



Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung/Bauleitplanung



Gemeinde Eichenzell
Ortsteil Welkers

Begründung

Bebauungsplan

„Am Kreuzacker– 1. Änderung“

Vorentwurf

Planstand: 24.09.2025

Erstellt durch:
Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell
AZ: Schm/25
Schlossgasse 7a
36124 Eichenzell

Inhalt

1.	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Planerfordernis und Planziel.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplanung.....	2
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	3
1.6	Innenentwicklung	4
1.7	Verfahrensart und Verfahrensstand.....	4
2.	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	4
3.	Inhalt und Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen.....	8
3.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	8
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen	8
4.2	Einfriedungen.....	9
5.	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	9
5.2	Eingriffs - und Ausgleichsplanung.....	9
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben.....	10
5.4	Biotopschutzrechtliche Anforderungen	10
5.5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.6	Abwasserbeseitigung.....	10
6.	Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz.....	11
7.	Kampfmittel.....	11
8.	Immissionsschutz	12
9.	Denkmalschutz.....	12
10.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12

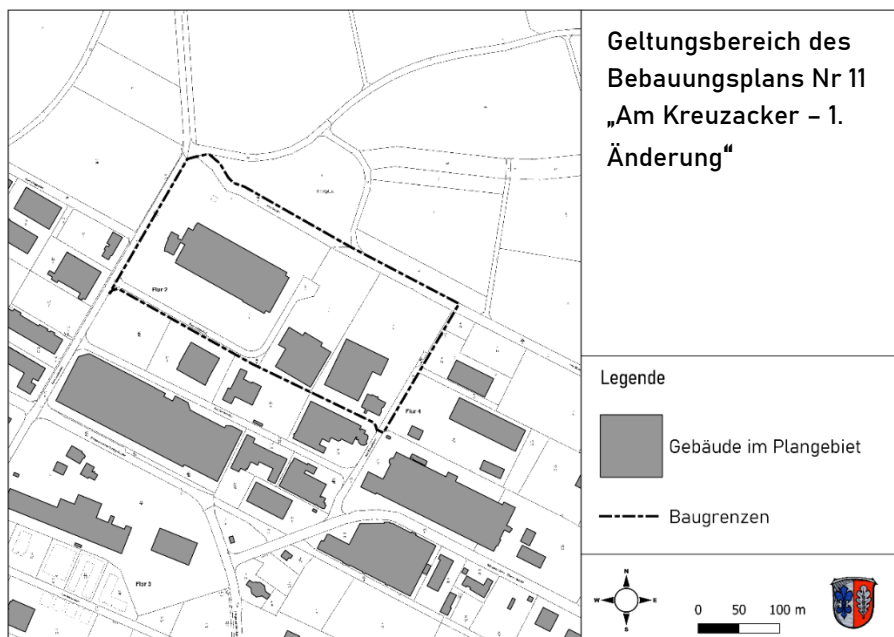
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und Planziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB müssen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 11 im Ortsteil Welkers „Am Kreuzacker“ zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1993 und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an modernes und zeitgemäßes industrielles Bauen. Ziel ist es Planungs- und Rechtssicherheit für die weitere städtebauliche Entwicklung herzustellen. Die Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Industriegebiets Rhön ist erforderlich, um den aktuellen städtebaulichen, wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden.

Konkret besteht das Erfordernis darin, die Verkehrssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu ordnen und zu optimieren und die Varianz der Baumöglichkeiten zu erweitern. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans lassen geplante Vorhaben nicht oder nur eingeschränkt zu. Eine Änderung ist daher notwendig, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes zu sichern, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen, sowie die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts zu stärken.



Das städtebauliche Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO. Damit wird die jetzige Gebietszuweisung aufgegriffen und weitergeführt. Dies gilt auch für einen Großteil der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Eichenzell am 11.09.2025 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

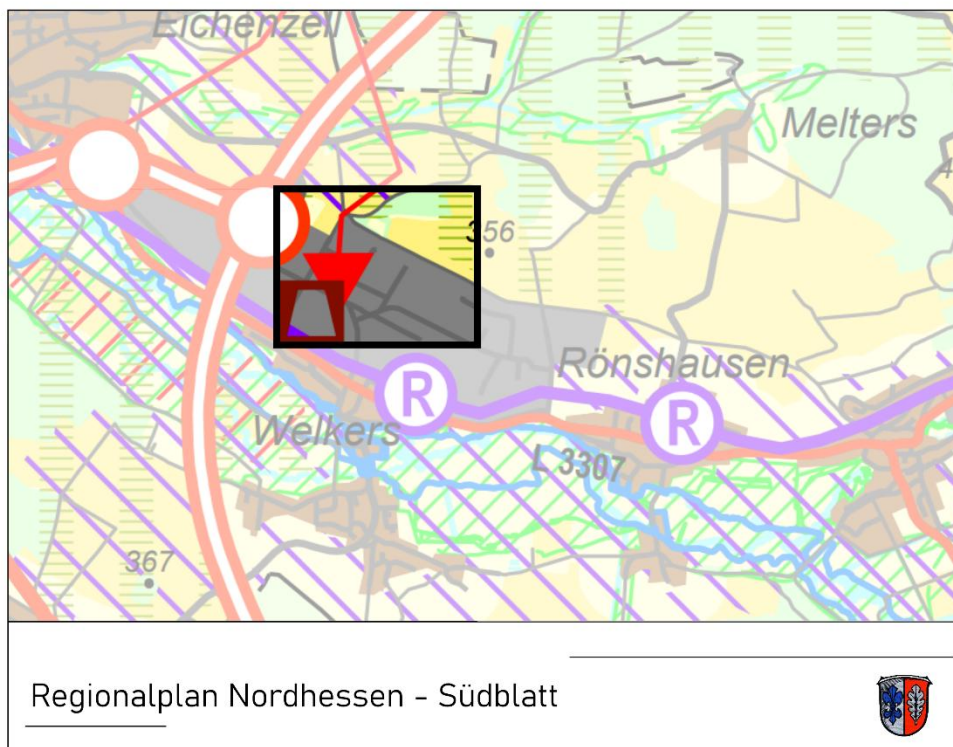
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Welkers im nördlichen Industriegebiet und wird nördlich durch einen Wirtschaftsweg sowie südlich, östlich und westlich durch Straßenzüge begrenzt. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Welkers, Flur 18, Flurstück 15/9 sowie Flur 2, Flurstück 29/1, 5/1, 5/2, 5/4 sowie Flur 4, Flurstück 30/2, 1/1, 1/3, 29/2, 29/3 und 29/4.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 70.700 m² und umfasst im Wesentlichen großflächige Industriebetriebe, Straßen- und Stellflächen sowie Grünzüge. Im nordöstlichen Bereich liegt eine derzeit unbebaute Freifläche.

Die Höhenlage des Plangebiets steigt von Süden nach Norden an und bewegt sich zwischen 323 m bis rd. 340 m ü.NHN.

1.3 Regionalplanung

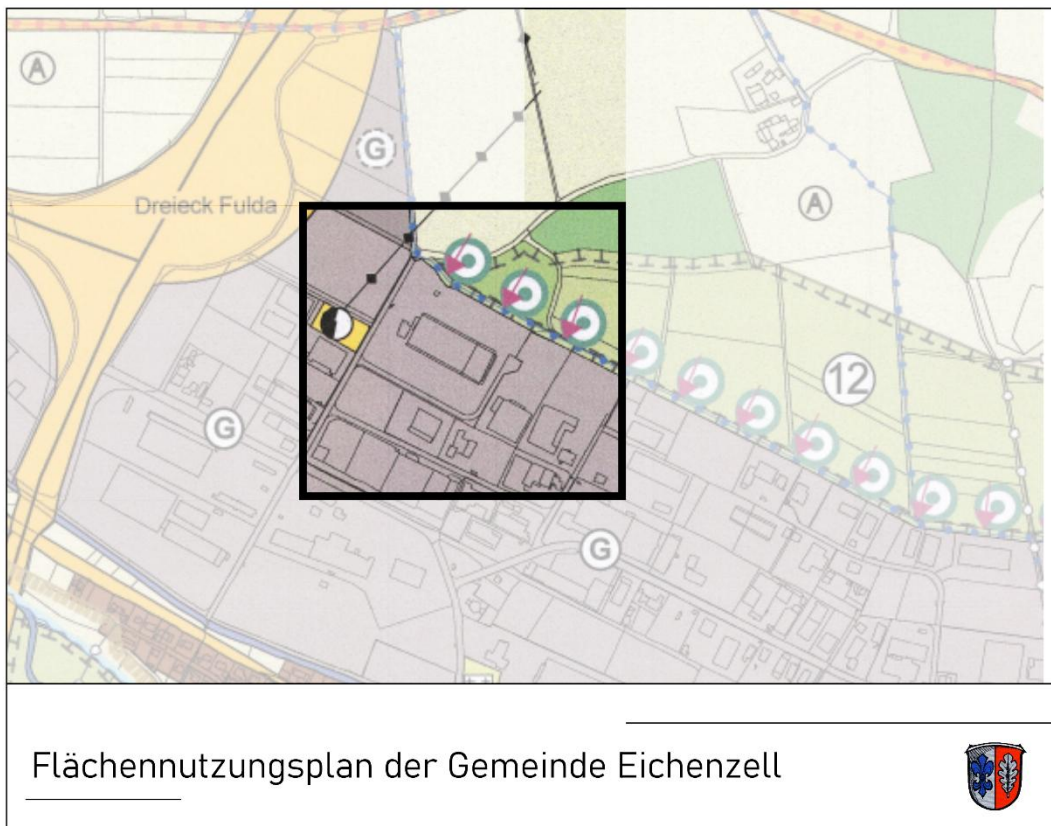
Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Nordhessen gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.



1.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche (Bestand) vor.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nicht grundsätzlich entgegen und es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt östlich, westlich und südlich an die folgenden Geltungsbereiche an:

- Nr. 12, OT Welkers/Rönshausen „Am Straßenacker/Am Strauch“ (2010)
- Nr. 5, OT Welkers „Am Märzrasen – 5. Änderung“ (2024)
- Nr. 16, Gemarkung Eichenzell „Flurlage Munkefeld“ (2021)

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan stammt von 1993 und ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage 1).

1.6 Innenentwicklung

Die Gemeinde Eichenzell ist bemüht, die Innenentwicklung weiter zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist ein ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Gemeinde Eichenzell setzt dabei auf eine mehrstufige Innenentwicklungsstrategie, die auch auf fünf zentrale Handlungsfelder stützt:

- A) Erfassung und Aktivierung von Innenpotentialen
- B) Förderung der Nachverdichtung
- C) Umnutzung leerstehender Bausubstanz
- D) Ortsbildgerechte Entwicklung
- E) Kommunikation und Beteiligung

Der Bebauungsplan erfüllt alle Anforderungen einer moderat-angepassten Nachverdichtung im industriell-gewerblichen Bereich.

1.7 Verfahrensart und Verfahrensstand

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.09.2025
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Industriegebiets Welkers. Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen. Haupteerschließungsstraße ist die Straße „Zum Lingeshof“. Die „Alte Straße“ nördlich des Baufensters ist ein reiner Wirtschaftsweg und erfüllt keine Erschließungsfunktionen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans sollen die Stichstraße „Zum Lingeshof“ sowie die Straße „Am Kreuzacker“ nach Norden weitergeführt werden, um die Erschließung der nördlichen, oft noch unbebauten Restflächen im Gewerbe- und Industriegebiet zu erleichtern. Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung kann es zu einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs der

weiterführenden und anschließenden Verkehrswege ist im Zuge der Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da das Nachverdichtungspotential im Wesentlichen auf ein Flurstück begrenzt ist, dass derzeit noch unbebaut ist.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild/Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Industriegebietes entsprechend der bestehenden und geplanten industriellen Nutzung ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Die sonstigen nach § 9 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Für diese Nutzungen gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit. Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können in ausreichender Art und Umfang in anderen Bereichen realisiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber

hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für den Bereich des Industriegebiets wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,6 begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach im Industriegebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), abgekürzt BMZ, gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstücks zulässig oder vorhanden sind. Unter Baumasse versteht man alles vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses. Die Baumassenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich auf 0,5 festgesetzt. Damit soll dem gewerblichen Bauen genug Spielraum gegeben werden, um zeitgemäß und nachhaltig zu bauen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. ²Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. ³Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ⁴Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ⁵Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. ⁶Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete

Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. 7Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche“.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Industriegebiet nach § 9 BauNVO die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von II, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung Gebäude mit II Vollgeschossen zuzüglich Ober- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind. Ein drittes Vollgeschoss ist zulässig, wenn es zur ausschließlichen Büronutzung genutzt wird. In diesem Fall ist ein viertes Staffelgeschoss, dass kein Vollgeschoss ist, ausgeschlossen.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebauliche mit dem Umfeld verträgliche Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses zunächst unbegrenzt. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen. Damit soll eine verträgliche bauliche Dichte erreicht und gesichert werden. Es werden folgende Höhen festgesetzt:

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Die Firsthöhe beträgt:

GI 1 = 12,00 m

GI 2 = 10,50 m

GI 3 = 12,00 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zur Oberkante des Firstes.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet einheitlich eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden können.

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Artenreicher Gehölzbestand“ sind Gehölzbestände, Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenstände sind unzulässig.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf bisher unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken, soweit dies mit dem täglichen Betrieb vereinbar ist. Nach Möglichkeit sollen weitfugige Pflaster, Rasengittersteine oder Porenpflaster verwendet werden.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 10°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 8° bis 35° sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen im Sinne des §§ 14 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind jeweils abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegeln und Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° ausgenommen. Die Dacheindeckung von Pultdächern darf auch in Blech ausgeführt werden. Die Verwendung von Dachfolien ist unzulässig. Die Begrünung von Dächern ist zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Energie bleibt unberührt.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig. Zäune mit einer Höhe von 2,0 m sind zulässig. Die Einzäunung ist so vorzunehmen, dass Kleintiere ungehindert unter der Einzäunung hindurch wechseln können.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Eingriffs - und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich vorrausichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind planungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplans und in der Planung berücksichtigt.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10 bis 29.02 zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren.

Bäume und Gehölze die Höhlungen aufweisen, sind vor einer Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Quartieren zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen abgestimmt wurden.

5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Biotope oder andere gesetzliche geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Der bestehende Gehölzbestand wird weitgehend erhalten und gesichert, sodass auch keine Habitatbäume oder sonstige Habitatvorkommen betroffen sind.

5.5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Durch das Vorhaben sind keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter Hochwasserschutzgebiete. Der Grundwasserschutz wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt (Begrenzung der Versiegelung, Nutzung von versickerungsoffenen Belegen, Nutzen und Auffangen von Regenwasser).

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

5.6 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Wird diese gutachterlich als ausreichend eingestuft, kann das Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe versickert oder verrieselt werden. Die sonstigen wasserrechtlichen oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften sind einzuhalten.

6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebiets sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Fällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/Eu in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Wege, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird entsprochen, da die Ausweisung als Industriegebiet dem sonstigen Gebietscharakter entspricht und keine der zuvor genannten Nutzungen durch die Ausweisung unmittelbar betroffen ist. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten SEVESO-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da sich das Plangebiet inmitten eines Gebiets mit industrieller Prägung befindet und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler i.D.s Denkmalschutzrechtes bekannt. Auch liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Die Errichtung von Solaranlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich und gewünscht. Eine Mindestanlagendichte wird nicht festgesetzt.



Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung/Bauleitplanung



Gemeinde Eichenzell
Ortsteil Welkers

Umweltbericht

Bebauungsplan

„Am Kreuzacker– 1. Änderung“

Vorentwurf

Planstand: 24.09.2025

Erstellt durch:
Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell
AZ: Schm/25
Schlossgasse 7a
36124 Eichenzell

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Rechtlicher Hintergrund.....	5
1.2 Ziele und Inhalte der Planung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2. Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung.....	9
3. Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen	11
4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1 Boden und Fläche	12
4.2 Wasser.....	16
4.3 Luft, Klima und Klimawandel.....	17
4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen.....	18
4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	19
4.6 Landschaft.....	20
4.7 Mensch, Wohn- und Erholungsgebiet	21
4.8 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	21
4.9 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen	21
4.10 Wechselwirkungen	22
5. Eingriffs-Ausgleichsplanung	22
6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl	22

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Hintergrund

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB Bestandteil des Bebauungsplans und muss daher die gleichen formalen Bedingungen erfüllen, wie ein Bebauungsplan (Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegungsfrist etc.).

Die Ergebnisse des Umweltberichts sind in der abschließenden Abwägung zu berücksichtigen.

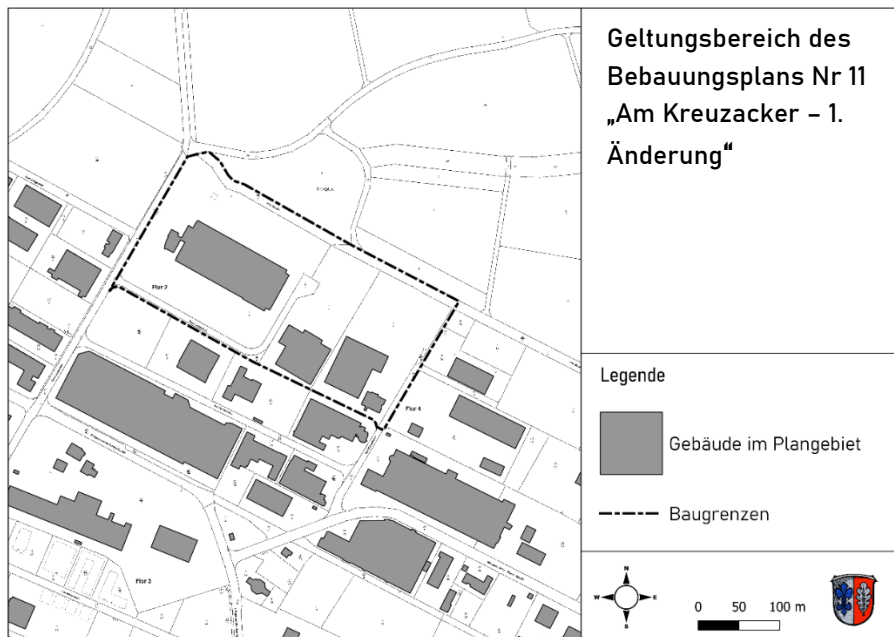
1.2 Ziele und Inhalte der Planung

1.2.1 Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB müssen Gemeinden Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Eichenzell beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 11 im Ortsteil Welkers „Am Kreuzacker“ zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1993 und erfüllt nicht mehr die Anforderungen an modernes und zeitgemäßes industrielles Bauen. Ziel ist es Planungs- und Rechtssicherheit für die weitere städtebauliche Entwicklung herzustellen. Die Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Industriegebiets Rhön ist erforderlich, um den aktuellen städtebaulichen, wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden.

Konkret besteht das Erfordernis darin, die Verkehrssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu zu ordnen und zu optimieren und die Varianz der Baumöglichkeiten zu erweitern. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans lassen geplante Vorhaben nicht oder nur eingeschränkt zu. Eine Änderung ist daher notwendig, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes zu sichern, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen, sowie die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts zu stärken.



Das städtebauliche Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO. Damit wird die jetzige Gebietszuweisung aufgegriffen und weitergeführt. Dies gilt auch für einen Großteil der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Eichenzell am 11.09.2025 gefasst.

1.2.2 Standort, Lage und Umfang des Vorhabens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Welkers im nördlichen Industriegebiet und wird nördlich durch einen Wirtschaftsweg sowie südlich, östlich und westlich durch Straßenzüge begrenzt. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Welkers, Flur 18, Flurstück 15/9 sowie Flur 2, Flurstück 29/1, 5/1, 5/2, 5/4 sowie Flur 4, Flurstück 30/2, 1/1, 1/3, 29/2, 29/3 und 29/4.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 70.700 m² und umfasst im Wesentlichen großflächige Industriebetriebe, Straßen- und Stellflächen sowie Grünzüge. Im nordöstlichen Bereich liegt eine derzeit unbebaute Freifläche.

Die Höhenlage des Plangebiets steigt von Süden nach Norden an und bewegt sich zwischen 323 m bis rd. 340 m ü.NHN.

1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Industriegebietes entsprechend der bestehenden und geplanten industriellen Nutzung ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von

Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Die sonstigen nach § 9 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Für diese Nutzungen gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit. Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können in ausreichender Art und Umfang in anderen Bereichen realisiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für den Bereich des Industriegebiets wird die Grundflächenzahl einheitlich auf 0,6 begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach im Industriegebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (§ 21 BauNVO), abgekürzt BMZ, gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche eines Baugrundstücks zulässig oder vorhanden sind. Unter Baumasse versteht man alles vom Fußboden des untersten

Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses. Die Baumassenzahl wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich auf 0,5 festgesetzt. Damit soll dem gewerblichen Bauen genug Spielraum gegeben werden, um zeitgemäß und nachhaltig zu bauen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. ²Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. ³Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. ⁴Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. ⁵Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. ⁶Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. ⁷Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche“.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Industriegebiet nach § 9 BauNVO die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von II, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung Gebäude mit II Vollgeschossen zuzüglich Ober- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig sind. Ein drittes Vollgeschoss ist zulässig, wenn es zur ausschließlichen Büronutzung genutzt wird. In diesem Fall ist ein viertes Staffelgeschoss, dass kein Vollgeschoss ist, ausgeschlossen.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung wird hierdurch eine städtebauliche mit dem Umfeld verträgliche Bebauung bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses zunächst unbegrenzt. Daher werden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen. Damit soll eine verträgliche bauliche Dichte erreicht und gesichert werden. Es werden folgende Höhen festgesetzt:

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen, talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Traufseite bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

Die Firsthöhe beträgt:

GI 1 = 12,00 m

GI2 = 10,50 m

GI3 = 12,00 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossroßfußboden bis zur Oberkante des Firstes.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Industriegebiet einheitlich eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden können.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung

2.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden 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. Die Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Flächenbilanz			
Bezeichnung	Flächenschlusswert(m²)	Anteil(%)	Wert(m²)
Geltungsbereich	70687	0,00	70687
Art der baulichen Nutzung	46954	66,43	46954
Gewerbliche Bauflächen	46954	100,00	46954
Industriegebiete	46954	100,00	46954
Verkehrsflächen	10386	14,69	10386
Straßenverkehrsflächen	5472	52,69	5472
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	4913	47,31	4913
Flächen für Ver- und Entsorgung	199	0,28	199
Grünflächen	13148	18,60	13148

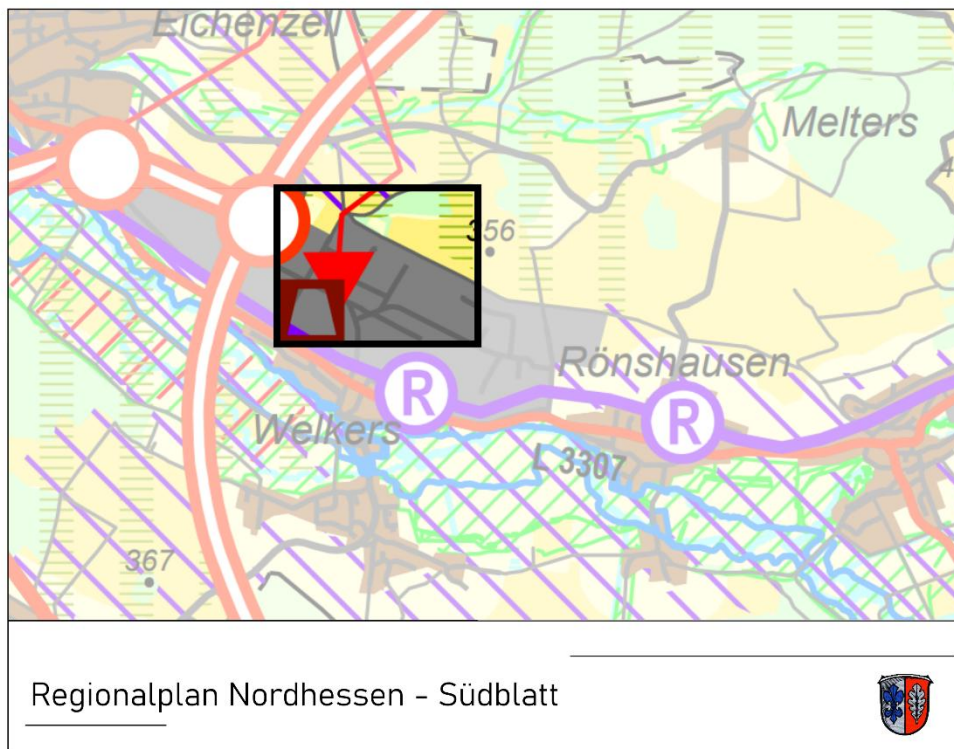
Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ca. 41.912,2 m².

Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

2.2 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Regionalplan

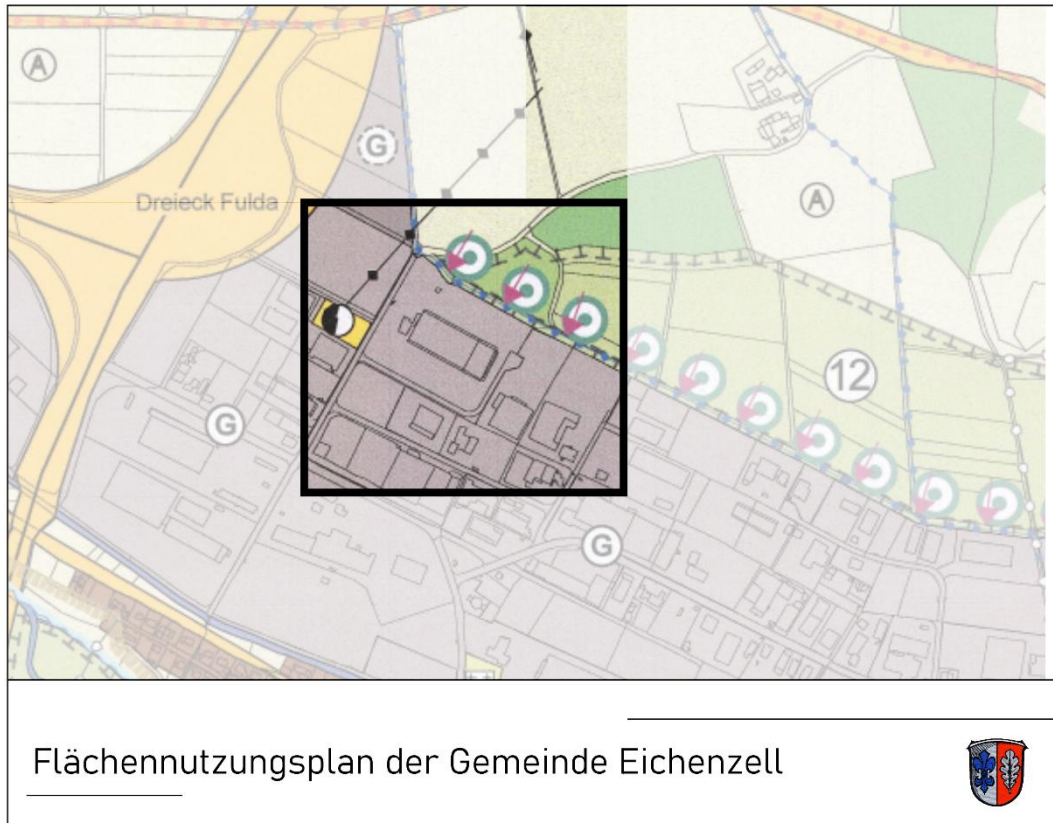
Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit rechtswirksamen Regionalplan Nordhessen gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.



Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche (Bestand) vor.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nicht grundsätzlich entgegen und es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



3. Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Fällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/Eu in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Wege, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude soweit möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird entsprochen, da die Ausweisung als Industriegebiet dem sonstigen Gebietscharakter entspricht und keine der zuvor genannten Nutzungen durch die Ausweisung unmittelbar betroffen ist.

Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten SEVESO-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da sich das Plangebiet inmitten eines Gebiets mit industrieller Prägung befindet und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden und zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden zudem Obergrenzen für Lärmemissionen festgesetzt.

4. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftliche Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bestandsbeschreibung

Die Böden innerhalb des Plangebiets sind im unbebauten Bereich der Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ und der Gruppe der „Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken“ zuzurechnen. Der bebaute Siedlungsbereich wird in der Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“ geführt, wobei die Aussagekraft auf die potentiell natürliche Verbreitung reduziert ist.

Die Feldkapazität im unbebauten Bereich in 1.m wird als „mittel“ eingestuft.

Das Ertragspotential wird der Klasse 4 „hoch“ zugeordnet, wobei die Ausführungen des Bodenviewers Hessen hier offensichtlich von falschen Grundannahmen ausgehen. Die Bedeckung wird als Acker angegeben. Dies entspricht nicht den Gegebenheiten vor Ort. Über das Ertragspotential kann daher auf Grund fehlerhafter Datengrundlagen keine Aussage getroffen werden. Das Ertragspotential entzieht sich daher der Abwägung.

Der Standort weist ein mittleres Wasserspeichungsvermögen sowie einen schlechten Basenhaushalt auf.

Eine Acker- oder Grünlandzahl ist für den unbebauten Bereich nicht angegeben.

Die Erosionsgefährdung des Bodens ist gering.

Bodenentwicklungsprognose

Da es sich um ein Gebiet handelt, dass bereits mit einem Bebauungsplan belegt ist, wird sich bei Nicht-Annahme des Bebauungsplans keine erhebliche Auswirkung zeigen. Daher werden sich bei Ausführung konkreter Bauvorhaben unabhängig von der Wirksamkeit der Änderung des Bebauungsplans Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben. Diese sind allgemeiner Natur. Davon betroffen sind primär die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktionen des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft

Je nach Intensität des Bodeneingriffs sind weitere Funktionen betroffen:

- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Ausbaumedium (Puffer-, Filter – und Umwandlungsfunktion).

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsfälle, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, sofern dies mit der jeweiligen Betriebsform vereinbar ist.
- Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialaufschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die

dem Spritzschutz unmittelbar an Gebäuden oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben davon unberührt.

- Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit- Verwertung von Bodenmaterial“.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.
- Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise auf der bauausführenden Ebene zu beachten sind:

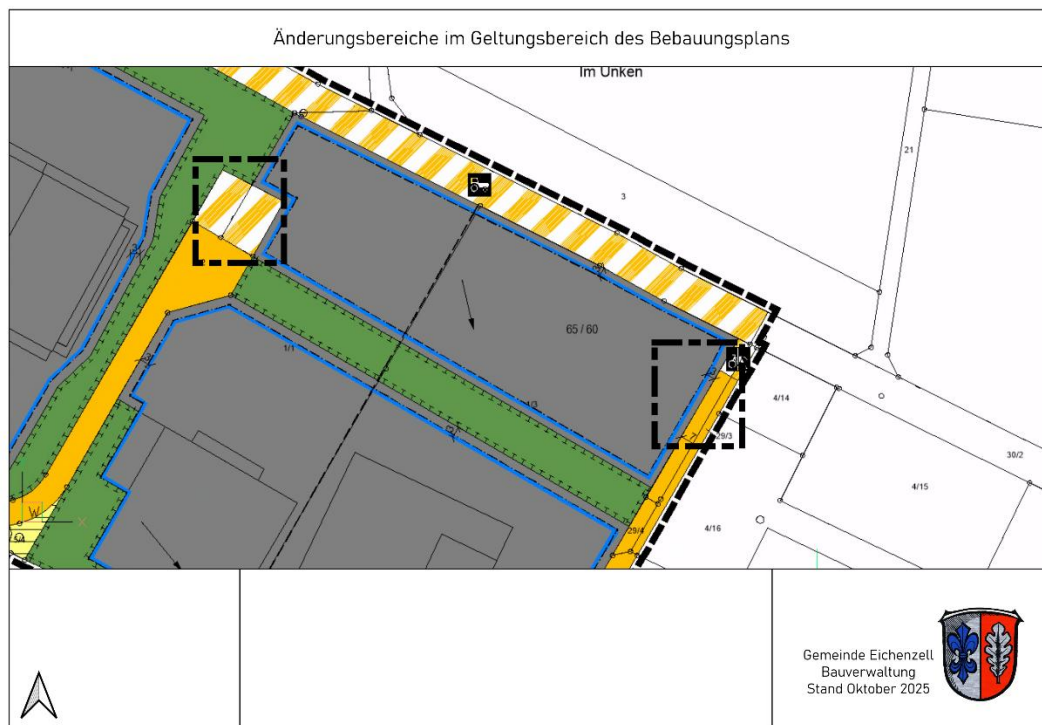
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (Zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtung (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden).
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextilen, Tragschotter).
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober – und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).

Eingriffsbewertung

Bei Durchführung der Planung wird es für den überwiegenden Teil der Freiflächen eine Bebauung geben. Flächenneuversiegelungen sind großflächig möglich. Da es sich um eine Änderung eines Bestandsbebauungsplans handelt, kommt es aber zu keiner nennenswerten Ausdehnung der möglichen Bebauung. Die Auswirkungen sind damit im Rahmen der Bauumsetzung als erheblich einzustufen. Im Sinne des Bauplanungsrechts ergibt sich keine nennenswerte Neuverdichtung über das bisher zulässige Maß hinaus.

Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, sowie als Abbau-, Ausgleichs - und Aufbaumedium sind im Bereich der Freiflächen in deutlichem Ausmaß betroffen.

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, werden nur die Bereiche einer Kompensation unterzogen, die neuerlich einer Versiegelung zugeführt werden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Straßenkörper.



4.2 Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben. Quellen, quellige Gebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel (2.1. Boden) aufgeführten Festsetzungen zur Eingriffsminderung auf den Bodenhaushalt wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekte hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Vorgaben und Hinweise:

- Niederschlagswasser kann ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Voraussetzung ist ein Versickerungsgutachten, welches vor Baubeginn zu erstellen ist.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung kann zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe, Stellplätze und Hofflächen nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Grundsätzlich dienen diese Festsetzungen dazu, der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken und die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern. Bei Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Insgesamt ergibt sich ein geringes Konfliktpotential hinsichtlich des Schutzgutes Wasser.

4.3 Luft, Klima und Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben sind Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1 a Abs. 5 BauGB).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur Kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsfläche für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimatelemente wurde anhand der Topographie, der vorhandenen Bebauungsstruktur, der Flächennutzung und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Kaltluftentstehungsgebiet und ist gemäß der Landesweiten Klimaanalyse weitgehend unauffällig. Eine besondere Funktion für Luft und Klima übernehmen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Eingriffsmindernde Maßnahmen

Da das Mikroklima sich lokal vor allem durch eine wachsende Versiegelung äußert, liegt in der Erhaltung und Wiedergewinnung der Vegetation ein Maßnahmenschwerpunkt, um eine mögliche Wärme- und Luftschadstoffbelastung durch die Umsetzung des Vorhabens zu mindern. Eingriffsminimierend wirken sich die folgenden Festsetzungen und Hinweise aus:

- Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Gehölzbestände in der Summe zu erhalten. Natürliche Sukzession ist zulässig, größere Abgänge in der Gehölzstruktur sind jedoch zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist zu erhalten.
- Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialaufschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein – oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

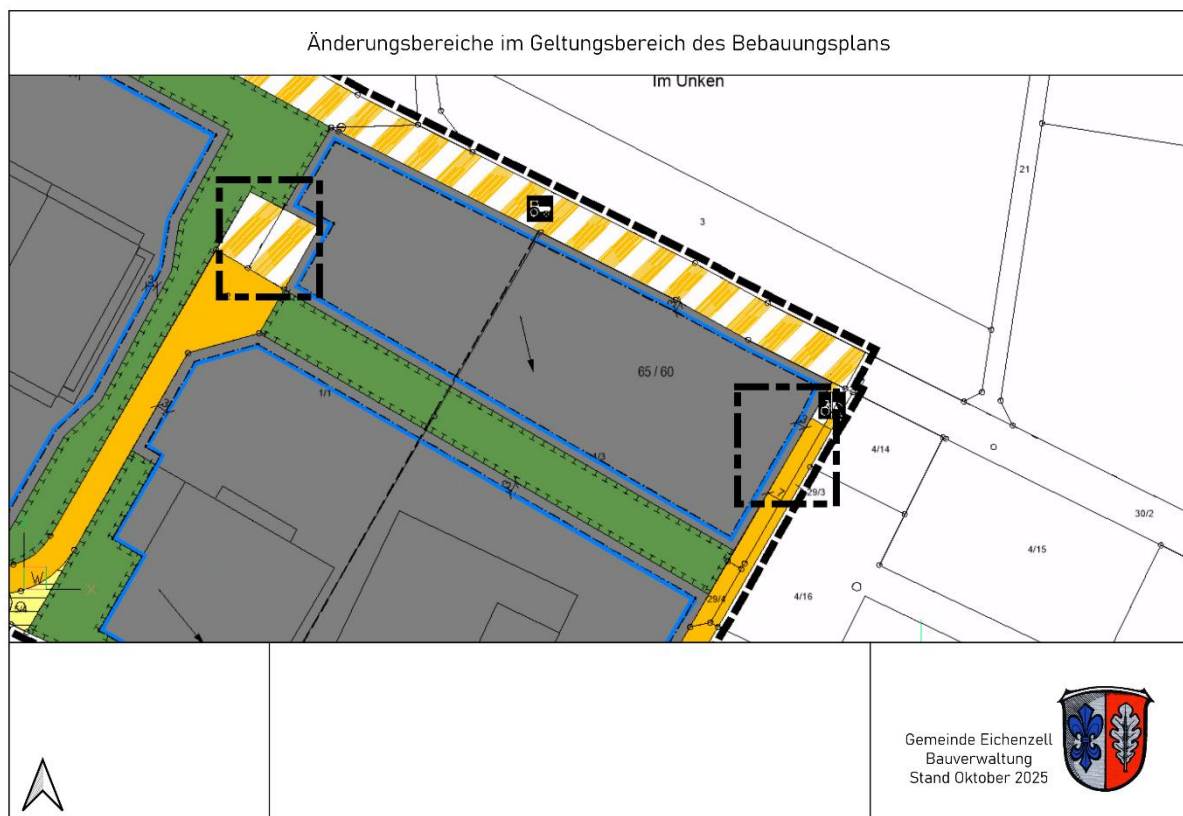
Eingriffsbewertung

Der Geltungsbereich ist weitgehend bebaut. Die bestehende Restfläche wird versiegelt und fällt damit als Kaltluftemittent aus. Jedoch befinden sich im näheren Umfeld um das Plangebiet ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die zur Kaltluftbildung beitragen. Durch die wachsende Versiegelung im Geltungsbereich wird die Kaltluftproduktion gehemmt und die Aufheizung der Flächen tagsüber nimmt zu. Durch den Erhalt der umfassenden Begrünung wird dies abgemildert.

Die Fläche weist derzeit eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion aus. Dies ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung sowie der Größe der verbliebenen nichtbebauten Fläche. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken. Insgesamt ist von einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

4.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet ist außerhalb der festgesetzten Grünflächen weitgehend bebaut. Die verbliebene Freifläche wird regelmäßig gemäht, sodass nicht von einer hohen Artenvielfalt ausgegangen wird. Für das Vorkommen seltener oder geschützter Arten gibt es keine Hinweise. Die Artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt sich auf die Bereiche, die der Änderung des Bebauungsplans unterliegen. Diese sind aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich:



Durch die Änderung des Bebauungsplans werden 693 m² zusätzlich versiegelt. Diese setzen sich zusammen aus 220 m² Gehölzbestand sowie 473 m² Wiesenbestand.

Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die verbliebenen unbebauten Flächen weisen eine geringe Strukturvielfalt auf. Es gibt keine Hinweise auf geschützte Arten. Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotoptypen besitzen aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit. Ein Großteil der Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum Erhalt festgesetzt. Diese Vorgaben der Erhaltung gehen über die Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, sodass ein Ausgleich der zusätzlichen Verkehrsflächen abschließend im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen kann. Insgesamt kann von einem geringen Konfliktpotential ausgegangen werden.

4.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan greift in seiner Umsetzung nicht in bestehende Grünzüge und Gehölzstreifen ein. Es besteht keine Hinweise darauf, dass in den Flächen außerhalb der Gehölzstreifen oder der bestehenden Freiflächen besonders geschützte Arten vorkommen. Im Bereich der Freifläche sind keine Habitatbäume oder ähnliches bekannt. Durch die intensive Bewirtschaftung der Freifläche sowie die regelmäßige Mahd ist von einer geringen Habitatsdichte auszugehen.

Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die verbliebenen unbebauten Flächen weisen eine geringe Strukturvielfalt auf. Es gibt keine Hinweise auf geschützte Arten. Die im Eingriffsbereich vorkommende Artenvielfalt stellt keinen Vermeidungs- oder Hinderungsgrund dar. Ein Großteil der Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zum Erhalt festgesetzt. Diese Vorgaben der Erhaltung gehen über die Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans hinaus, sodass ein Ausgleich der zusätzlichen Verkehrsflächen abschließend im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen kann. Insgesamt kann von einem geringen Konfliktpotential ausgegangen werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März bis 30. September) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzstreifen ist zu vermeiden.

- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen („down-lights“).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

4.6 Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und stark anthropogen überformt. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich westlich, südlich und östlich ein weitgehend bebautes Industrie- und Gewerbegebiet. Nördlich grenzt ein ausgebauter Feldweg an, der das Plangebiet von landwirtschaftlichem Offenland trennt. Die räumliche Barriere zwischen landwirtschaftlichem Offenland und Industriegebiet wird durch eine ausgeprägte Gehölzreihe verstärkt.

Das Plangebiet selbst ist durch die umfassende Begrünung nicht einsehbar. Da das Plangebiet in ein bestehendes Industriegebiet eingebettet ist, und auch bereits weitgehend bebaut ist, fügt es sich auch bei vollständiger Bebauung in die Landschaft ein. Ein Blickbeziehung besteht dabei vor allem zu den gegenüberliegenden Hängen.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der baulichen Umgebung, sodass neue Gebäude sich bruchfrei in die bestehende Bebauung einfügen.

Eingriffsminimierende Maßnahmen:

- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „artenreicher Gehölzbestand“ sind die bestehenden Gehölzstreifen zu erhalten und zu pflegen. Jegliche Ablagerung von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen ist unzulässig.
- Die Begrünung von Dächern ist erwünscht und zulässig.
- Die Dachform wird auf Satteldach, Pultdach und Flachdach begrenzt. Dies entspricht dem Siedlungscharakter.

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan greift in seinen Festsetzungen den baulichen Bestand vor Ort auf und führt diesen fort. Der Geltungsbereich ist bereits jetzt weitgehend bebaut. Eine Freifläche im Nordosten, für die jetzt bereits Baurecht besteht, wird ggf. verloren gehen. Durch den ausgeprägten Baumbestand im Geltungsbereich ist die Einsehbarkeit gering. Auch von den gegenüberliegenden Hanglagen ist der Eingriff in das Landschaftsbild sehr gering, da sich das Baugebiet harmonisch und bruchfrei in den Siedlungsbestand einfügt.

Es ist in der Zusammenstellung von einem sehr geringen Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

4.7 Mensch, Wohn- und Erholungsgebiet

Das Plangebiet ist bereits heute stark anthropogen überformt. Es besteht ein Bebauungsplan, dessen Ziele weitgehend realisiert worden sind. Es besteht keine Erholungsfunktion, die Wohnfunktion ist im Geltungsbereich ausgeschlossen. Der Einfluss auf den Menschen beschränkt sich daher auf Folgen, die sich aus der Planabsicht selbst ergeben.

Da sich im Umfeld des Bebauungsplans keine Wohnsiedlungen befinden und der Bebauungsplan Obergrenzen für Lärmemissionen festsetzt, liegt keine negative Einwirkung auf den Menschen vor.

Da das Baugebiet bereits heute weitgehend bebaut ist und nur eine Restfläche einer Bebauung zugeführt werden kann, wird der Start-Ziel-Verkehr ggf. leicht ansteigen. Da die Erschließung des Industriegebiets ausschließlich über Zubringer außerhalb bestehender Wohngebiete erfolgt, liegen auch hier keine negativen Auswirkungen vor.

Eingriffsbewertung:

Derzeit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans zu erwarten.

4.8 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch die Erschließung und Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Hinweise darauf liegen der Gemeinde Eichenzell zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§21 HDSchG).

4.9 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

4.10 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu Ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Wirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurde bereits erörtert. In der Zusammenfassung ergibt sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden können. Demnach sind bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

5. Eingriffs-Ausgleichsplanung

Auf eine Eingriffs-Ausgleichsplanung wird verzichtet. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans sind alle Belange des Eingriffs geprüft und behandelt worden. Da die Änderung des Bebauungsplans lediglich eine „Modernisierung“ nicht aber eine Nachverdichtung vorsieht, besteht kein Handlungsbedarf. Die neu zu versiegelnden Flächen haben einen Umfang von unter 700 m². Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um stark überformte Wiesenstücke und Straßenbegleitgrün.

Auf eine umfangreiche Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird verzichtet. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung und anderer Maßnahmen erfolgt der Ausgleich im Geltungsbereich des Plangebiets.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl

Die Gemeinde Eichenzell ist bestrebt, unbebaute Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der Anpassung des Bebauungsplans sollen zukünftige Planungsabsichten erleichtert und nicht bebaute Freiflächen einer Bebauung zugeführt werden. Die vorliegende Planung dient damit der baulichen Eigenentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes, die nunmehr auch bauplanungsrechtlich modernisiert und abgesichert werden soll. Alternativen wurden geprüft und als nicht sinnführend beschieden.

7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten,

zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum, unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde Eichenzell die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten.

8. Zusammenfassung

Kurzbeschreibung der Planung

Das Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Eichenzell in Ihrer Sitzung am 11.09.2025 beschlossen.

Schutzgut Boden

Bei Durchführung der Planung wird es nur für einen kleinen Teilbereich zu einer Überbauung kommen. Die bestehende Freifläche wurde bereits zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans auf ihre möglichen Auswirkungen hin geprüft. Das Schutzgut Boden wird nur in geringem Umfang tangiert.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer, Flutgräben oder andere Gewässer, die eine baurechtliche Relevanz besitzen. Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich von Heilquellenschutzgebieten oder Trinkwasserschutzgebieten. Durch die Versiegelung zusätzlicher Flächen kann die Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen. Es ergibt sich ein geringes Konfliktpotential im Umgang mit dem Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind als gering einzustufen. Der Geltungsbereich tangiert keine Frischluftzonen oder Frischluftschneisen. Durch die

zusätzliche Versiegelung kann es temporär zu einer gesteigerten Hitzeentwicklung kommen. Diese wird durch die umfassende Begrünung abgemildert.

Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Im nordöstlichen Bereich gibt es noch eine nicht bebaute Freifläche. Diese wird als Wiese genutzt und unterliegt einer mehrmaligen Mahd. Die Artenvielfalt im Bereich der nicht bebauten Freiflächen ist als sehr gering einzustufen. Hinweise auf besonders geschützte Arten oder Habitate sind nicht bekannt.

Die ausgeprägten Gehölzränge im Geltungsbereich bleiben erhalten. Durch besondere Lichtfestsetzungen sind diese zusätzlich vor Lichtimmissionen geschützt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna werden als gering eingestuft.

Mensch und Erholung

Derzeit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ersichtlich.

Eingriffs- Ausgleichsplanung

Auf eine Eingriffs-Ausgleichsplanung wird verzichtet. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst erfolgen. Ein externer Ausgleich ist nicht notwendig.

9. Quellenverzeichnis

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Bodenviewer Hessen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Wasserviewer Hessen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Naturegviewer Hessen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Starkregenviewer Hessen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): WRRL-Viewer Hessen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Hitzeviewer Hessen

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV):
Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in
der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.