

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 11, „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt, erst Änderung“ Ortsteil Löschenrod

Gemeinde Eichenzell

Entwurf, Juni 2024

Bearbeitung:

Gemeinde Eichenzell
Bauverwaltung
Thomas Schmidt
Schlossgasse 7a
36124 Eichenzell
Tel: 06659 / 979-64
kathrin.ebert@eichenzell.de
<https://www.eichenzell.de/>

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	2
1.1	Standort des Bauleitplans	2
1.2	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	3
2	Ziele des Umweltschutzes	4
2.1	Fachgesetze	4
2.2	Fachpläne	5
3	Standort	7
3.1	Lage, Topographie	7
3.2	Nutzung, Bestand	7
3.3	Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop	7
4	Beschreibung des Umweltzustands und der ermittelten Umweltauswirkungen	8
4.1	Arten und Biotop	8
4.2	Wasser	8
4.3	Geologie, Böden	8
4.4	Klima	9
4.5	Orts- und Landschaftsbild	10
4.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	10
4.7	Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung	10
4.8	Wechselwirkungen	11
5	Weitere Belange des Umweltschutzes	11
5.1	Abfälle und Abwasser	11
5.2	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	11
5.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	11
6	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
7	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	12
8	Zusätzliche Angaben	12
8.1	Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten	12
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	12
8.3	Zusammenfassung	12
8.4	Quellen	12

1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Umweltbericht behandelt den Bebauungsplan Nr. 11, „Im Oberfeld – II Bauabschnitt, erste Änderung“ im Ortsteil Löschenrod der Gemeinde Eichenzell.

Es besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahre 2003, der den kompletten Geltungsbereich umfasst. Dessen Festsetzungen sollen in weiten Teilen übernommen werden. Zusätzlich soll in einem Teil des Bebauungsplans die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen möglich sein. In einem anderen Bereich soll die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen ausgeschlossen werden, sofern sie nicht Bestandteil einer betrieblichen Struktur ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell die städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Löschenrod zu ordnen und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich in Teilen sichern.

1.1 Standort des Bauleitplans

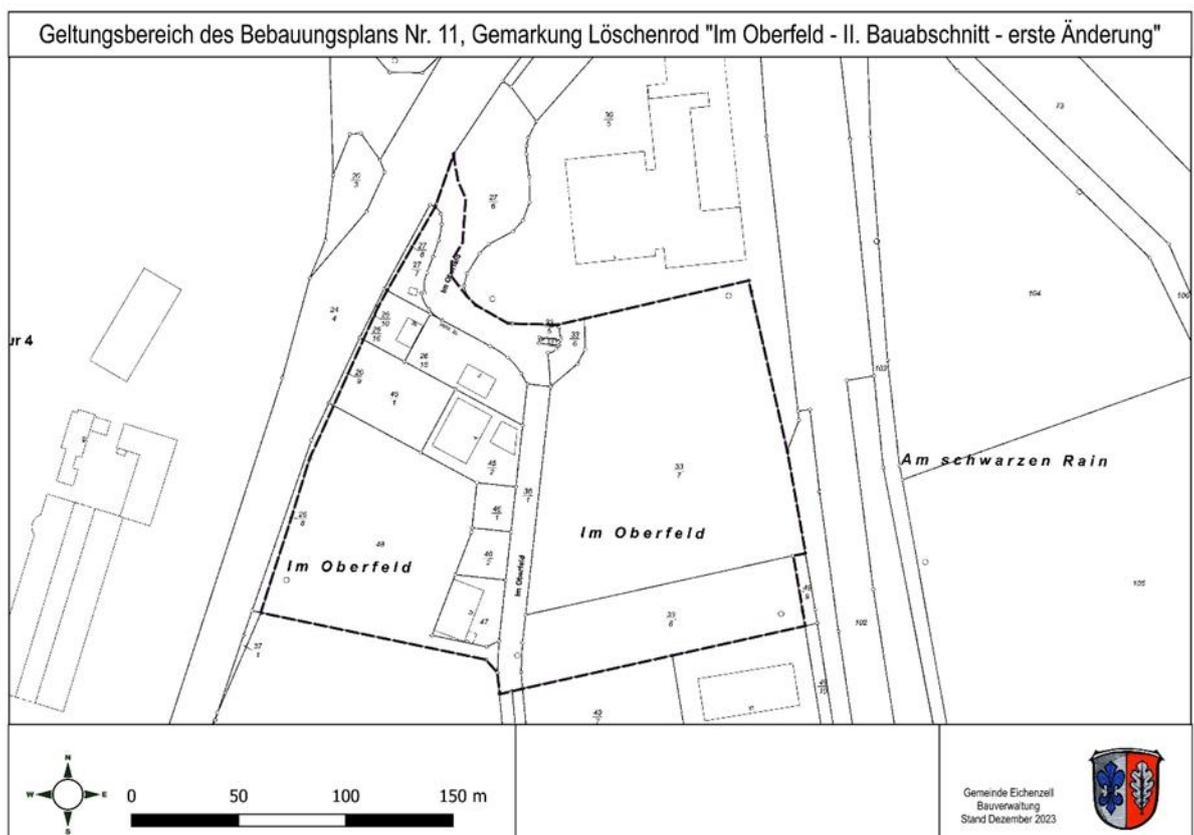


Abbildung: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Geltungsbereich der Bauleitplanung rot markiert

Das Plangebiet der Bauleitplanung liegt beiderseits der Straße Im Oberfeld und ist gewerblich geprägt.

1.2 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden



Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 vor. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Grundflächenzahl nicht erhöht (GE = 0,8), so dass keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird.

Abbildung: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Östlicher Ortsausgang“

Im Plangebiet des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenangaben	in Hektar (ha, gerundet)
Gewerbegebiet	2,3 ha
Sondergebiet Solarenergie	0,5 ha
<i>Zwischensumme</i>	<i>2,8 ha</i>
<i>Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) Bestand und Planung</i>	<i>1,8 ha (Bestand), 2,2 (Planung)</i>
<i>Nicht überbaubare Grundstücksfläche Bestand und Planung</i>	
Verkehrsflächen	0,5 ha
Grünflächen	0,5 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	3,8 ha

2 Ziele des Umweltschutzes

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

2.1 Fachgesetze

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind:

Gesetz	Ziele und Grundsätze
Baugesetzbuch (BauGB)	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Schaffung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nacherdichtung/ Maßnahmen zur Innenentwicklung, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes / Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) ergänzt durch Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HABNatSchG)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des BBodSchG und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG)	Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden, Erhalt der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung von Gewässern,

	Einhaltung von Gewässerrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Erhalt der Grundwasserqualität
--	---

2.2 Fachpläne

Regionalplan Nordhessen 2009

Der Regionalplan Nordhessen (2009) weist für das Planungsgebiet „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ aus.

Die Planung widerspricht somit nicht den im Regionalplan konkretisierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

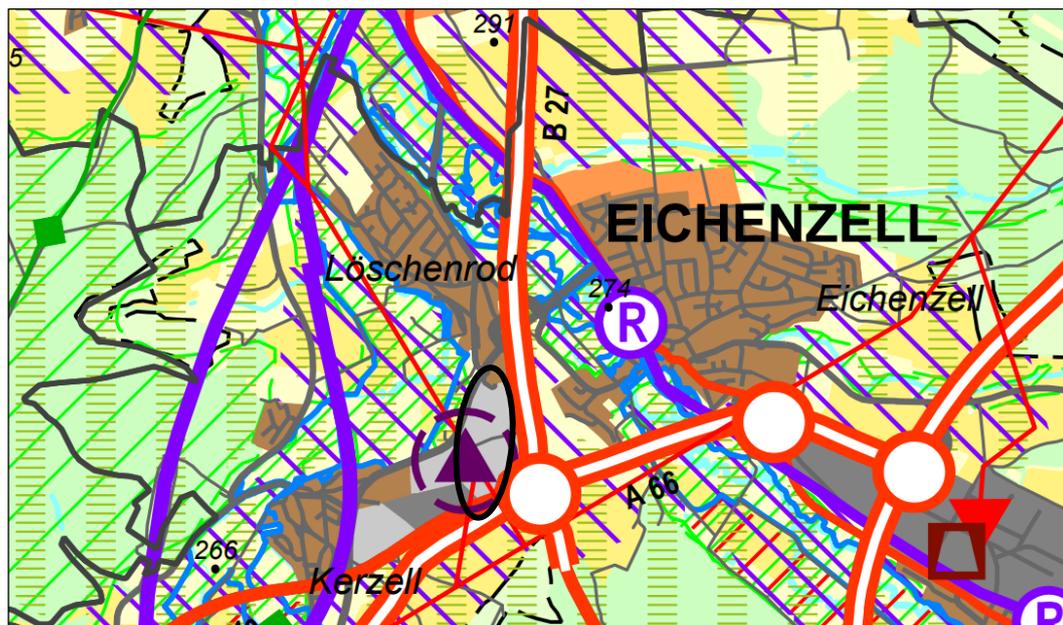


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „gewerbliche Baufläche“ nach § 1, Abs.1 Nr. 3 BauNVO sowie als Fläche für Ablagerungen dargestellt.

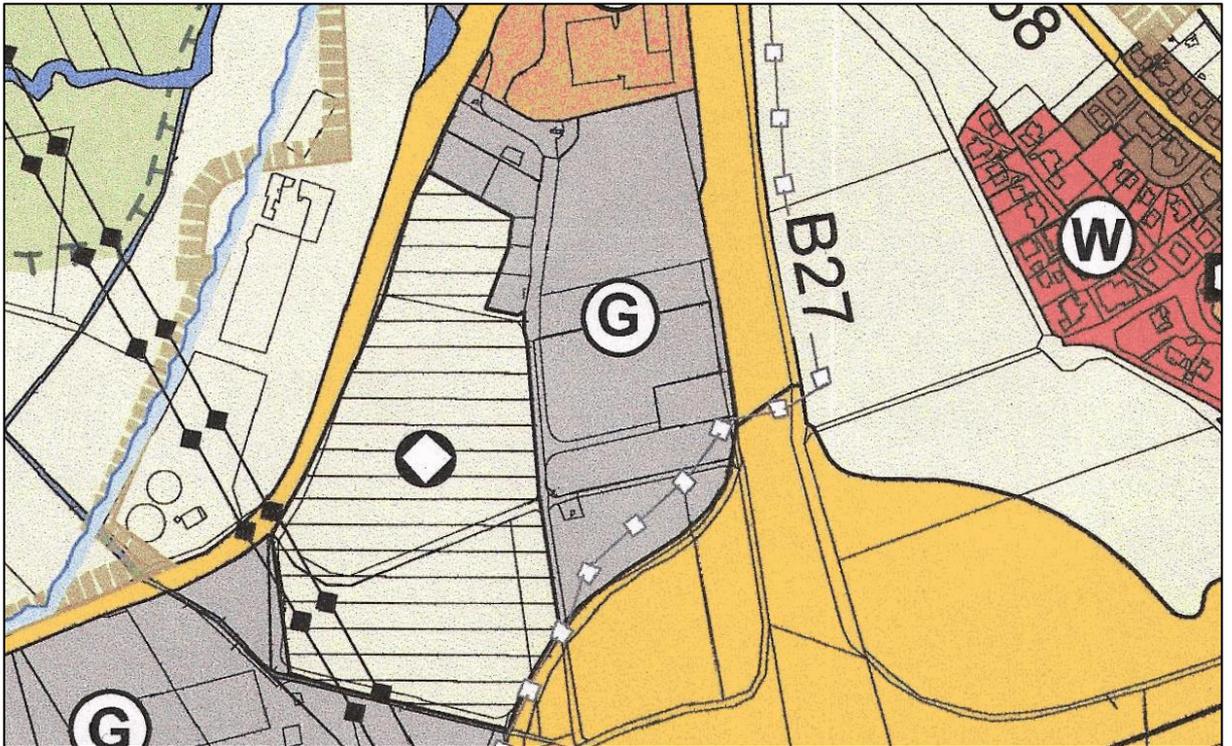


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Eichenzell

Bebauungsplanung

Im Plangebiet gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan

- Nr. 11 „Im Oberfeld – II. BA – erste Änderung“ (2003)

Der genannte Bebauungsplan soll durch den neuen Bebauungsplan überplant werden.

Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung und Gewerbe ausgewiesen.

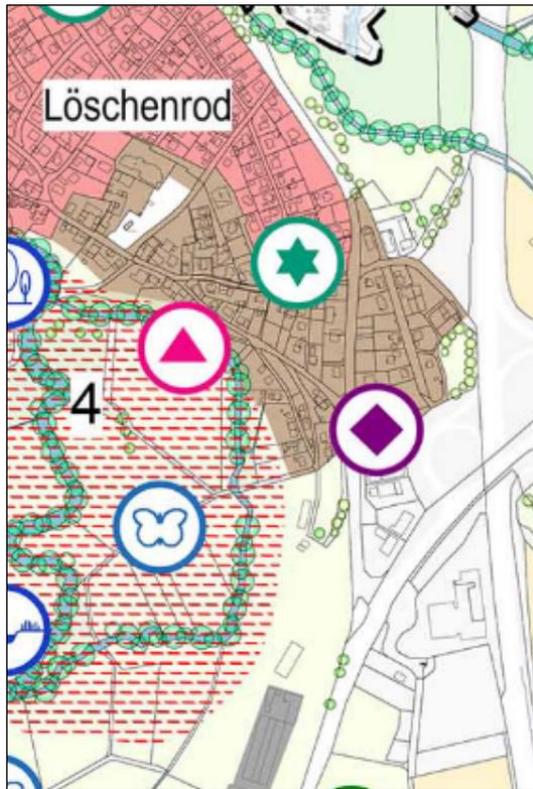


Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2016 der Gemeinde Eichenzell Karte 11 „Entwicklung“

3 Standort

3.1 Lage, Topographie

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Eichenzell am südlichen Ortsrand des Ortsteils Löschenrod. Sie besitzt eine Größe von ca. 3,5 ha.

Naturräumlich gehört die Fläche zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Fuldaer Senke, Untereinheit Kerzeller Fliedetal. Das Planungsgebiet liegt in einer Höhe von ca. 283 m über NN bis ca. 297 m über NN. Das Gelände fällt in einer Ost-West-Richtung ab. Insbesondere im südlichen Geltungsbereich fallen starke Neigungsverhältnisse (nach Westen geneigter Hang) auf.

3.2 Nutzung, Bestand

Das Plangebiet wird hinsichtlich seiner Nutzung durch die Gewerbeansiedlungen geprägt. Zudem wird der Geltungsbereich durch die Aufschüttung einer ehemaligen Hausmülldeponie landschaftlich überformt. Die Straße „Im Oberfeld“ fungiert als Hapterschließungsstraße und fängt einen Großteil des Durchgangsauf. Grünflächen im Nordosten des Plangebiets werden landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotop

Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiete oder sonstige nach Hess. Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzflächen oder Einzelbiotop werden durch das Planungsvorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt. Westlich des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Fulda an. Auf der Fläche der ehemaligen Hausmülldeponie sind Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten. Diese sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfragt und später ggf. in die Planunterlagen integriert werden.

4 Beschreibung des Umweltzustands und der ermittelten Umweltauswirkungen

4.1 Arten und Biotope

Zustand: Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets mit einheitlicher Nutzung, aber großen, nicht bebauten Freiflächen. Diese sind intensiv ackerbaulich genutzt, sodass von einer geringen Artenvielfalt ausgegangen werden kann.

Entlang der Straße „Im Oberfeld“ befindet sich aufgrund der Hanglage Straßenbegleitgrün. Ansonsten sind keine ausgeprägten Grünzüge oder Einzelbäume vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wie z.B. die Gestaltung der nicht versiegelten Grundstücksflächen mit Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und der Erhalt der Baumreihe und Einzelgehölzen garantieren weiterhin eine Grunddurchgrünung. Von einer Erhöhung des Biotopwerts ist nicht auszugehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

4.2 Wasser

Zustand: Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Auch liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auf Grund der Vorbelastungen gewerbliche Nutzungen kommt dem Plangebiet bezüglich Grundwasser eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Eine planerische Nachverdichtung findet nicht statt. Vorhandene Baulücken könnten auch ohne vorliegende Bauleitplanung bebaut werden. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

4.3 Geologie, Böden

Zustand: 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) bleibt das Plangebiet unbewertet, da es sich um bestehende Siedlungsfläche handelt.



Abbildung: Auszug aus der Karte „Bodenschutz in der Planung“, Bodenviewer Hessen

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Generell haben Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential). Diese Bedeutung kann einigen wenigen Baulücken sowie den Grünflächen im Plangebiet zugesprochen werden. Insgesamt hat das Plangebiet jedoch eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht verändert. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen. Lediglich Baulücken können von einer Neubebauung und damit von Versiegelung und Verlust von bisher offener Bodenfläche betroffen sein. Die vorhandenen offenen Böden der Grünflächen bleiben weitgehend erhalten.

4.4 **Klima**

Zustand: Das Mikroklima im Planungsgebiet entspricht dem eines gemischt genutzten bzw. gewerblich genutzten Siedlungsgebiets in Ortsrandlage. Die bebauten Flächen mit eher geringem Gehölzanteil besitzen keine Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion, wobei die vorhandene Baumreihe und große Einzelbäume positive Auswirkungen auf das Mikroklima bewirken (Verschattung, Verdunstung, Kühlleistung). Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung nicht als potentielles Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet anzusprechen.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die aktuelle Nutzung nicht wesentlich verändert. Die bestehenden prägenden Gehölze werden als zu erhaltend festgesetzt. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet ist Teil der Ortschaft Löschenrod.



Im nördlichen Bereich wird das Ortsbild durch die Eingangssituation in das Gewerbegebiet, die Hanglage und die großflächigen Gewerbebauten oberhalb des Hanges geprägt.

Der gesamte Bereich liegt oberhalb des Hanges in ebener bzw. topografisch weniger bewegter Lage.

Auswirkungen: Die Aufstellung des Bebauungsplans bringt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut mit sich, da bestandssichernde Maßnahmen getroffen werden.

4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Auswirkungen: Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Sonstige wirtschaftliche Werte werden durch die Überplanung nicht beeinträchtigt.

4.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Erholungsfunktion sowie Lärm relevant. Das Planungsgebiet besitzt keine Wohn- oder Erholungsfunktion. Funktion für die (Nah-) Erholung besteht in Form von öffentlichen Wegen, die die Verbindung zu anderen Ortsbereichen von Löschenrod sowie der umgebenden unbebauten Landschaft herstellen.

Die Lärmsituation entspricht der eines Gewerbegebietes mit Immissionen von Wohnen, gewerblicher Lagerung und Verkehr.

Auswirkungen: Die vorhandenen großflächigeren Betrieb können höhere Lärmemissionen verursachen, da Wohnnutzungen nicht von Immissionen betroffen sind. Durch die bestandserhaltenden Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen für die Erholungsfunktion anzunehmen.

4.8 **Wechselwirkungen**

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit zwischen den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt. Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten / Biotope, den Boden oder den Wasserhaushalt.

Besonders der Wirkungspfad Boden-Wasser ist in den unversiegelten Bereichen oftmals trotz gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die angestrebte Planung kann in den Bereichen der Baulücken der Wirkungspfad verloren gehen.

5 **Weitere Belange des Umweltschutzes**

5.1 **Abfälle und Abwasser**

Im Plangebiet fallen bereits Abfälle und Abwässer aus gewerbeüblicher Nutzung an, die fachgerecht entsorgt werden. Die Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation in einer Kläranlage entsorgt. Eine Änderung durch die Aufstellung der Bauleitplanung ist nicht zu prognostizieren.

5.2 **Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Das Thema wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

5.3 **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Im Zuge möglicher Bauvorhaben auf vorhandenen Baulücken werden voraussichtlich allgemein zugelassene Techniken und Stoffe gemäß der fachlichen Praxis angewandt bzw. eingesetzt.

6 **Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die städtebauliche Planung. Eine Bebauung vorhandener Baulücken wäre auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne möglich.

7 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits bauleitplanerisch gesichert. Die bestehenden Vorgaben bleiben erhalten. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht erhöht.

Da sich die Grundflächenzahl am Bestand orientiert erhöht sich die überbaubare Fläche nicht. Damit ist kein Eingriffs-Ausgleich notwendig. Inwiefern für die geplanten Freiflächen-Solaranlage im Rahmen der Bauleitplanung eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig wird, soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt werden.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, benötigte Unterlagen waren verfügbar.

8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Damit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

In der Praxis sind Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Eichenzell auf Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Die Behörden haben gemäß § 4, Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Gemeinde Eichenzell kann im vorliegenden Fall vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass grünordnerische Maßnahmen (z.B. Erhalt der festgesetzten Gehölze) beachtet und umgesetzt werden.

8.3 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um für den südliche, gewerblich geprägten Teilbereich der Ortschaft Löschenrod eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen und Nutzungen baurechtlich zu sichern. Bisher existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der den kompletten Geltungsbereich umfasst und überplant werden soll. Dessen Festsetzungen bleiben weitgehend erhalten.

Der Bebauungsplan sieht keine weitere Nachverdichtung, sondern eine Festigung der vorhandenen Bebauung vor. Für die Schutzgüter sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.4 Quellen

- Planungsbüro Herget, Januar 2016, Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell, https://www.eichenzell.de/de/bauplanung_6358.html
- Auswertung Luftbilder aus dem Jahr 2019
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), 2011, Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Juli 2022, <http://bodenviewer.hessen.de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Geologie-Viewer, <https://geologie.hessen.de>, Zugriff November 2023
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 5.3.0, Stand Juni 2023, <https://natureg.hessen.de>
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Zugriff November 2023, <http://gruschu.hessen.de>