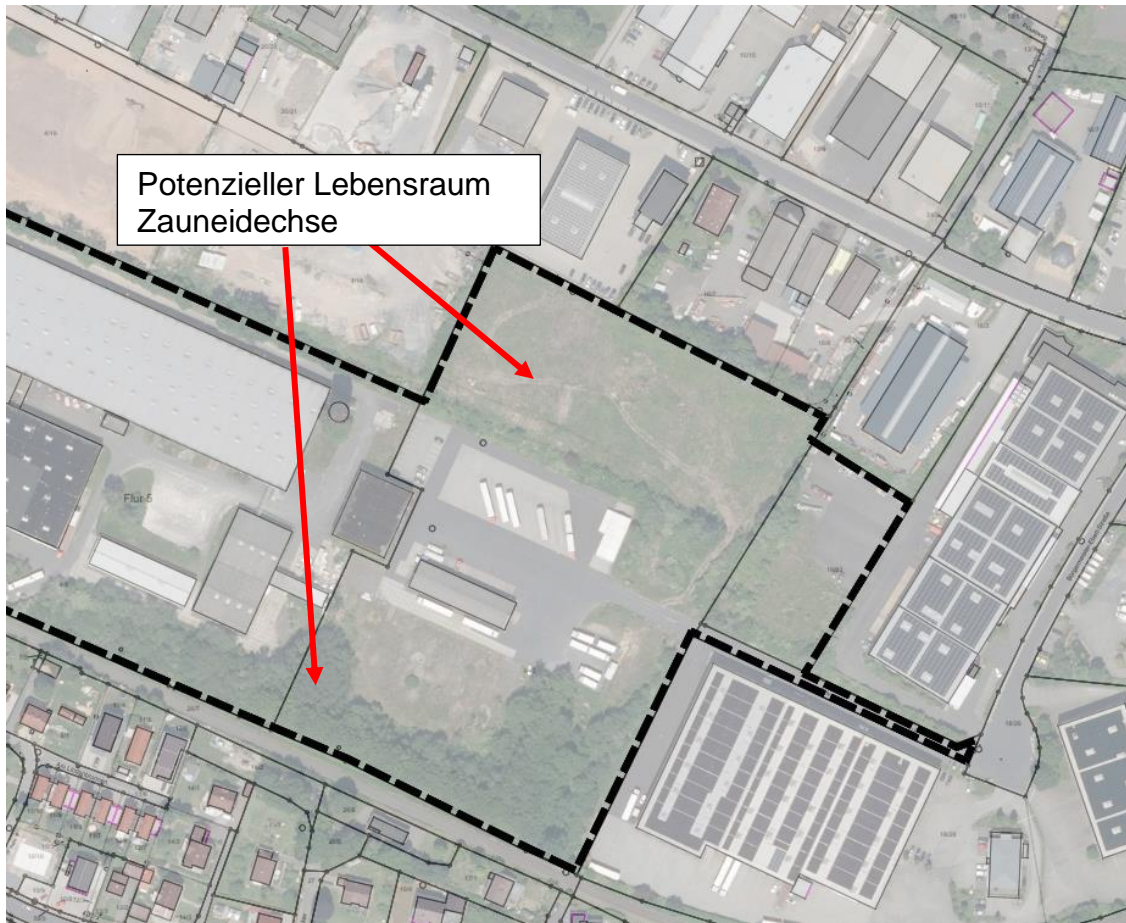


Abbildung 9: unbebautes Flst Nr. 4/10, vorhandene Grünstrukturen

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

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

Prognose Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Fläche und Boden

Beschreibung Ist-Zustand:

Fläche

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

Boden:

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



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



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

Geologie und Böden, Topographie:

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

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

Funktion natürliche Bodenfruchtbarkeit

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

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

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

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

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

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

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

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

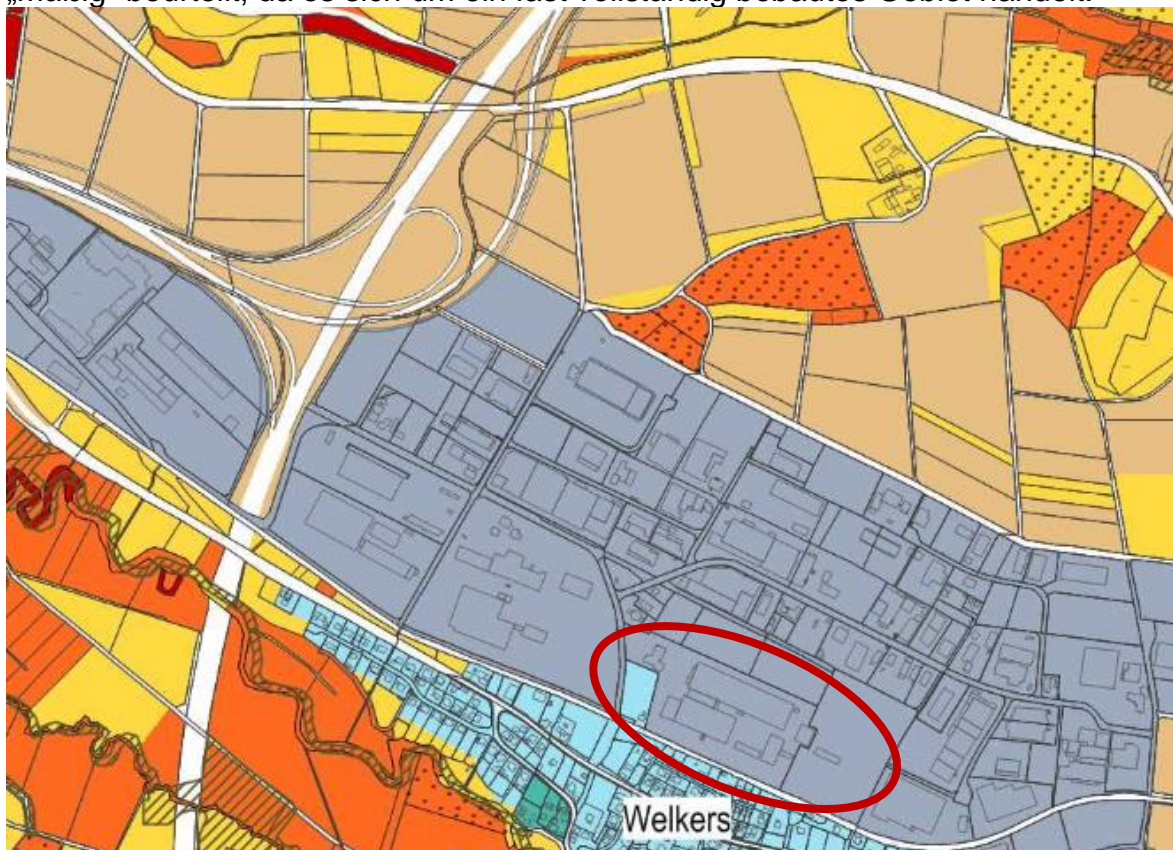


Abbildung 12: Ausschnitt aus Karte "Biotopbewertung"

Prognose Planung:

Fläche:

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

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

Boden:

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

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

Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung

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

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

Vorsorgender Bodenschutz:

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

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

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

Bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

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

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

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

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

Im bisherigen Bebauungsplan waren nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Im neuen Bebauungsplan soll dies auf mindestens 25 % dieser Flächen geschehen, d.h. von den nicht überbaubaren Flächen bleibt mindestens ¼ komplett unversiegelt.

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

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

3.4 Wasser

Beschreibung Ist-Zustand:

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

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

Prognose Planung:

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

3.5 Luft

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

Beschreibung Ist-Zustand:

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

Prognose Planung:

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

3.6 Klima

Beschreibung Ist-Zustand:

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

Prognose Planung:

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

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

3.7 Landschaft

Rechtliche Situation:

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

Beschreibung Ist-Zustand:

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

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

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

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

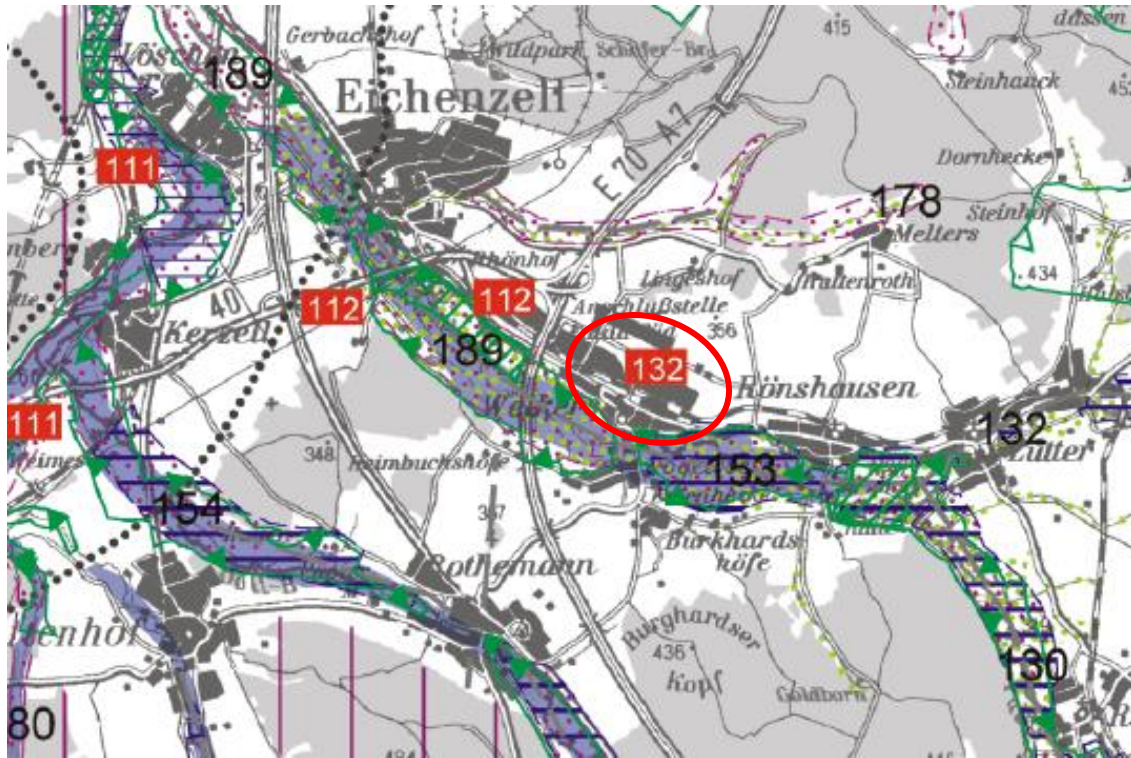


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen von 2000, Entwicklungskarte

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

Prognose Planung:

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

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

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

3.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung Ist-Zustand:

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

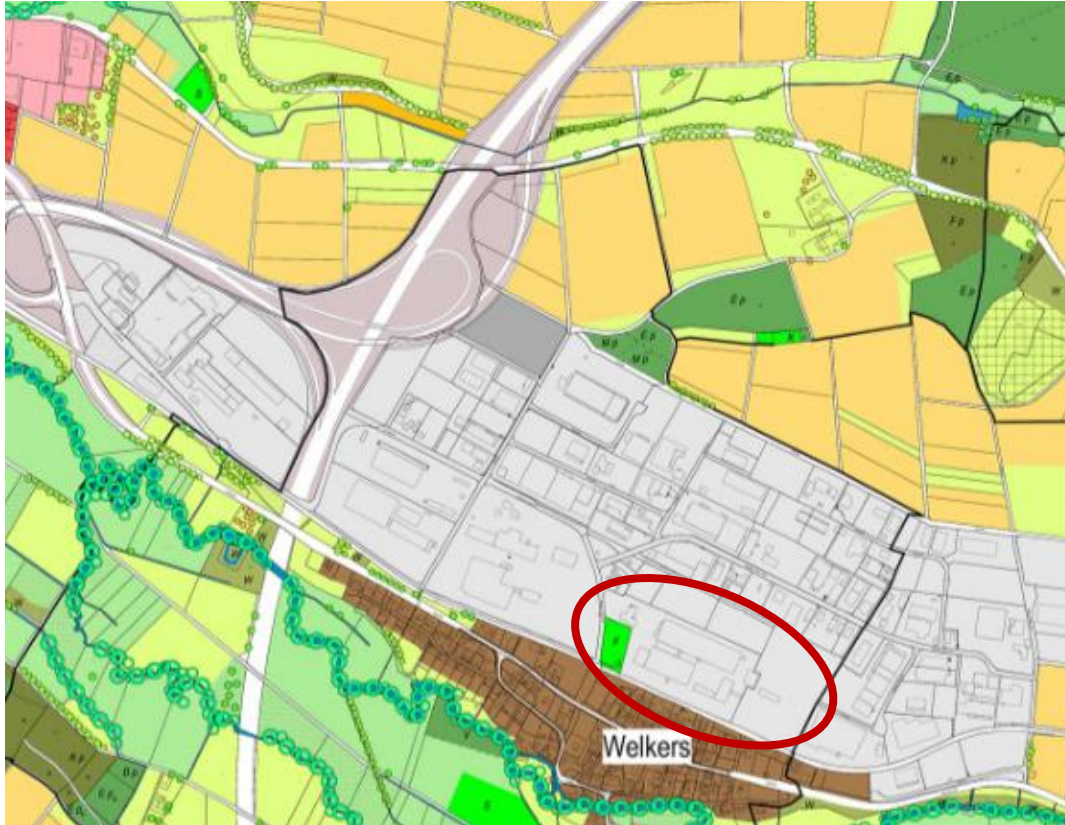


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Karte 2 „Biotoptypenkartierung“, LPlan Eichenzell

Prognose Planung:

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

3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung Ist-Zustand/ Prognose Planung:

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

3.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Beschreibung Ist-Zustand:

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

Prognose Planung:

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

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

3.11 Nutzung von Energie

Beschreibung Ist-Zustand:

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

Prognose Planung:

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

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

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

Beschreibung Ist-Zustand:

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

Prognose Planung:

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

Wechselwirkungen

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

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

4. Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante):

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

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

Rechtliche Situation:

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

Vermeidungsmaßnahmen:

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

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

Ausgleichsmaßnahmen:

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

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

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

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

Dez. 31.4 v. 24.07.2023 wird der Sukzessionsstreifen entsprechend § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) auf 10 m verbreitert.

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



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

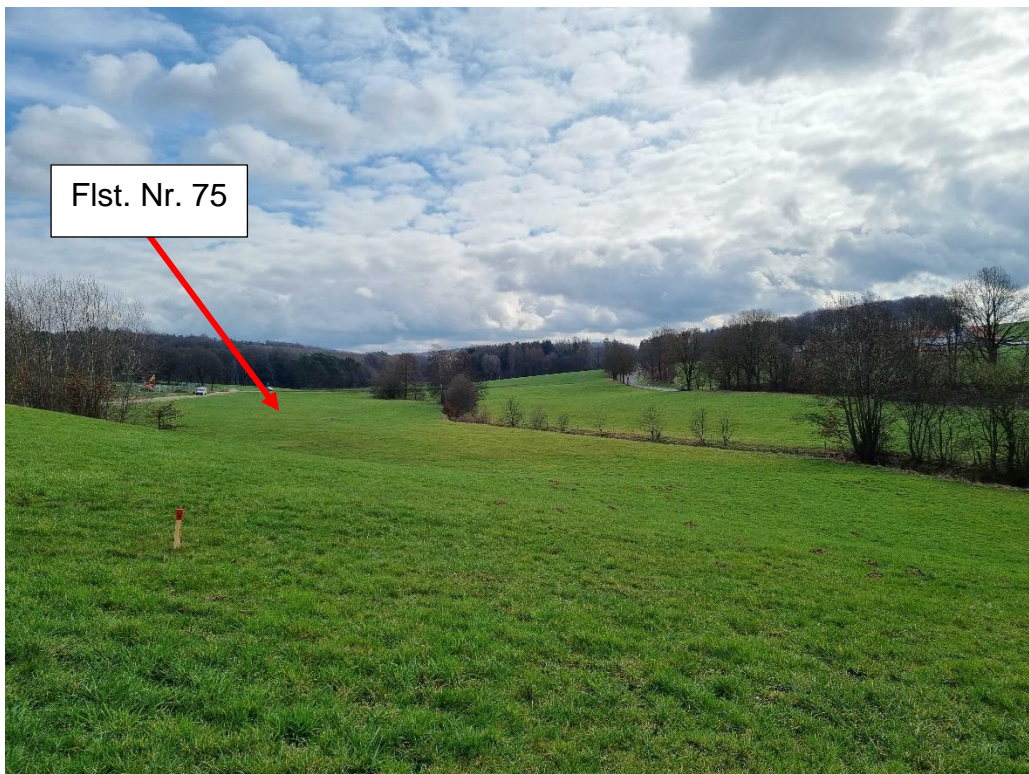


Abbildung 16: Flst Nr. 75, Höllengrundgraben (Ausgleichsfläche)

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

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

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

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

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

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

b) Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

Spezielle Überwachungsmaßnahmen:

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

8. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Referenzliste

Folgende Planwerke und Unterlagen sind Grundlage des Umweltberichts:

- Abb. 3, 4, 9 und 10: Dagmar Sippel
- Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz GSA Ziegelmeyer GmbH, Geräuschimmissionsprognose, März 2023,
- Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz GSA Ziegelmeyer GmbH, ergänzende Stellungnahme vom 15.09.2023
- Biosphärenreservat Rhön, Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen, Planungshilfe für Unternehmen und Kommunen,
- Bundesamt für Naturschutz, Landschaftsteckbrief Nr. 35301 „Westliche und östliche Kuppenrhön“ und Nr. 35302 „Vorland der westlichen Kuppenrhön“;
- Dipl. Biologe Torsten Kirchner, Untersuchung planungsrechtlich relevanter Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*), Szenarioanalyse, Fladungen, März 2023
- Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen, kurz gruschu-hessen,
- Gemeinde Eichenzell, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“ vom 10.08.2009, Planteil und Begründung
- Gemeinde Eichenzell, Entwicklungskonzept Industriepark Rhön v. 08.11.2021
- Gemeinde Eichenzell, Flächennutzungsplan v. 27.06.2019
- Gemeinde Eichenzell, Landschaftsplan, Karten 1-8, sowie Textkarten Boden, Geologie und Potenzielle natürliche Vegetation, Januar 2016
- Gemeinde Eichenzell, Sitzungsvorlage Nr. VL-VE 38/2021 (2021-2026) v. 25.05.2021
- Geoportal Hessen mit Überschwemmungsgebieten
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Bodenviewer
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie Viewer,
- *Hessisches* Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Lärmviewer, Hessen, Lärmkartierung 2017, Straßenlärm Hauptverkehrsstraßen – EU
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte des (dxf und Luftbild v. 30.06.2019),
- IGS-Ingenieure, Weimar, Verkehrstechnische Untersuchung Bauvorhaben Businesspark Welkers im IP Rhön, Eichenzell, Juni 2022
- Kartendaten S. 1: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
- Land Hessen, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 26.10.2018
- Landkreis Fulda, Fachdienst Bauer und Wohnen, Stellungnahme vom 12.09.23 zum Thema Immissionsschutz
- Landkreis Fulda, Fachdienst Natur- und Landschaft, Email v. 27.04.2023 zum Thema Ausgleich
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Naturraum 353 „Vorder- und Kuppenrhön“, Entwicklungskarte, Ausschnitt 25,
- RP Kassel, Dez. 33.2 – Immissionsschutz, Stellungnahme v. 31.08.23 zum Thema Emissionskontingentierung
- OVG Berlin, Beschluss vom 18.07.2001 – 2 S 1.01
- Valussi Projektberatung PAN GEO, Weilrod im Taunus/ Stuttgart, v. 15.07.2019, Nahmobilitätskonzept für die Gemeinde Eichenzell

Aufgestellt:

Gemeinde Eichenzell,

den _____

Unterschrift/ Stempel

Johannes Rothmund, Bürgermeister

.....

Bearbeitet, Großenlüder, den 19.09.2023

Dagmar Sippel

Dipl. Ing. Stadtplanung

Anlage:

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

ANLAGE: Ausgleichsberechnung

Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV															
Blatt Nr. 1															
2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sölgenrath Süd“, Gemeinde Eichenzell im Ortsteil Welkers, Stand: 11.09.2023															
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]		Differenz [WP]			
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher	nachher	Sp. 8 - Sp. 10			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew	3	4	5	6	7	8 Sp. 3 x Sp. 4	9 10 11 Sp. 3 x Sp. 6	12 13 Sp. 8 - Sp. 10			
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich Übertr.v.Bl. Nr.															
1. Bestand vor Eingriff															
L	10.510	Stark versiegelte Flächen (Verkehrsfläche)			3	5900				17700				17700	
Ä	10.520	Nahezu versiegelte Flächen (überbaubare Fläche) im Industriegebiet			3	57700				173100				173100	
C	11.221	Industriegebiet: nicht überbaubar			14	24720				346080				346080	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz im Gebiet															
E	2.600	Neuanpflanzung und Erhaltung von Hecken/ Gebüsch (Pflanzstreifen)			20			8210			164200			-164200	
N	10.510	Stark versiegelte Flächen (Verkehrsfläche)			3			1130			3390			-3390	
B	10.520	Nahezu versiegelte Flächen (überbaubare Fläche)			3			61845			185535			-185535	
I	10.510	Stark oder völlig versiegelte Flächen (Parkdecks)			3			9880			29640			-29640	
L	11.221	Gewerbegebiet: nicht überbaubar			14			7255			101570			-101570	
A	Summe/ Übertrag					88320	0	88320	0	536880	0	484335	0	52545	0
3. Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen (Teil-Geltungsbereich 2, Flst Nr. 73, 74 und 75)															
Z	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese außerhalb Planbereich			21	22241				467061				467061	
	6.370	Naturnahe Grünlandanlage (Extensive Nutzung)			23			20541			472443			-472443	
	2.400	Neuanpflanzung von Hecken/ Gebüsch (mind. dreireihig, ca. 100 m x 10 m, heimisch)			27			1000		0	27000			-27000	
	6.340	Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität (10 m breiter Sukzessionsstreifen, 140 m Länge)			35			1400			49000			-49000	
	Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.					22241	0	22941	0	467061	0	548443	0	-81382	0
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)															
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)															
										Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO		Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa	0,40 EUR 0,14 0,54 EUR	-15.571,98	EURO Ersatzgeld
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben															
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!															

ABKÜRZUNGEN:

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