



Bebauungsplan Nr. 11

„Im Oberfeld – II. BA – 1. Änderung“

Inhaltsverzeichnis

Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
Städtebauliches Ziel	4
Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet	4
Städtebaulicher Bestand	9
Städtebauliche Konzeption	11
Immissionen und Emissionen	11
Verkehrliche Erschließung	12
Ver,- und Entsorgung	12
Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
Erläuterungen zu den Kennzeichnungen und Hinweisen	17
Flächenverteilung	17
Umweltbericht	18
Einleitung	19
Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	19
Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	21
Inhalten und Merkmale einer Umweltprüfung	21
Umweltbelange	22
Umweltbericht	23
Untersuchungsraum	23
Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	24
Darstellung der Berücksichtigung der Ziele	25
Umweltbericht – Darstellung der Umweltbelange	25
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	33
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen	33

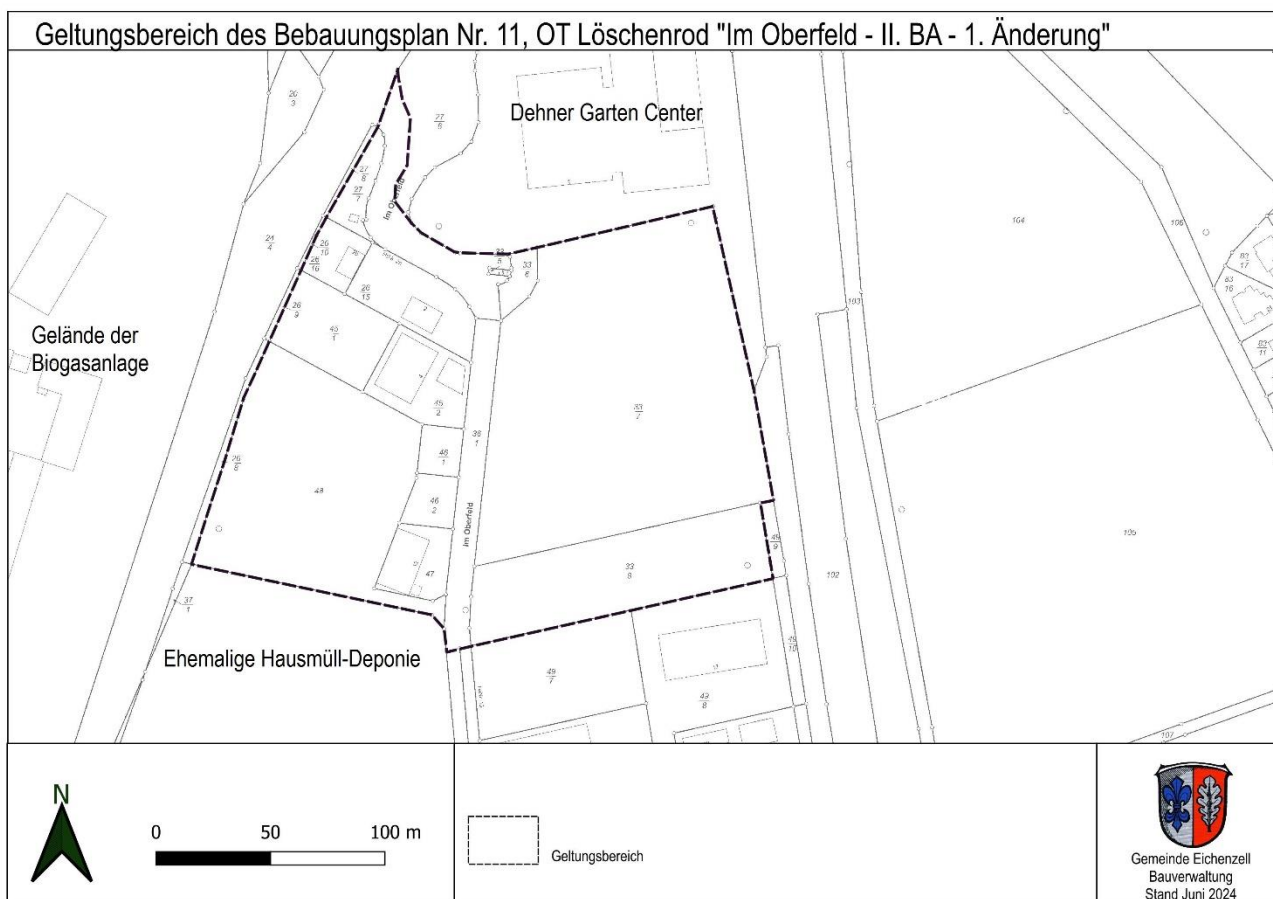
Alternative Planungsmöglichkeiten.....	34
Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
Zusammenfassung	35

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche westlich der Bundesstraße B27 und östlich der Kreisstraße 58. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,7 ha. Die beiden übergeordneten Straßen stellen die westliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereichs dar. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Löschenrod, Flur 4, Flurstück 33/7 sowie die Straße „Im Oberfeld“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Löschenrod, Flur 4, Flst. 48, 47, 46/2, 46/1, 45/2, 45/1, 26/15, 26/16, 27/7, 27/6 (teilweise), 33/5, 33/6, 36/1, 33/7, 33/8.

Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in der Gemarkung Löschenrod. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 37.000 m² und umfasst den Bereich beiderseits der Straße „im Oberfeld“. Die Fläche ist gegenwärtig teilweise bereits bebaut, weist jedoch große Freiflächen auf. Es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 2003. Dieser soll geringfügig geändert und an den realen Baubestand angepasst werden. Insbesondere sollen Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen innerhalb des dortigen Gewerbegebietes

rechtssicher ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll auf einem gemeindlichen Reststück der ehemaligen Deponie die baurechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlagen geschaffen werden. Die Realisierbarkeit einer solchen Planung soll im Bauleitplanverfahren geprüft werden. Die sonstigen Festsetzungen, vornehmlich zur Bebaubarkeit und baulichen Dichte werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Freie Grundstücke können dann nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans bebaut werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zu etablieren, um so eine spätere Bebauung zu erleichtern und planungsrechtlich zu sichern. Damit wird dem Ziel der Gemeinde Eichenzell, einen Teil des gewerblichen Bedarfs über eine Innenverdichtung zu erreichen, entsprochen. Grundlage der Planung ist ein zweistufiges Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Daher kann der Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Städtebauliches Ziel

Ziel des Bauleitplanung ist es, den baulichen Bestand zu sichern und ungewünschte Nutzungen auszuschließen. Die Notwendigkeit einer geänderten Bauleitplanung ergibt sich mittelbar insbesondere aus den Rechtsfolgen des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB. Die Gemeinde Eichenzell stellt derzeit ca. 300 ha priorisierte Fläche für den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereit. Derzeit sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen soweit nicht explizit ausgeschlossen in Gewerbe- und Industriegebieten gemeinhin zulässig. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Freiflächen sollen als hochwertige Gewerbeflächen erhalten bleiben. Für eine Nutzung als PV-Fläche sollen diese Flächen nicht herangezogen werden können. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan nur geringfügig angepasst und in Teilen modernisiert.

Die zukünftige Nutzungsart entspricht der bisher zulässigen Nutzungsart und wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Im Bereich der aufgelassenen und renaturierten Deponie-Fläche wird die Errichtung von PV-Anlagen zugelassen. Dies entspricht den Zielen des Regional- und Landesplans. Zugleich wird eine reine Verhinderungsplanung ausgeschlossen, da alternative Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Planerische Rahmenbedingungen – Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit rechtskräftige Landesentwicklungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Entwicklungsraum sowie agrarischen Vorzugsraum vor. Aufgrund der Unschärfe, die sich aus der sehr großen Maßstäblichkeit und damit einer nicht flurkartenscharfen Abgrenzung von Nutzungen ergibt, liegt kein Zielverstoß gegen den Landesentwicklungsplan vor.



Der Landesentwicklungsplan sieht die Entwicklung von PV-Freiflächen-Anlagen bevorzugt auf Dächern und weniger auf Freiflächen. (5.3.2.1 LEP). Ausgenommen davon sind Freiflächen-Solaranlagen, wenn der Standort mit den Schutz- und Nutzfunktionen der jeweiligen gebietlichen Festlegung im Regionalplan vereinbar ist. Bei der Standortwahl sind Flächen entlang von Bundesautobahnen, Schienenwegen, Deponien, Lärmschutzwällen, Konversionsgebieten sowie in unmittelbarer Nähe liegende, baulich bereits vorgeprägte Gebiete vorrangig in Betracht zu ziehen (5.3.2.1 LEP).

Planerische Rahmenbedingungen – Regionalplan Nordhessen

Der derzeit rechtskräftige Regionalplan Nordhessen sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gewerbe- und Industriegebietsfläche vor. Weitere Festsetzungen liegen für das Vorhabengebiet nicht vor. Aufgrund der Unschärfe, die sich aus der sehr

großen Maßstäblichkeit und damit einer nicht flurkartenscharfen Abgrenzung von Nutzungen ergibt, liegt kein Zielverstoß gegen den Regionalplan vor.



Planerische Rahmenbedingungen – Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gewerbe- und Industriefläche sowie eine Fläche für erneuerbare Energien (EE) vor. Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 9 Abs. 1 Nr 12 BauGB folgende Festsetzungsmöglichkeit vor:

„Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“.

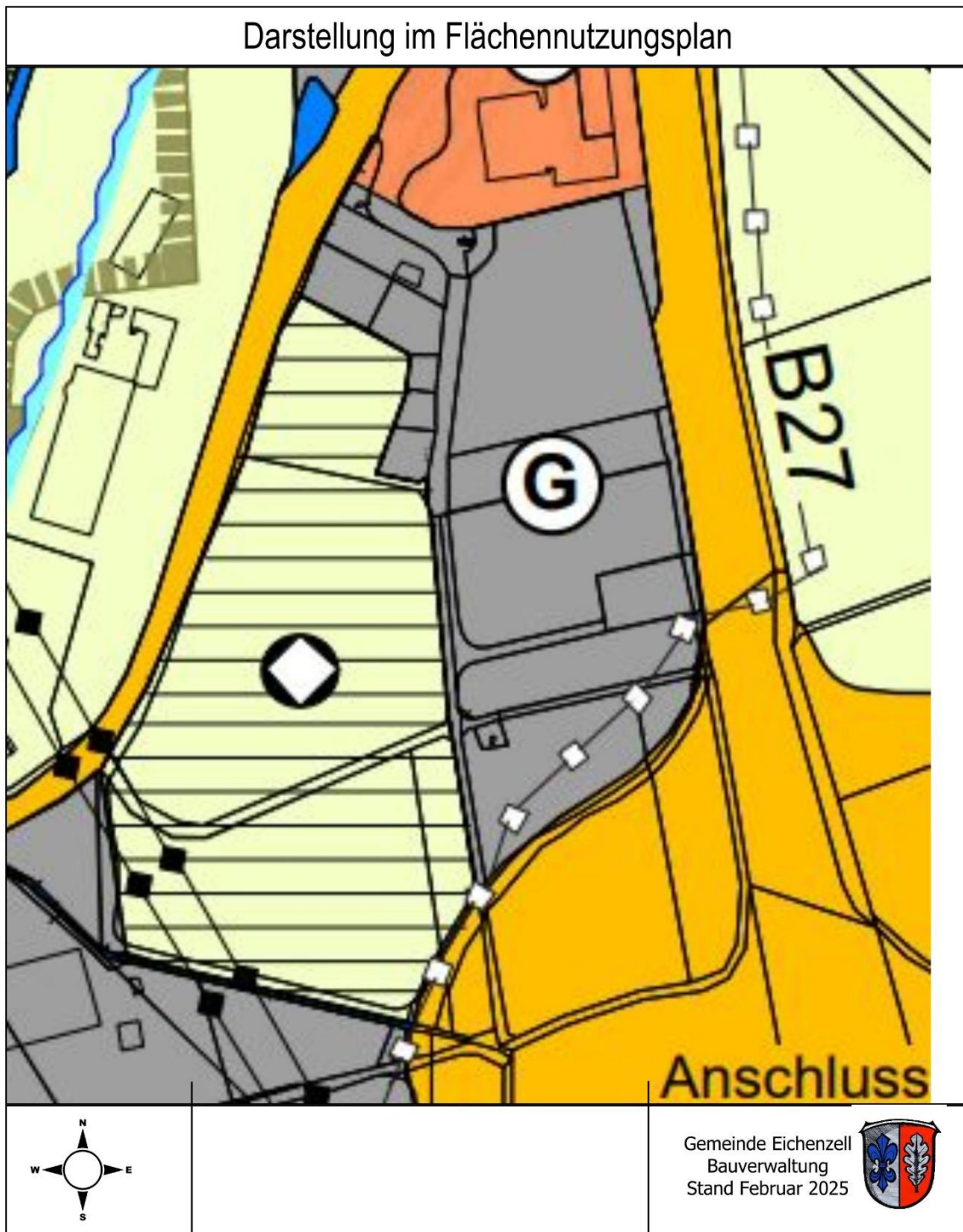
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. In der Gesamtkonzeption der baurechtlichen Grundlagen aus § 8 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie der Gesamtkonzeption des Bebauungsplans wird auf

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„Im Oberfeld – II.BA – 1. Änderung“

Grundlage von § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der allgemeinen Wesensnähe sowie der Genese des Bebauungsplans verzichtet. Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund der geänderten Nachfrage und dem Fortschritt im Bereich der erneuerbaren Energien gerechtfertigt ist.

Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

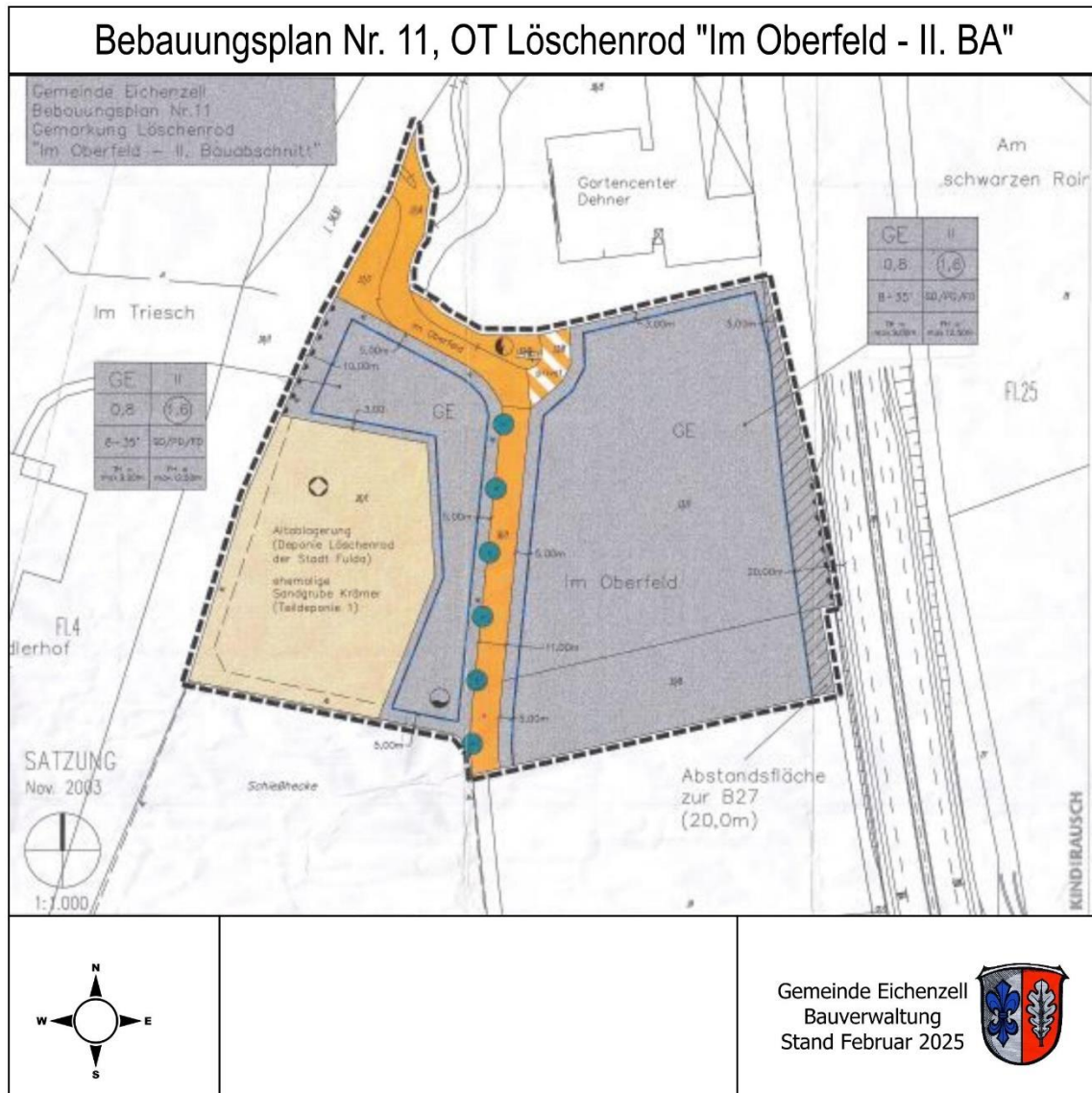


BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„Im Oberfeld – II. BA – 1. Änderung“

Planerische Rahmenbedingungen – Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplan liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 „Im Oberfeld – II. BA“ vor. Dieser wird durch den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans restlos überplant und verliert damit seine Rechtskraft.



Planerische Rahmenbedingungen – Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell weist der Fläche Siedlungsfläche und Entwicklungsfläche vor.

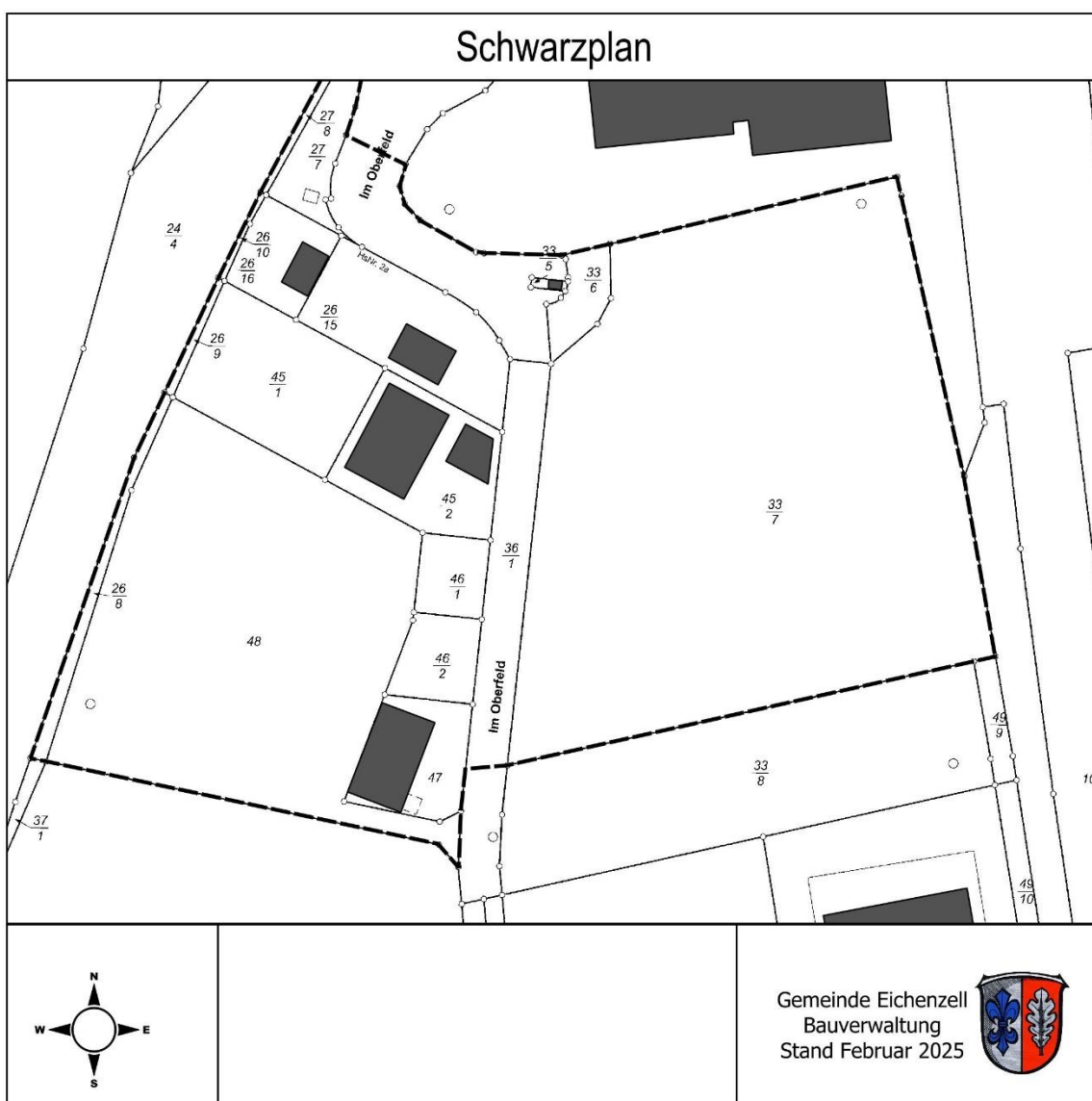
Planerische Rahmenbedingungen – Sonstige Planungen

Sonstige Planungen sind der Gemeinde Eichenzell zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht bekannt.

Städtebaulicher Bestand

Plangebiet und nähere Umgebung

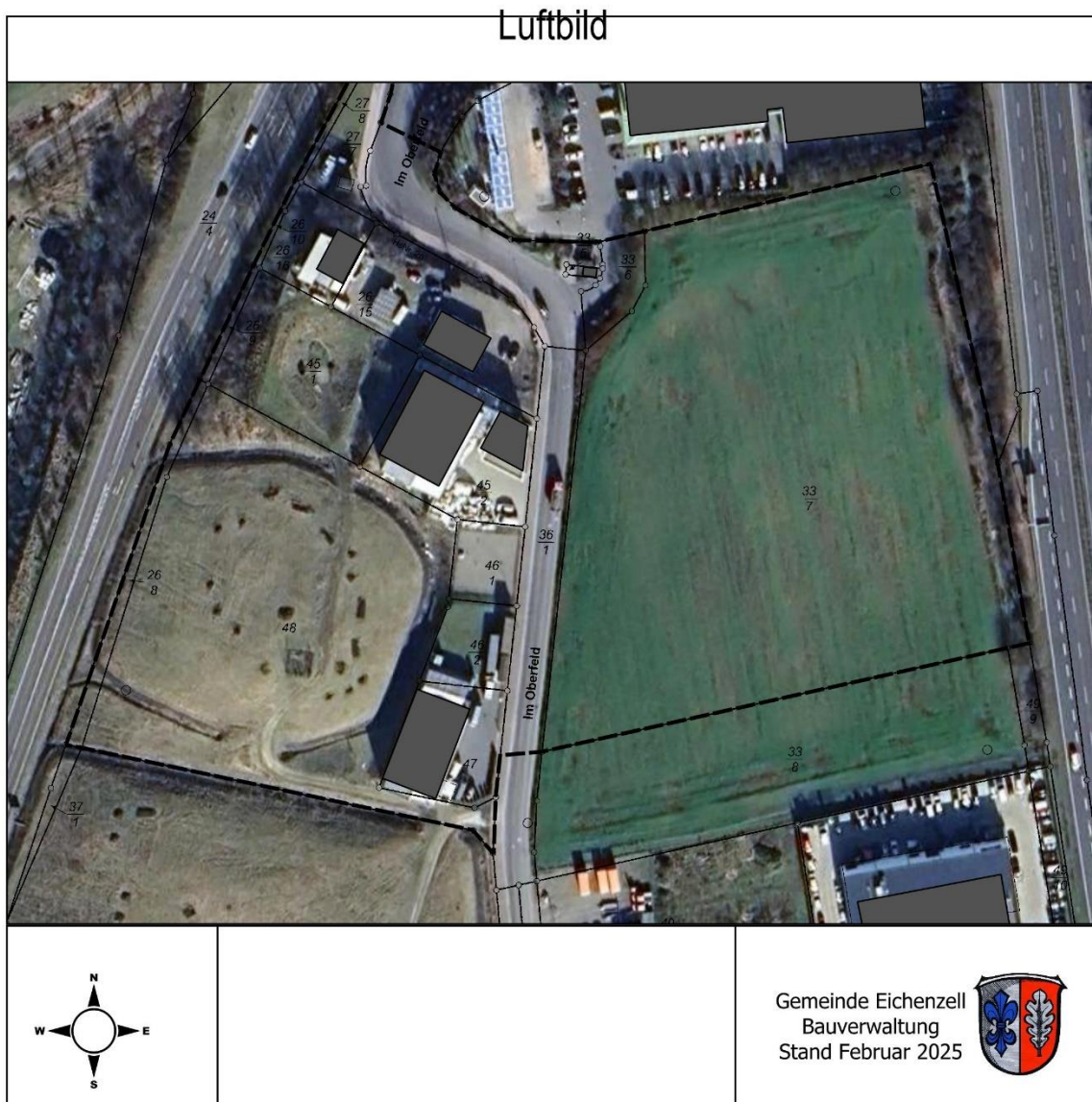
Das Plangebiet steht in einem räumlichen Zusammenhang zu den nördlich und südlich angrenzenden Gewerbegebieten. Das Gebiet ist heute bereits teilweise bebaut. Im östlichen Geltungsbereich finden sich große Freiflächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt sind. Im westlichen Geltungsbereich finden sich Ausläufer einer ehemaligen Hausmülldeponie. Diese wurde sachgerecht abgedichtet, verschlossen und renaturiert. Hier findet derzeit keine Nutzung jenseits der Kulturmahd statt.



Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet wird naturräumlich der Vorder- und Kuppenrhön und der Untergruppe Westliches Rhönvorland zugeordnet. Vorherrschende Bodenform sind Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Braunerden über Fersiallit. Bisher wurden die Flächen nicht systematisch aufgefüllt oder bebaut. Eine Verdichtung oder Veränderung des Bodens im Zuge des Straßen- und Schienenbaus kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein Teil der Flächen ist bisher unversiegelt. Die Wiesengrundstücke bilden Wirtschaftswiesen, die regelmäßig gemäht und landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. In den Randbereichen sind Verbuschungen zT. erkennbar. Auf den weitgehend unversiegelten Flächen nimmt die Fläche eine komplexe Boden- und Ökologiefunktion wahr, die durch die regelmäßig Mahd allerdings eingeschränkt wird. Ein thermischer Einfluss ist aufgrund der Verbuschung und der bestehenden Bebauung nicht zu erwarten. Die Fläche hat keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.



Städtebauliche Konzeption

Nutzungs- und Baukonzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans greift die bestehende Nutzung auf und führt diese konsequent fort. Aufgrund des städtebaulichen Bestandes werden die Konzeptionen der umliegenden Bebauungspläne nicht aufgenommen. Der Bebauungsplan steht konzeptionell für sich. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen dennoch den angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht dabei den Vorgaben des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 Abs. 8 BauNVO kann in überwiegend bebauten Gebieten von den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Grenzwerten abgewichen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Von dieser Ausnahme wurde hier Gebrauch gemacht.

Nutzungsstrukturen

Die Baufenster sind auf eine Nutzung durch Gewerbebetriebe ausgelegt. Der Standort soll als Gewerbeschwerpunkt weiterentwickelt werden. Die Gewerbeflächen sind bereits erschlossen. Zulässig sind daher Gewerbebetriebe aller Art. Vergnügungsstätten werden aufgrund des zu erwartenden ortsfremden Quell- und Zielverkehrs ausgeschlossen.

Die bestehende Deponiefläche ist ein technisches Bauwerk, dass in ihrer weiteren Nutzungsalternative durch die erfolgte Renaturierung und den nötigen technischen Anforderungen limitiert ist. Eine Bebauung ist ausgeschlossen. Um die Fläche möglichst effizient nachnutzen zu können, wird die Nutzung der Fläche als PV-Standort angestrebt.

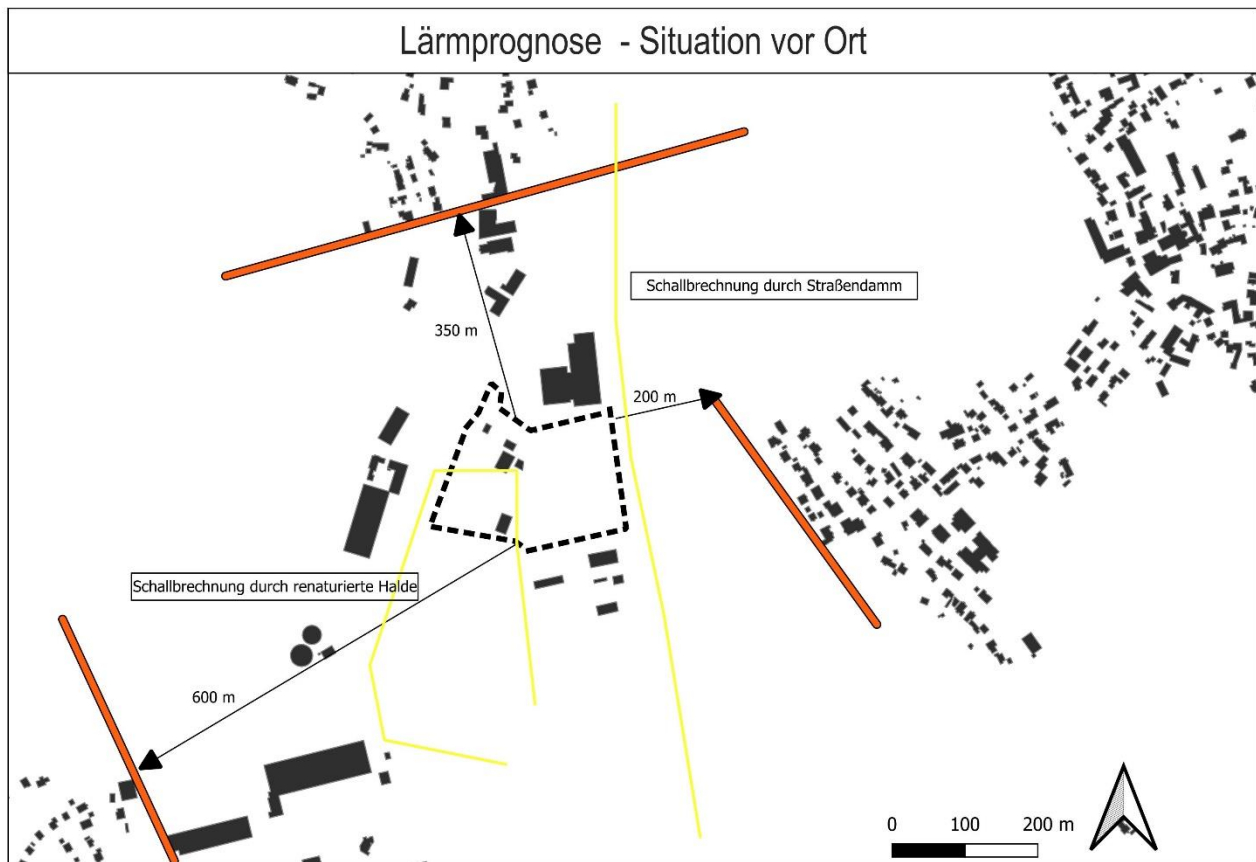
Baustrukturen

Der Bebauungsplan sieht eine verdichtete Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Der Bedarf an Stellplätzen wird über die gemeindliche Stellplatzsatzung definiert. Damit werden die bestehenden Baufenster möglichst effizient ausgenutzt.

Die maximale Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind lediglich Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.

Immissionen und Emissionen

Aufgrund der integrierten Lage des Gewerbegebietes sowie der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebieten ist davon auszugehen, dass dort keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann es zu einer Steigerung der Lärm,- Geruchs,- oder Luftbelastung kommen. Auch mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen, insbesondere der Quell- und Zielverkehre, ist zu rechnen. Da keine Wohngebiete von der Ausweisung betroffen sind, müssen keine Einschränkungen getroffen werden.



Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße „Im Oberfeld“. Weitere öffentliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe kann der Quell,- und Zielverkehr steigen. Eine Steigerung des Durchfahrtsverkehrs in der Straße „Im Oberfeld“ nicht zu erwarten, da es sich um eine reine Erschließungsstraße handelt. Auf der angrenzenden Landstraße (L3430) kann es zu einem Anstieg des Verkehrs kommen. Dieser wirkt sich auf angrenzende Siedlungslagen allerdings nicht aus, da die angrenzende Zufahrt auf die Bundesstraße als Verteilerknoten genutzt wird.

Ver,- und Entsorgung

Die Ver,- und Entsorgung innerhalb des Gebiets kann über die bestehende Infrastruktur geleistet werden. Weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht beabsichtigt.

Stromversorgung

Die geplante Bebauung soll nach entsprechenden Kabelverlegungen aus der vorhandenen Trafostation „.....“ mit elektrischer Energie versorgt werden.

Für die Stromversorgung der geplanten Anlagen müssen – abhängig vom Leistungsbedarf – gegebenenfalls zusätzliche Kabelverlegungen mit eingeplant werden. Sofern im Bereich der ausgewiesenen Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) auch Ladesäulen geplant sind, sollte die hierfür benötigte Anschlussleistung bereits bei der weiteren Planung zur

elektrischen Erschließung des Baugebiets berücksichtigt werden. Der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro sowie der Betreiber der eventuell geplanten Ladesäulen sollten daher so früh wie möglich den jeweils benötigten Stromanschluss über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH, das auf unserer Internetseite www.osthessenetz.de unter dem Punkt „Hausanschluss“ zu finden ist, beantragen.

Erdgasversorgung

Im Geltungsbereich befindet sich – bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend – keine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH. Aus wirtschaftlichen Gründen ist hier auch kein weiterer Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes geplant, so dass in dem ausgewiesenen Baugebiet Erdgas nicht als Energieträger zur Verfügung steht. Wichtige Aspekte sind dabei unter anderem die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie das Gebäudeenergiegesetz – GEG 2020 und das Klimaschutzgesetz 2021 mit dem Ziel der Dekarbonisierung (Klimaneutralität bis 2045), die einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb eines Erdgasnetzes nicht mehr ermöglichen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes kann nach einer entsprechenden Erweiterung des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit ... m³/h über die Dauer von ... Stunden bei einem Fließdruck größer ... bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, um die dort angestrebte Nutzung baurechtlich zu sichern bzw. zu ermöglichen. Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 aufgeführten Nutzungen. Nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Diese sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der beabsichtigten Nutzung ausgeschlossen. Für diese Nutzungen gibt es alternative Standorte in Eichenzell.

Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen.

Im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässig ist hier die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit entsprechenden Nebengebäuden, Leitungen und sonstigen technischen Bauwerken, sowie betriebsbedingt notwendige Einfriedungen.

Im Rahmen des formellen Genehmigungsverfahrens ist für die als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (EE) ausgewiesene Fläche eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchzuführen. Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Oberen Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit den sonstigen relevanten Fachbehörden abzustimmen.

Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage bedarf der altlastenrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 3 HAItBodschG, welche vor Errichtung beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 als zuständiger Bodenschutzbehörde einzuholen ist.

Im Bauantragsverfahren sind die Blendwirkungen einer Photovoltaik-Anlage mittels Blendgutachten zu prüfen. Eine Blendwirkung auf Wohngebäude oder angrenzende Bundes- oder Landesstraßen ist auszuschließen. Die Hinweise der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen ist zu beachten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 3 und 4 und § 21 a Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,8 festgelegt. Die Anteile an Gemeinschaftsflächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) können für die GRZ/GFZ-Berechnung mit einbezogen werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze möglich.

Als Ausgleich sind zum Schutz des Bodens und des vorsorgenden Hochwasserschutzes die Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Außerdem wird zum Ausgleich der erhöhten Überschreitung ein Mindestgrünanteil oder eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,6 festgesetzt und schöpft damit die Obergrenze für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO nicht aus, ergibt aber eine für quasi-gewerbliche Anlagen im Sonderbaubereich eine angemessenen Dichte. Sie ergibt sich aus dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan auf maximal zwei Geschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximalen Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH) festgelegt, da alleine über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann.

Bei der im Plan „Gebäudehöhe“ (GH) genannten maximal zulässigen Gebäudehöhe handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut oder bei Flachdächern um die Oberkante der Attika. Mit Traufhöhe (TH) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder, z.B. bei Dachaufkantungen oder Brüstungen von Dachterrassen, der obere Abschluss der Wand gemeint.

Die maximale Traufhöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 9,00 m

festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 12,50 m festgelegt.

Die Höhe der talseitigen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist in der Regel eine offene Bauweise (O) vorgesehen.

Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

- Einzelgebäude: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.
- Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.
- Gebäudegruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfbenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Alle drei Hausformen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In der Regel reichen Baugrenzen aus, die überbaubaren Grundstücksflächen zu definieren, um die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse abzusichern.

Weitere Festsetzungen sind nicht vorgesehen.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen/Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports zur Überdeckung von Stellplätzen sind als offene Holzkonstruktionen zulässig.

Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte

Es werden keine Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte eingetragen.

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Durch die eingrenzende Festsetzung von Dachform, Dachneigung sowie Dachdeckungsmaterial soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Die Festsetzungen gelten im gesamten Plangebiet einheitlich.

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad ausgenommen. Die Eindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in einheitlicher Dacheindeckung auszuführen. Die Verwendung von Dachfolien ist zulässig.

Die Begrünung von Dächern ist zulässig und erwünscht.

Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

Werbeanlagen

Es gilt die jeweilige aktuelle Satzung der Gemeinde Eichenzell über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeflächen an Gebäuden.

Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften bedürfen grundsätzlich der Zustimmung von Hessen Mobil. Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Das Anbringen von Werbung auf temporär aufgestellten Vorrichtungen ist grundsätzlich unzulässig.

Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickanwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Werbung ist nicht überdimensioniert, blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

Entlang von Landes- und Kreisstraßen unzulässig sind darüber hinaus Prismenanwendungen, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahlen, Laserkanonen, Werbung mit Botschaften, akustische Werbung sowie luftgefüllte Werbepuppen und Ballons.

Es gelten die Vorgaben der hessischen Bauordnung sowie der aktuellen Satzung der Gemeinde Eichenzell. Dies dient dem Schutz des Ortsbildes.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand hergestellt werden. Zäune zur freien Landschaft sind in Heckpflanzungen zu integrieren. Die maximale Höhe der Umzäunung beträgt 1,20 m. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zur Wanderung von Kleintieren zu gewährleisten.

Erläuterungen zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine Kulturgüter nach den Maßgaben des hessischen Denkmalschutzgesetzes. Es werden daher keine entsprechenden Festsetzungen zum Umgebungsschutz getroffen.

Bei der Umsetzung und Planung ist immer von unterirdischen Bodendenkmälern auszugehen. Diese sind unverzüglich den oberen oder unteren Denkmalschutzbehörden oder der Gemeinde Eichenzell anzuzeigen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine anderen Rechtsvorschriften entgegenstehen. Eine Zuführung zum Straßenkörper ist unzulässig.

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen

Sternenpark Rhön

Zum Schutz der Nacht sowie im Sinne des Umweltschutzes soll bezüglich der Außenbeleuchtung die Empfehlung des Sternenparks Rhön „Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön“ und die Empfehlungen zur Lichtreduzierung Anwendung finden.

Bodenschutz

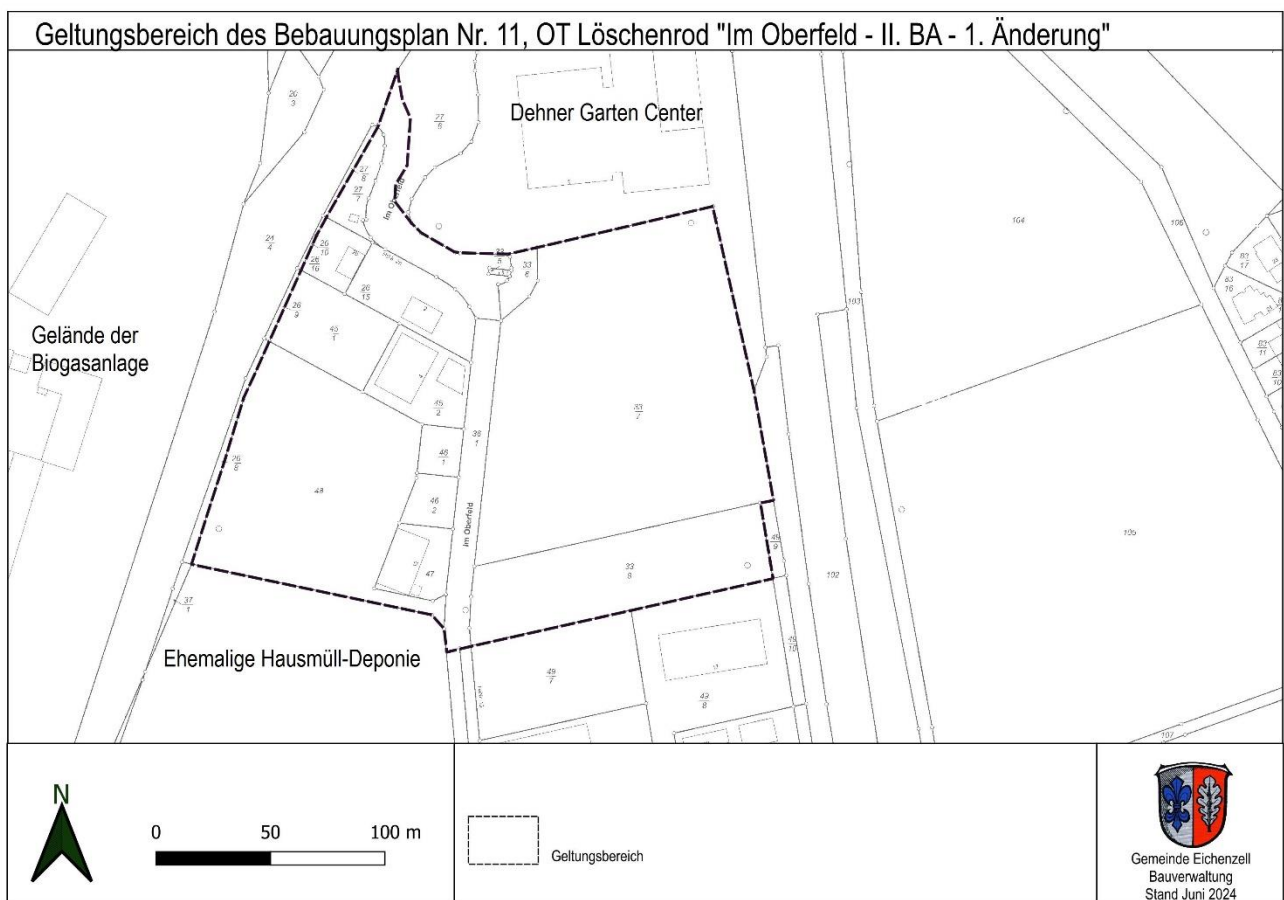
Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflicht nach § 4 (2) HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Flächenverteilung

Flächenverteilung	Gewerbegebiet	Deponie	Grünfläche	Bebaubare Fläche	Verkehrsfläche	Summe
In m ² davon	23.100 m ²	7.700 m ²	2.000m ²	18.700 m ²	4.400 m ²	37.200 m ²
In % davon	62%	21%	5%	50%	12%	100%

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 11
Löschenrod
„Im Oberfeld – II. BA – 1. Änderung“



Einleitung

Die Gemeinde Eichenzell plant die Neuaufstellung eines Bebauungsplans Nr. 11, OT Löschenrod „Im Oberfeld – II. BA -1. Änderung“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser wird vollständig überplant.

Die Gliederung des Umweltberichts folgt den Anforderungen des BauGB. Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts werden als allgemein verständliche Zusammenfassung in die Begründung des Bauleitplans integriert.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist es, den baulichen Bestand zu sichern und unerwünschte Nutzungen auszuschließen. Die Notwendigkeit einer geänderten Bauleitplanung ergibt sich mittelbar insbesondere aus den Rechtsfolgen des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB. Die Gemeinde Eichenzell stellt derzeit ca. 300 ha priorisierte Fläche für den Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereit. Derzeit sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen soweit nicht explizit ausgeschlossen in Gewerbe- und Industriegebieten gemeinhin zulässig. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Freiflächen sollen als hochwertige Gewerbeflächen erhalten bleiben. Für eine Nutzung als PV-Fläche sollen diese Flächen nicht herangezogen werden können. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan nur geringfügig angepasst und in Teilen modernisiert.

Die zukünftige Nutzungsart entspricht der bisher zulässigen Nutzungsart und wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Im Bereich der aufgelassenen und renaturierten Deponie-Fläche wird die Errichtung von PV-Anlagen zugelassen. Dies entspricht den Zielen des Regional- und Landesplans. Zugleich wird eine reine Verhinderungsplanung ausgeschlossen, da alternative Entwicklungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Lage des Plangebiets

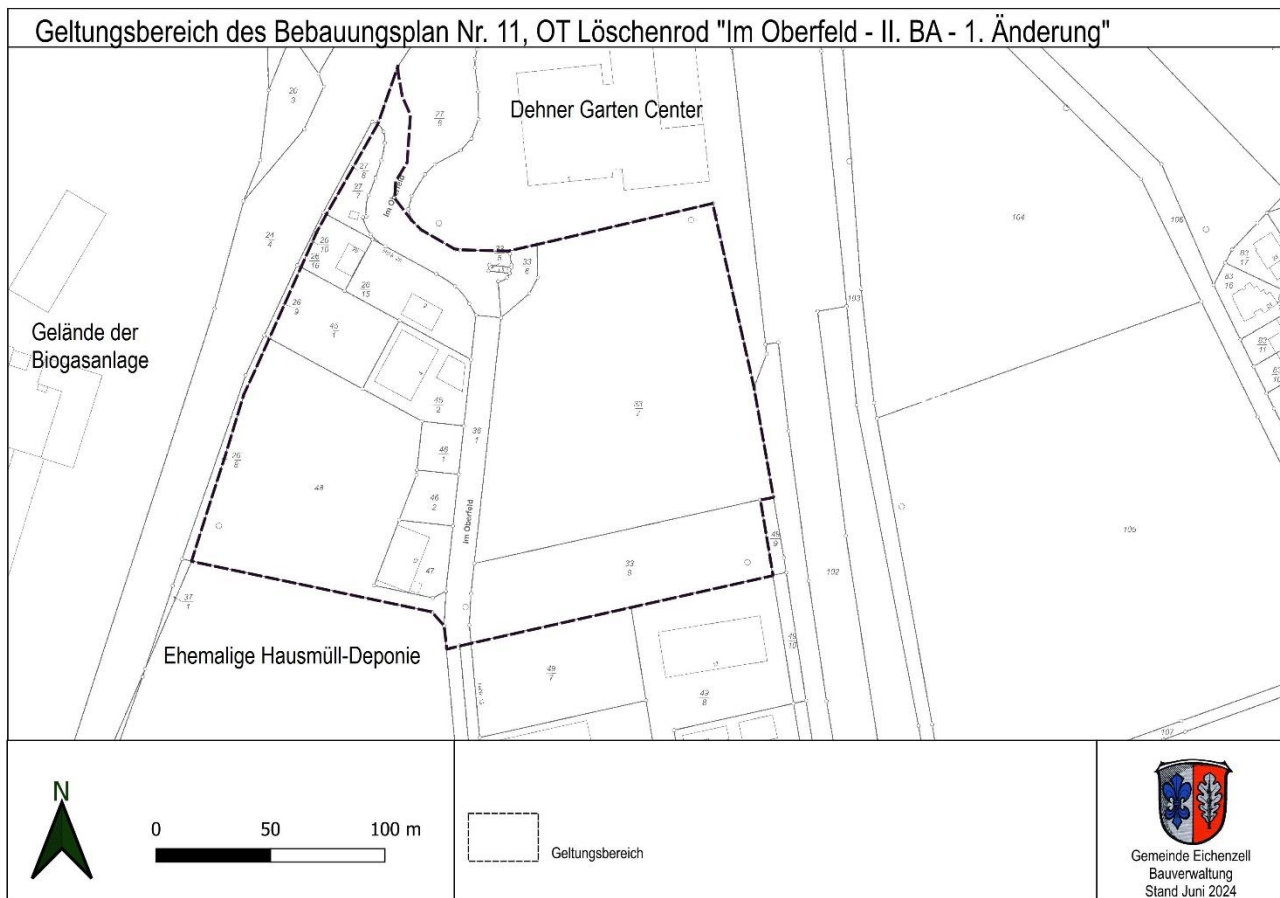
Das Plangebiet umfasst eine Fläche westlich der Bundesstraße B27 und östlich der Kreisstraße 58. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,7 ha. Die beiden übergeordneten Straßen stellen die westliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereichs dar. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Löschenrod, Flur 4, Flurstück 33/7 sowie die Straße „Im Oberfeld“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Löschenrod, Flur 4, Flst. 48, 47, 46/2, 46/1, 45/2, 45/1, 26/15, 26/16, 27/7, 27/6 (teilweise), 33/5, 33/6, 36/1, 33/7, 33/8.

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„Im Oberfeld – II.BA – 1. Änderung“

Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



Beschreibung der Festsetzungen

Die bestehenden Festsetzungen werden weitgehend übernommen. Die Grundzüge sind der beiliegenden Begründung zu entnehmen. Ziel ist die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie eines Sondergebiets zur Errichtung einer PV-Anlage. Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gewerbe- und Industriefläche sowie eine Fläche für Ablagerungen vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Die Fläche für Ablagerungen bleibt im Bebauungsplan erhalten, wird aber um die Nutzungsoption einer PV-Freiflächen-Anlage ergänzt.

In der Gesamtkonzeption der baurechtlichen Grundlagen aus § 8 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie der Gesamtkonzeption des Bebauungsplans wird auf Grundlage von § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der allgemeinen Wesensnähe sowie der Genese des Bebauungsplans verzichtet. Es handelt sich um eine „artverwandte“ Gebietsart, die aufgrund der geänderten Nachfrage und dem Fortschritt im Bereich der erneuerbaren Energien gerechtfertigt ist.

Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt, die GRZ mit 1,6. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an das gewerbliche und industrielle Bauen.

Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Flächenverteilung	Gewerbegebiet	Deponie	Grünfläche	Bebaubare Fläche	Verkehrsfläche	Summe
In m ² davon	23.100 m ²	7.700 m ²	2.000m ²	18.700 m ²	4.400 m ²	37.200 m ²
In % davon	62%	21%	5%	50%	12%	100%

Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht ist für Bauleitpläne mit Regelverfahren eine generelle Pflicht zur Durchführung der Umweltprüfung eingeführt worden (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Unter bestimmten Voraussetzungen (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) kann von der Umweltprüfung und damit auch von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Für die hier vorgesehene Bauleitplanung werden die dazu erforderlichen Kriterien nicht erfüllt.

Inhalten und Merkmale einer Umweltprüfung

Wesentliche Inhalt der Umweltprüfung sind die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der zur Begründung des Bebauungsplans zu erstellende Umweltbericht. Bei der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist zu unterscheiden zwischen Belangen, die der Abwägung unterliegen und solchen, die sich der Abwägung entziehen. Im vorliegenden Fall entzieht sich die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Abwägung. Das Ergebnis dieser Prüfung wirkt sich unmittelbar auf die Baugenehmigung aus und ist damit dem Grund nach dem Bebauungsplanverfahren zeitlich nachgeordnet. Eine vorgezogene artenschutzrechtliche Prüfung entlastet jedoch das Baugenehmigungsverfahren, so dass bei zeitlich eng aufeinander folgenden Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange bereits auf Bebauungsplanebene voll umfänglich abgearbeitet werden können. Je größer die zeitliche Lücke zwischen Bauleitplan und Baugenehmigung, desto höher sind die Anforderungen an einen erneuten Prüflauf.

Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeiden von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen
- h) Erhaltung der Luftqualität
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen

Im Rahmen der Abwägung sind folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

§ 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

§ 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung)

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 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. An Stelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 1a Abs. 4 BauGB (Natura 2000)

„Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.“

§1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutz)

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB).

Der Umweltbericht besteht aus den folgenden Bestandteilen:

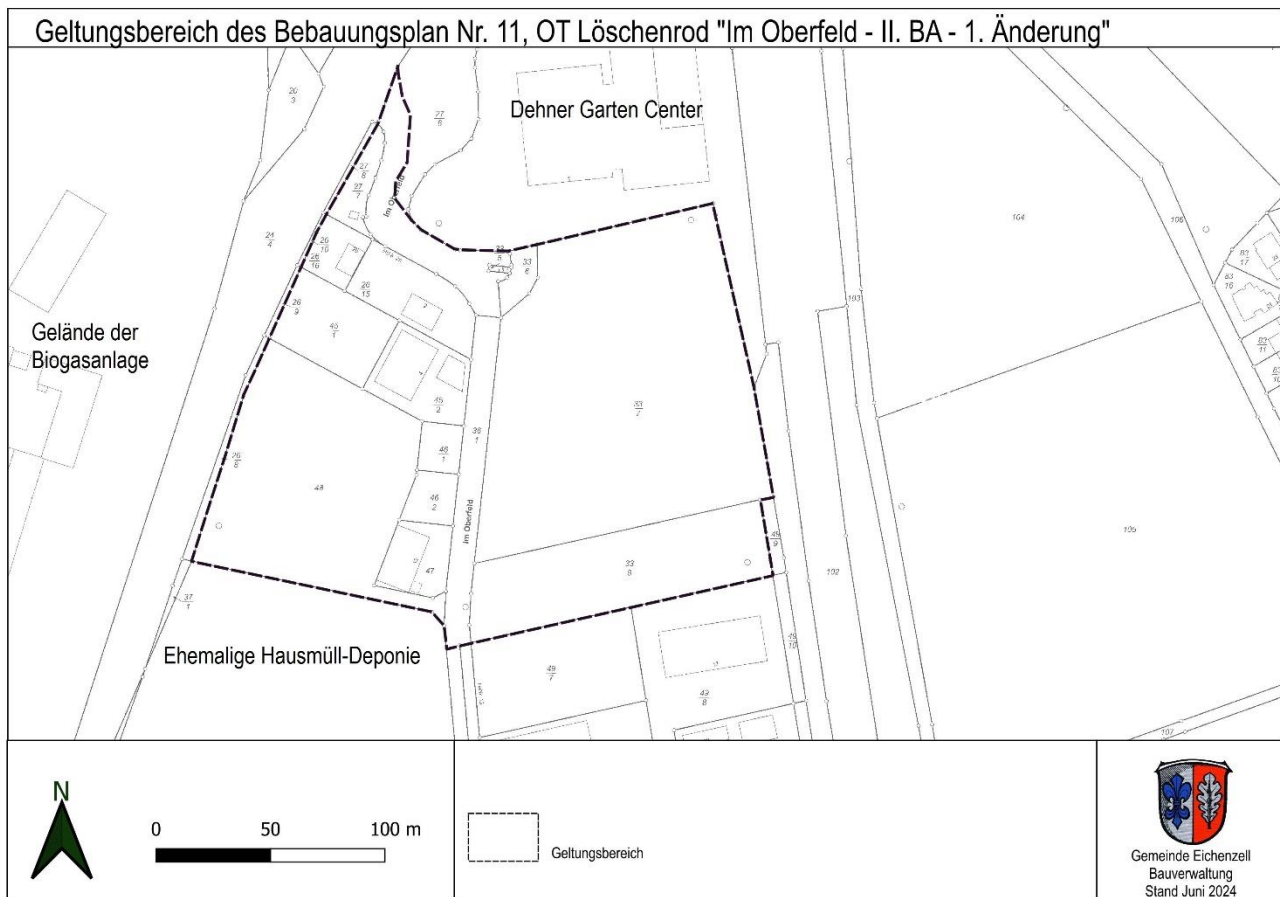
- Bestandsaufnahme
- Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und bei Nichtrealisierung der Planung (Null-Fall).
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem werden die außerhalb des Geltungsbereich auf diesen einwirkende Umweltauswirkungen untersucht.

Neben der kleinräumigen Analyse, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderungen liefert (engeres Untersuchungsgebiet), findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über die engere Planungsfläche hinausgehen können, zu erfassen (weiterer Untersuchungsraum).

Die genannten Bereiche werden in Abhängigkeit von den Wirkungen des Plans für die einzelnen Umweltbelange ggf. in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für einzelne Umweltbelange kann der Schwerpunkt der Untersuchungen im Eingriffsraum liegen (z.B. Tiere und Pflanzen), für andere kann der Schwerpunkt im Wirkraum liegen (verkehrsbedingte Umweltauswirkungen, Lärm, Abgase, Biodiversität, Mesoklima).



Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der zu prüfenden und in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan insgesamt von Bedeutung sind.

Fachgesetze:

- Immissionsschutz (BImSchG, BImSchV)
- Natur- und Landschaftsschutz (BNatschG)
- Bodenschutz (BBodSchG)
- Wasserschutz (WHG, HWG)
- Abfallrecht

Fach- und Raumordnungspläne, Schutzgebietsabgrenzungen

Landschafts- und sonstige Pläne mit landschaftsplanerischen Inhalten (§1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB).

Plan	Bedeutung für den Bebauungsplan
Landschaftsplan	Hoch
Regionalplan	Hoch
Flächennutzungsplan	Hoch
Schutzgebietsverordnungen nach BNatschG	Hoch

Darstellung der Berücksichtigung der Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die fachgesetzlichen Vorgaben und die planerischen Ziele berücksichtigt. Eine Darstellung der Berücksichtigung im Detail findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Umweltbericht – Darstellung der Umweltbelange

Zur besseren Verständlichkeit werden nachfolgend die einzelnen Umweltbelange jeweils hinsichtlich Bestand, Prognose der Auswirkungen der Festsetzungen des Planes und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen abgehandelt.

Umweltbelang Mensch und Bevölkerung

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt für das Plangebiet selbst und für die weitere Umgebung. Dabei stehen die Freizeitnutzungen auf dem Gelände und der näheren Umgebung sowie die Wohnnutzungen in der weiteren Umgebung im Vordergrund.

Mögliche Beeinträchtigungen für den Menschen ergeben sich insbesondere aus verkehrsbedingten sowie betriebsbedingten Emissionen. Die Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe bzw. durch Veränderungen der klimatischen Verhältnisse werden in den entsprechenden Kapiteln behandelt.

Die Lärmsituation im Gebiet wird bestimmt durch Geräusche aus dem Bebauungsplangebiet (Verkehr, Betriebslärm) und dem Verkehrsgeschehen im großräumigen Straßennetz.

Maßgeblich ist dabei der Quell-Zielverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Plangebiet erfüllt derzeit keine gesteigerte Freizeit- oder Erholungsfunktion. Durch das Plangebiet führt ein Radweg (Radwegeverbindung Rothemann-Kerzell). Der Radweg übernimmt vorallem eine regionale Erschließungsfunktion und stellt den Freizeit aspekt in den Hintergrund. Wanderwege sind nicht betroffen.

Durch die deutliche gewerbliche Prägung ist eine Nutzung durch Fußgänger nicht anzunehmen.

Derzeit gehen von der Fläche bereits Emissionen von den Bestandsbetrieben aus. Ein Teil der Fläche ist derzeit unbebaut. Von einer Steigerung Lärmemissionen sowie ggf. einer zunehmenden Luftbelastung ist auszugehen.

Um das Plangebiet herum befinden sich nördlich und südlich Gewerbe- und Industrieflächen. Anschließend daran geht die Fläche im Westen und Süden in Offenland und Auenflächen über. Die Fläche ist durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Insbesondere Nachts ist mit einer sehr hohen Grundgeräuschbelastung zu rechnen.

Im weiteren Umfeld befindet sich keine Wohnnutzung.

Bei Durchführung der Planung kommt es zu baubedingten Auswirkungen wie Lärmemissionen, die während der Bauzeit ausgehen. Zu den Nutzungs-/betriebsbedingten Wirkungen zählt vor allem eine Zunahme des Ziel-Quell-Verkehrs. Dieser kann sich aufgrund der zugelassenen Nutzungen ergeben. Eine Auswirkung auf den Gesamtverkehr oder eine Zunahme der Emissionen kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die Vorgaben der BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen definiert. Durch die angrenzende Bundesstraße sowie die Autobahn ist das gesamte Gebiet bereits deutlich vorbelastet.

Betriebsbedingt kann es zu Lärmemissionen kommen. Durch die Lage des Geltungsbereichs sind keine Wohngebiete davon betroffen. Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und sind deshalb nicht von der Gebietsausweisung betroffen. Bau- und Bodendenkmäler/ archäologische Bodenfunde sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen kulturell- oder erdgeschichtliche Bodenfunde zutage treten, ist der gesetzlichen Meldepflicht zu entsprechen. Die zuständige Denkmalschutzbehörde ist einzuschalten und weitere Maßnahmen sind zu unterlassen.

Aufgrund der bestehenden und beabsichtigten Bebauung, Lage, Struktur sowie der Ausstattung mit öffentlichen Wegen und Plätzen ist die Bedeutung des Gebiets für die Erholung der Bevölkerung gering. Demnach sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten.

Wegen ist die Bedeutung des Gebietes für die Erholung der Bevölkerung gering. Dementsprechend sind nur relativ geringe Auswirkungen im Bereich Erholung zu erwarten.

Ergebnis: Aufgrund der anzunehmenden Bebauung und der Lage ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist ausschließlich durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter	mittel	gering	mittel	mittel

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Ein Teil der Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es erfolgt eine mehrmalige Mahd der Wiesenflächen. In diesen Bereichen ist nicht selten von seltenen Tieren, z.B. Feldhamstern auszugehen. In den Randbereichen der Grünfläche ist eine Verbuschung erkennbar. Das Vorkommen seltener Arten in diesen Bereichen ist nicht ausgeschlossen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell weist dem Geltungsbereich keine Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensraumgemeinschaften, biologische Vielfalt zu. Es liegen keine Information zu landesweit bedeutsamen Arten oder Biotopen vor.

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich im Geltungsbereich ein Flattergras-Haimsimsen-Buchenwald bilden.

Von der Planung betroffen ist im Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Weidefläche mit regelmäßiger Mahd. Im Bereich der ehemaligen, renaturierten Hausmülldeponie wurden Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz und Erhalt der Eidechse umgesetzt. Vor Baubeginn ist abzuklären, wie mit dieser Ausgleichsmaßnahme zu verfahren ist. Die biologische Wertigkeit der Deponie dürfte aufgrund der extensiven Mahdweise deutlich höher liegen als in den sonstigen Flächen.



Der Gemeinde Eichenzell liegen Hinweise zu folgenden Vorkommen vor:

- Eidechsen-Habitate im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie – Habitatdichte unklar

Darüber hinaus liegen der Gemeinde Eichenzell keine konkreten Hinweise auf Vorkommen sensibler oder geschützter Arten vor. Im östlichen und westlichen Bereich ist aufgrund der dortigen Verbuschung mit dem Vorkommen von Lebensräumen zu rechnen. Diese bleiben weitgehend erhalten, da sich diese habitablen Zonen außerhalb der Baufenster befinden.

Die vorhandene Vegetation in den Freiflächen ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Die Freiflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiesen mit mehrjähriger, regelmäßiger Mahd). Die Wiesenfläche weist auf Grund der intensiven Nutzung für das Schutzgut

Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung auf. Auf den Böschungen in den Randbereichen der Wiesenflächen sind wertvollere Gehölzbestände zu finden. Insgesamt ist für die naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs das räumliche Nebeneinander verschiedener Lebensräume von Bedeutung. Durch die Realisierung des Baugebiets werden überwiegend landwirtschaftliche Wiesenutzungen in Anspruch genommen, die nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen

und Tieren aufweisen. Die wertvolleren Gehölzbestände der Böschungen sind soweit möglich zu erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen. Dadurch kann erreicht werden, dass die Vielfalt an benachbarten Lebensräumen erhalten bleibt.

Zum Schutz der Eidechsen sind entsprechende Maßnahmen vor Baubeginn vorzusehen. Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Beleuchtung oder Veränderung des Mikroklimas beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zur übergeordneten Bundesstraße mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm und Licht ist, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten. Erhebliche zusätzliche Belastungen sind innerhalb des bestehenden Gehölzstreifens nicht zu erwarten. Schutzgebiete sind von der Ausweisung nicht betroffen. Es werden keine großflächigen Biotopkomplexe zerschnitten. Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums hin zu siedlungsangepassten Arten zu erwarten. Insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit als mittel einzustufen.

Verbotstatbestände:

Sowohl im Hinblick auf die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die europäischen Vogelarten gelten folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung Ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten, deshalb sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitergehende Untersuchungen nicht nötig.

Biologische Vielfalt:

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist als für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich bis durchschnittlich zu bezeichnen. Die vorliegenden Flächen sind durch die bestehende Nutzung und die angrenzende Bebauung sowie die Straßen insbesondere für besonders empfindliche Arten bereits erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis: Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung und erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Entsprechend den obigen Ausführungen werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach § 44 BauGB hervorgerufen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten. Bei einem Vorkommen von Eidechsen kann der Eingriff als hoch eingestuft werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Pflanzen, Tiere, Lebensräume biol. Vielfalt	Mittel bis hoch	gering	mittel	mittel

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Das Planungsgebiet entwässert natürlicherweise. Auswirkungen auf tiefer liegende Bereiche sind nicht zu erwarten. Bestehende Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich des Bebauungsplans und sind deshalb von der Gebietsausweisung nicht betroffen. Zum Grundwasserstand liegen keine Informationen vor, ebenso über Quellen oder Hangschichtwasser. Die bisherige Nutzung als Wiesenfläche führt zu geringer Erosionsgefährdung.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegenden Böden zu rechnen.

Auf den privaten Bauparzellen ist dafür Sorge zu tragen, dass ein übermäßiger Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke vermieden wird. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Ergebnis:

Es sind im Ergebnis durch die Versiegelung bei Einhaltung von Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Wasser	mittel	gering	gering	gering

Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsbereich ist weder als Frischluftentstehungsgebiet noch als Abflussbahn für Frischluft von Bedeutung. Von einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr (Nähe zur Landstraße) muss ausgegangen werden.

Auch durch die bestehenden Betriebe kann es zu Emissionen kommen. Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Ergebnis: Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ist mit einem moderaten Anstieg der Emissionen zu rechnen. Hinweise auf mögliche Grenzwertüberschreitungen liegen nicht vor.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Klima und Luft	mittel	mittel	mittel	mittel

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist stark anthropogen überformt und durch gewerbliche und industrielle Nutzungen vorbelastet. Außerhalb der unter Schutz gestellten Auenflächen gibt es keine natürlichen Landschaftsformen mehr. Der Geltungsbereich selbst ist stark gewerblich vorgeprägt. Diese Vorprägung wird auch durch das Vorkommen großer landwirtschaftlicher Flächen nicht gemindert. Die Fläche liegt zwischen zwei vielbefahrenen Verkehrsstraßen, sodass der Erholungscharakter nur wenig ausgeprägt ist. Eine Bedeutung für das Landschaftsbild nimmt die Fläche nicht ein. Auch eine Erholungsfunktion liegt nicht vor.

Jeder Eingriff und jede Bebauung stellt, unabhängig von der Vorprägung, einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Aufgrund der relativ geringen Dimensionen des geplanten Baugebiets und durch die Einbindung in vorhandene und zu schaffende Gehölzstrukturen, sowie aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen sind die diesbezüglichen Eingriffe aber vergleichsweise gering. Die derzeit bereits relativ geringe Erholungseignung auf der Fläche selbst geht durch die Bebauung und Umwandlung zu privaten Parzellen weiter verloren. Die für die ortsnahe Erholung relevanten Wegeverbindungen im Umfeld bleiben aber erhalten.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört die Anpflanzung von Bäumen und von weiteren Gehölzen (auch Verpflanzung), sowie die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Höhe baulicher Anlagen ...). Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

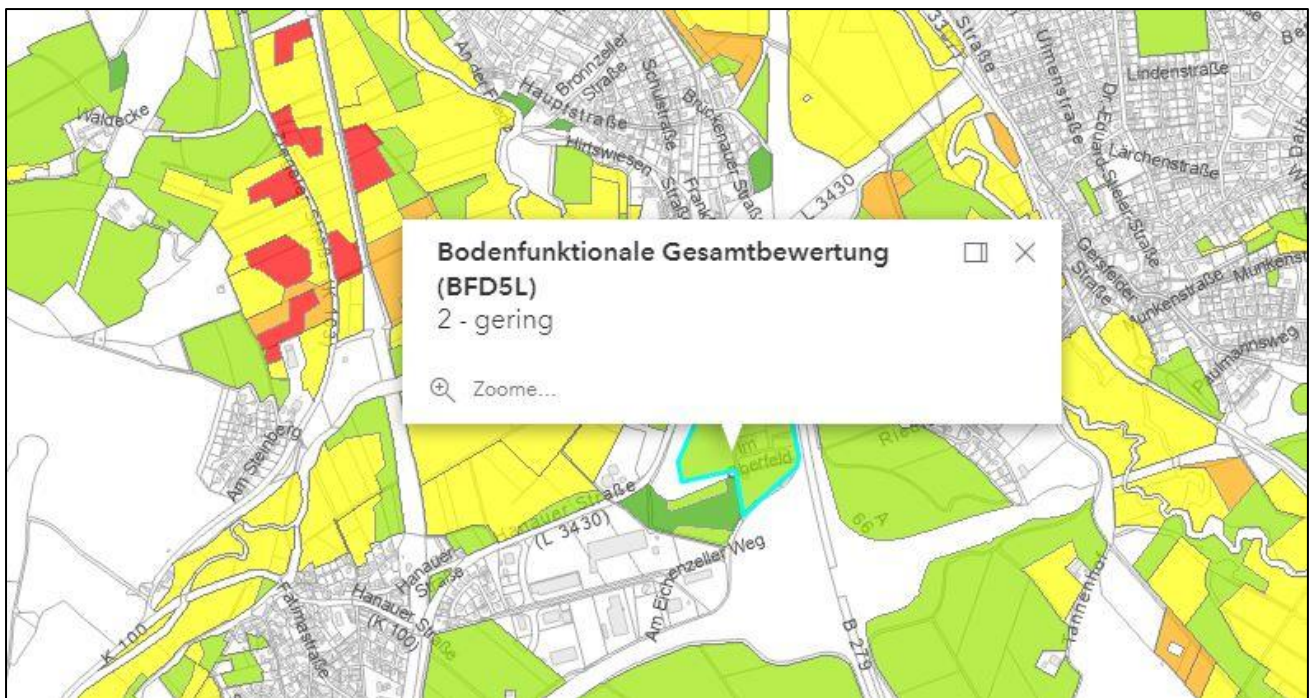
Ergebnis: Es sind nur geringe Umweltauswirkungen für das Landschaftsbild und die Erholungseignung zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Landschaft und Erholung	mittel	gering	gering	gering

Schutzgut Boden

Nach dem Geologie Viewer Hessen (HLNUG, 202) ist das Plangebiet dem geologischen Strukturraum „Mesozoisches Gebirge“ (1. Ordnung), „Mesozoische Schollen (2. Ordnung), „Osthessische Buntsandstein-Scholle“ (3. Ordnung) zuzuordnen. Damit bilden Sandsteinformationen den geologischen Sockel des Plangebietes.

Im Bodenviewer von Hessen (HLNUG, 2024) wird die Bodenfunktionale Gesamtbewertung der Flächen als „Gering“ eingestuft.





Bezüglich der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens ist die Bearbeitungsfläche als „mittel“ einzustufen. Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind im Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie bekannt, erfasst und entsprechend geschützt. Die Hausmülldeponie ist verschlossen und renaturiert worden. Außerhalb dieser Flächen sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden aus. Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Aufgrund der Topographie ist mit Erosion, verursacht durch das Baugebiet, nicht zu rechnen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis – Eingriffserheblichkeit
Boden	mittel	gering	gering	gering

Zusammenfassung:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter	mittel	gering	mittel	mittel
Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biol. Vielfalt	Mittel bis hoch	gering	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft und Erholung	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da es sich nur um eine Fortschreibung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, wird eine Bebauung der bestehenden Freiflächen mittel- bis langfristig erfolgen.

Es ist zu erwarten, dass die derzeit bestehende Nutzung fortgeführt wird. Die Beeinträchtigung von Grünzügen und Böden würde mittelfristig trotzdem eintreten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen

Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Beeinträchtigungen durch Lärm sind durch die Lage des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie der Erhalt vorhandener Heckenstrukturen, die Umsetzung nicht zu erhaltender Hecken, sowie die

geplanten Pflanzmaßnahmen und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Festsetzung durchlässiger Befestigungen im Bereich von privaten Zufahrten und Stellplätzen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen, die bei gleichwertigem Ergebnis einen geringeren Umwelteingriff darstellen, sind nicht erkennbar.

Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zusätzliche Gutachten waren nicht erforderlich.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Aufgrund fehlender Strukturen ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten nicht zu erwarten. Vor Baubeginn ist das Baufeld auf mögliche Eidechsenpopulationen hin zu überprüfen. Entsprechende Maßnahmen sind bei Befund zu ergreifen.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen nur insofern: Die Grundwasserabstände sind nicht bekannt. Über das Vorkommen von Eidechsenpopulationen kann keine abschließende Aussage getroffen werden.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren. Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar: - Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen. - Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren sowie Überwachung vor Ort.

Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in der Gemarkung Löschenrod. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 37.000 m² und umfasst den Bereich beiderseits der Straße „im Oberfeld“. Die Fläche ist gegenwärtig teilweise bereits bebaut, weist jedoch große Freiflächen auf. Es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 2003. Dieser soll geringfügig geändert und an den realen Baubestand angepasst werden. Insbesondere sollen Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen innerhalb des dortigen Gewerbegebietes rechtssicher ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll auf einem gemeindlichen Reststück der ehemaligen Deponie die baurechtliche Voraussetzung zur Errichtung einer Freiflächen-Solaranlagen geschaffen werden. Die Realisierbarkeit einer solchen Planung soll im Bauleitplanverfahren geprüft werden. Die sonstigen Festsetzungen, vornehmlich zur Bebaubarkeit und baulichen Dichte werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Freie Grundstücke können dann nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans bebaut werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, hier ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung zu etablieren, um so eine spätere Bebauung zu erleichtern und planungsrechtlich zu sichern. Damit wird dem Ziel der Gemeinde Eichenzell, einen Teil des gewerblichen Bedarfs über eine Innenverdichtung zu erreichen, entsprochen. Grundlage der Planung ist ein zweistufiges Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Daher kann der Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche westlich der Bundesstraße B27 und östlich der Kreisstraße 58. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,7 ha. Die beiden übergeordneten Straßen stellen die westliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereichs dar. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die nördliche Grenze des Flurstücks Gemarkung Löschenrod, Flur 4, Flurstück 33/7 sowie die Straße „Im Oberfeld“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Löschenrod, Flur 4, Flst. 48, 47, 46/2, 46/1, 45/2, 45/1, 26/15, 26/16, 27/7, 27/6 (teilweise), 33/5, 33/6, 36/1, 33/7, 33/8.

Vogelschutzgebiete oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Planungsgebietes. Das Gebiet liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, damit kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kein besonderes Gewicht zu. Trotzdem wurden bei der vorliegenden Planung besondere Anstrengungen zur Verringerung des Eingriffs, zur Durchgrünung und zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes erbracht.

Der Geltungsbereich umfasst neben gering bedeutsamen Lebensräumen keine erfassten Biotope. In bestehende Hecken und Gehölze wird nur soweit unbedingt erforderlich eingegriffen. Hecken, die beseitigt werden müssen, werden in Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs versetzt. Zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes sind Festsetzungen zu Pflanzgeboten getroffen. Diese werden direkt auf der Fläche ausgeglichen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Klima“. Die Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter sind von geringer Erheblichkeit.

Das Schutzgut „Mensch“, das Schutzgut „Kultur- und sonstigen Sachgüter“ wird nur in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Von wesentlicher Bedeutung ist der Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Auch das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird durch die Vorprägung der Umgebung nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume halten sich in Grenzen aufgrund der überwiegenden Beanspruchung strukturfreier, intensiv landwirtschaftlich genutzter landwirtschaftlicher Nutzflächen und des Erhalts bzw. der Versetzung vorhandener Hecken.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden soweit möglich im Geltungsbereich, wo das nicht möglich ist außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen bzw. ersetzt. Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen nicht zur Verfügung.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Ergebnis-Eingriffserheblichkeit
Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter	mittel	gering	mittel	mittel
Pflanzen, Tiere, Lebensräume, biol. Vielfalt	Mittel bis hoch	gering	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima und Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft und Erholung	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	gering	gering	gering