



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 23
„Auf der Großmühl“

Satzung

Planstand: 06.05.2021

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2	Baumassenzahl	9
2.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
3.1	Werbeanlagen.....	11
3.2	Einfriedungen	11
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	11
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
5.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	13
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	13
6	Immissionsschutz.....	13
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	14
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
9	Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse	16
10	Denkmalschutz.....	17
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	17
12	Bodenordnung	18
13	Kosten.....	19
14	Verfahrensstand.....	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Marktgemeinde Eiterfeld steht aktuell vor der Herausforderung, dass die bestehenden Gewerbeflächen nahezu vollständig ausgeschöpft sind. In kommunaler Hand sind keine Flächen verfügbar, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten. Die Marktgemeinde Eiterfeld hat sich daher mit der Frage beschäftigt, welche der im Flächennutzungsplan bereits als Potenzialflächen dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Hierzu wurde auf eine bereits im Jahr 2013 erstellte Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G2 und G3 zurückgegriffen und ein Strategiepapier zur Fortentwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erarbeitet, das vom Bauausschuss am 13.12.2016 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 daraufhin die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Bauleitplanung sollen im Ortsteil Eiterfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die Karl-Ebner-Straße geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 9, die Flurstücke 31, 32, 33/1, 92/64, 94/64, 95/34 sowie die gemeindlichen Wegeparzellen in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 9, Flurstücke 55/3 teilweise, 64/1 teilweise und 138/61 sowie in der Flur 11 das Flurstück 53/2 teilweise und in der Gemarkung Leibolz, Flur 3, das Flurstück 30 (Plankarte 1). Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlängerung der Karl-Ebner-Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Bauflächen (G2)* dargestellt sind.
- Westen: Karl-Ebner-Straße sowie angrenzend gewerbliche Nutzungen, Solarpark und Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Die Brandersiede“ (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
- Süden: Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) sowie gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,1 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 2,9 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,5 ha und auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich des Wirtschaftsweges rd. 0,7 ha. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie am südwestlichen Rand einen landschaftsgliedernden Feldgehölzstreifen. Das natürliche Gelände steigt in südöstlicher Richtung von 371 m ü.NN um rd. 16 m auf 387 m ü.NN an. Im Rahmen der Erschließung wird daher eine Geländemodellierung erforderlich, um die für eine bauliche Nutzung erforderlichen überwiegend ebenen Flächen, gegebenenfalls in Form einer Terrassierung, herzustellen.

Bereich des Plangebietes



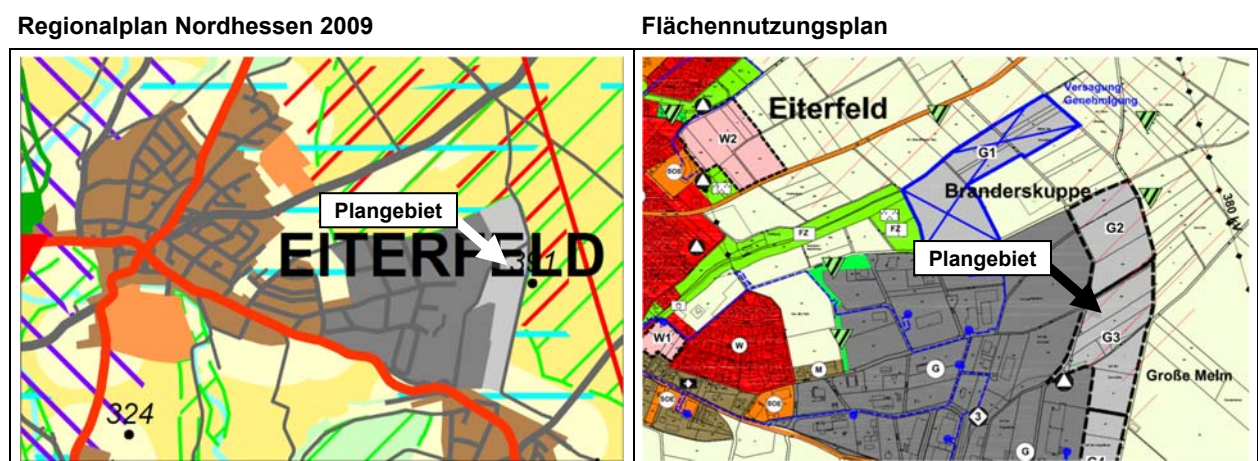
Eigene Aufnahmen (10/2016)

Ferner kommt in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, das Flurstück 3 mit einer Größe von 1,1 ha (10.639 m²) hinzu, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2). Da zum Entwurf des Bebauungsplanes hierfür noch das Flurstück 16 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, vorgesehen war und die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen entsprechend angepasst und auf das nunmehr gewählte Flurstück 3 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, bezogen wurden, handelte es sich mithin um eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, sodass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt wurde und die Stellungnahmen erneut eingeholt wurden.

Schließlich wird in der Gemarkung Wölf, Flur 3, das Flurstück 47/1 teilweise mit einer Größe von rd. 1,6 ha (16.122 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Sinne einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 3).

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Marktgemeinde Eiterfeld stellt als Grundzentrum in ländlichen Raum zudem einen gewerblichen Schwerpunktort dar. Die Festlegung ergibt sich dabei insbesondere aus den am östlichen Siedlungsrand bereits großflächig vorhandenen gewerblichen Bauflächen, die historisch gewachsen sind und in den letzten Jahrzehnten zunehmend erweitert wurden. Die Bestandsflächen sind dabei im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt am östlichen Rand auch eine Ausweisung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung*. Die Darstellung stellt damit den grundsätzlichen Rahmen für die künftige Fortentwicklung gewerblicher Bauflächen in der Marktgemeinde Eiterfeld dar.



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der an das Plangebiet östlich angrenzende Bereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Rohstoffe* und somit als Grundsatz der Raumordnung festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Mit den *Vorbehaltsgeländen oberflächennaher Lagerstätten* wird im Regionalplan die Existenz, Lage und Ausdehnung von abbauwürdigen und abbaufähigen oberflächennahen Lagerstätten einheimischer mineralischer Rohstoffe einschließlich der Energierohstoffe aufgezeigt. Sie sollen vor Inanspruchnahmen geschützt werden, die einen künftigen Abbau unmöglich machen oder unzumutbar erschweren und dienen der mittel- bis langfristigen Rohstoffvorsorge. Eine Abbaunutzung entspricht dabei jedoch nicht dem derzeitigen Ziel des Regionalplanes. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme von Bereichen innerhalb des Vorbehaltsgeländes, gleichwohl wird eine städtebauliche Entwicklung unmittelbar angrenzend bauplanungsrechtlich vorbereitet. Da konkrete Abbauplanungen nicht bekannt sind und die angrenzenden Bereiche regionalplanerisch lediglich als Vorbehaltsgelände und somit als Grundsatz der Raumordnung festgelegt sind und selbst unter Einhaltung hinreichender Schutzabstände der weit überwiegende Flächenanteil des gesamten Vorbehaltsgeländes vorbehaltlich sonstiger Erfordernisse unberührt bleibt und grundsätzlich für einen entsprechenden Kalkstein-Abbau zur Verfügung steht, werden die Belange des Bergbaus und der Rohstoffsicherung nicht abwägungserheblich berührt.

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Gewerbliche Bauflächen Planung* mit der Bezeichnung G3 dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand dargestellten *Gewerblichen Bauflächen Planung* mit den Bezeichnungen G2 bis G4, die sich an den vorhandenen Siedlungsrand anschließen und im Wesentlichen der Ausweisung eines entsprechenden *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung* im Regionalplan Nordhessen 2009 entsprechen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die vorliegend geplante städtebauliche Entwicklung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und den Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht im Innenbereich umsetzen.

Die Planung folgt im Übrigen, wie bereits dargelegt, dem Umstand, dass die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in kommunaler Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Anforderungen an die Lage und Anbindung soll das geplante Gewerbegebiet daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine Lage angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang zu befürworten. Die grundsätzliche Eignung der Flächen innerhalb des Plangebietes für eine städtebauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen einer im Jahr 2013 erstellten Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G 2 und G 3 und einem diesbezüglichen Strategiepapier von 2016 vergleichend geprüft und insbesondere aus erschließungstechnischer Sicht die Empfehlung abgegeben, den im Flächennutzungsplan bereits als *Gewerbliche Bauflächen Planung* mit der Bezeichnung G3 dargestellten Bereich vorrangig städtebaulich zu entwickeln.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 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. Sie 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu 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 Nr. 23 „Auf der Großmühl“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von betriebsgebundenen Wohnnutzungen wird sichergestellt, dass im Bereich des Plangebietes nicht durch entsprechende Nutzungen eine erhöhte immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit begründet wird, die gegebenenfalls mit Einschränkungen für bestehende oder geplante Nutzungen einhergeht.

Ferner werden die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen. Zur Begründung des Ausschlusses von **Vergnügungsstätten** kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von **Einzelhandelsvorhaben** im Plangebiet wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb jedoch Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Betriebe vorbehalten bleibt und vor diesem Hintergrund sowie zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Plangebiet kein neuer Einzelhandelsstandort begründet wird.

2.2 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 für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl

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 Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung im Bereich des Plangebietes. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** fest, sodass auch größere Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt somit noch deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung im Gewerbegebiet in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 10,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

Die Wahl des unteren Bezugspunktes erfolgt vor dem Hintergrund, dass die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes eine Geländemodellierung in Form einer Terrassierung voraussetzt, die einen Rückgriff auf die (derzeitige) natürliche Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt ausschließt. Eine kleinteilig differenzierte Untergliederung des Gewerbegebietes in verschiedene Teilflächen mit unterschiedlichen Höhenbegrenzungen verhindert zudem die im Vollzug des Bebauungsplanes erforderliche Flexibilität bei der Erschließungsplanung. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 7,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche beträgt. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Hierdurch erfolgt einerseits die Vorgabe zur Einhaltung entsprechender Grenzabstände, während andererseits den Anforderungen an eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke im Zuge der Errichtung größerer baulicher Anlagen Rechnung getragen werden kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung im Bereich der Verlängerung der Karl-Ebner-Straße entlang des Plangebietes sowie für die geplante Stichstraße einschließlich der zugehörigen Wendeanlage innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, die das geplante Gewerbegebiet nach Osten hin begrenzt, werden ausgehend von der Karl-Ebner-Straße ebenfalls Straßenverkehrsflächen sowie weiterführend eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** festgesetzt, sodass die Wegeverbindung für eine ergänzende Erschließung einzelner Baugrundstücke im Osten in Form einer weiteren Stichstraße sowie auch für eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

Den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die aktuelle Entwurfsplanung zum Straßenbau des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, zugrunde. Da die Erschließungsplanung nach der Entwurfs offenlegung konkretisiert wurde und die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen entsprechend angepasst wurden, handelte es sich mithin um eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, sodass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt wurde und die Stellungnahmen erneut eingeholt wurden.

2.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes symbolhaft eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung zur Entwässerung des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, erfolgt die Regenrückhaltung über ein unterirdisches Rigolenbauwerk, sodass der Flächenbedarf im Unterschied zu einem offenen Erdbecken minimiert und zugleich auch grundsätzlich eine Nutzung der unterbauten Freiflächen ermöglicht wird.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Sichtbarkeit aufgrund der exponierten topografischen Lage begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten dürfen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

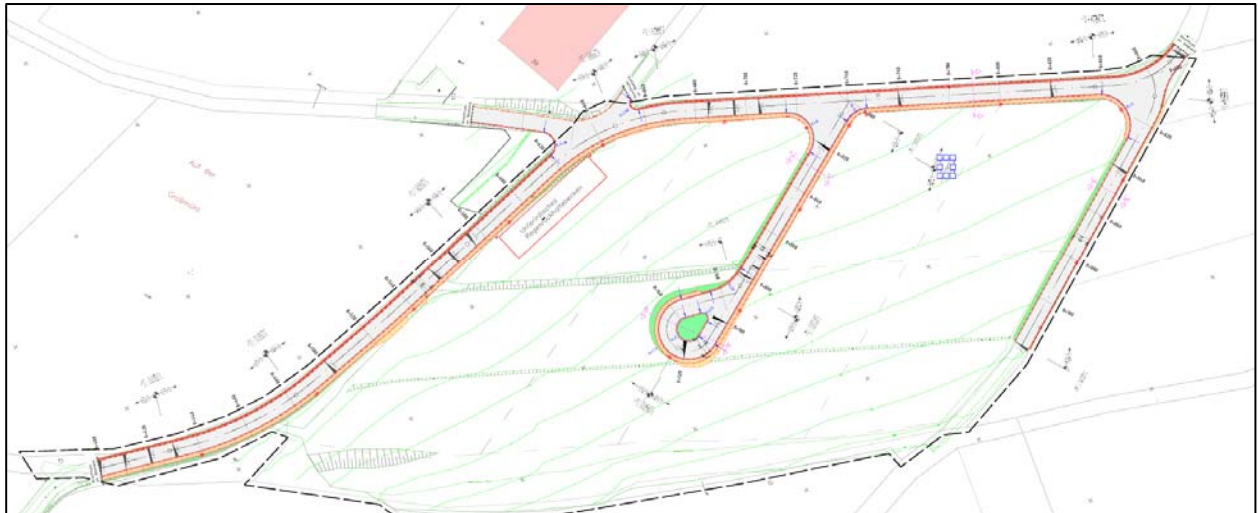
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eiterfeld im Anschluss an den Bebauungszusammenhang südöstlich der Karl-Ebner-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen auch eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte „Leibolz“ und „Eiterfeld Evangelische Kirche“ mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die Karl-Ebner-Straße, die zur Schaffung des Baurechtes entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Karl-Ebner-Straße ausgehende Stichstraße mit hinreichend dimensionierter Wendeanlage. Im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, die das geplante Gewerbegebiet nach Osten hin begrenzt, ist eine zweite Stichstraße für eine ergänzende Erschließung einzelner Baugrundstücke vorgesehen, die in der Verlängerung als Wirtschaftsweg ausgestaltet und auch für eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen bauplanungsrechtlich gesichert wird. Den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die aktuelle Entwurfsplanung zum Straßenbau des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, zugrunde.

Entwurfsplanung Straßenbau



Quelle: Hesse und Partner, Stand: 14.09.2020

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

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 Umweltberichtes 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. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a 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 zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise zu den diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben im Bebauungsplan berücksichtigt. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die entsprechenden Inhalte des Umweltberichtes verwiesen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.

6 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 Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne bereits festgesetzten Gewerbegebiete sowie der anschließenden Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wird vorliegend keine Erforderlichkeit einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung gesehen, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Grundstückseigentümer noch nicht feststehen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von gewerblichen Bauvorhaben ohnehin zu gewährleisten ist. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 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, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Hochbehälter Leibolz. Dieser wurde in den letzten Jahren saniert und erweitert, sodass hier ausreichend Speichervolumen zur Verfügung steht. Der Hochbehälter umfasst ein Volumen von 400 m³. Hiervon sind 290 m³ für die Löschwasserbevorratung vorgesehen und 110 m³ für die kommunale Trinkwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll zur Hälfte aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und zur anderen Hälfte durch einen im Gewerbegebiet neu geplanten Löschwasserbehälter gedeckt werden. Somit müssen über das Trinkwassernetz 13,33 l/s für den Brandfall zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbehälter ist mit einem Nutzvolumen von 96 m³ zu planen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet umfasst entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung zur Entwässerung des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, hydraulisch ein zu berücksichtigendes Gebiet von ca. 4,9 ha. Bei einem mittleren Versiegelungsgrad von 72 % muss eine Fläche von ca. 3,6 ha entwässert werden. Die Fläche soll mittels Trennsystem entwässern. Der Schmutzwasseranschlussschacht O506054 befindet sich in der Straße Friedländer Weg und weist eine Sohlhöhe von 363,65 m ü.NN auf. Das Regenwasser wird über ein eigenes Regenentwässerungssystem abgeleitet. Hierfür wird ein neues Regenrückhaltebecken geplant. Das neue Regenrückhaltebecken soll als Rigolenbauwerk entstehen und wird in den seitlichen Graben des Friedländer Wegs entwässern, welcher in das unterhalb liegende Regenrückhaltebecken 4 einleitet. Der Vorfluter für die Regenwasserableitung ist die Eitra. Das geplante Gewerbegebiet entwässert über Speicherkaskaden in das Gewässer. Zunächst wird das Regenwasser im Regenrückhaltebecken des Gewerbegebiets zurückgehalten. Anschließend wird das Regenrückhaltebecken 4 im Gewerbegebiet „Brandersliede“ beaufschlagt. Über das Entwässerungsnetz wird zuletzt in das Regenrückhaltebecken „Leibolzgraben“ eingeleitet. Dieses entwässert über einen offenen Graben in die Eitra. Die Reinigung der Abwässer aus dem Gewerbegebiet erfolgt in der Kläranlage Eitratel nördlich des Ortsteils Buchenau. Die zusätzliche Belastung durch das neue Gewerbegebiet ist bereits im Schmutzfrachtsimulationsmodell SMUSI berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bereits symbolhaft eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung zur Entwässerung des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, erfolgt die Regenrückhaltung über ein unterirdisches Rigolenbauwerk, sodass der Flächenbedarf im Unterschied zu einem offenen Erdbecken minimiert und zugleich auch grundsätzlich eine Nutzung der unterbauten Freiflächen ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder sonstige quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserundurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. In geringer räumlicher Entfernung zum Plangebiet liegt jedoch ein Eintrag im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) mit der Erfassungsnummer 631.007.090-000.013 vor. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie für Erdaushub und Bauschutt, deren Lage mit dem Rechtswert 3557980 und dem Hochwert 5625150 (Flurstück 2/2, Flur 3) angegeben ist. Für die in der Altflächendatei unter der Schlüsselnummer 631.007.090-000.013 eingetragene **Altablagerung** wurde zwischenzeitlich durch einen Fachgutachter eine Einzelfallrecherche erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist für die Altablagerung, unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und des geringen Ablagerungsvolumens bei fast ausschließlich ungefährlicher Zusammensetzung, eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu erwarten und es besteht kein weiterer Erkundungs- und kein Sanierungsbedarf. Die Einzelfallrecherche liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auch im Plangebiet stets auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird in der Stellungnahme vom 28.09.2017 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach der Geologischen Karte von Hessen im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Mergelsteinen, Kalksteinen und Zelldolomiten des Mittleren Muschelkalks liegt. Gegebenenfalls können im Untergrund noch Gipslager vorhanden sein. Die Festgesteine sind von bindigen, blockführenden Deckschichten überlagert. Die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Die Festgesteine des Muschelkalks können verkarstet sein. Gegebenenfalls ist mit offenen oder Lehm gefüllten Spalten zu rechnen. In jedem Fall ist mit einer erhöhten Klüftigkeit des Untergrundes zu rechnen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlagen zu benachbarten Fundamenten ist zu achten.

10 Denkmalschutz

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).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in den Stellungnahmen vom 28.11.2018 und 15.03.2021 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet im Bereich der Karl-Ebner-Straße **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der hier vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem wird der Erschließungsträger darum gebeten, vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme erneut auf die Deutsche Telekom Technik GmbH zuzukommen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Seitens der OsthessenNetz GmbH wird in den Stellungnahmen vom 14.09.2017, 10.12.2018 und 15.03.2021 hinsichtlich der Stromversorgung darauf hingewiesen, dass zur Versorgung von Kunden mit kleinerem und mittlerem Leistungsbedarf die Errichtung einer allgemeinen **Trafostation** erforderlich wird. Der entsprechende Standort wird durch Symbol in der Planzeichnung bereits bauplanungsrechtlich gesichert. Kunden mit höherem elektrischem Leistungsbedarf werden über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie beliefert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Strom- und Nachrichtenleitungen** der Rhön-Energie Fulda GmbH, die von der OsthessenNetz GmbH betrieben und auch weiterhin benötigt werden, befinden. Eventuell notwendig werdende Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen werden im Zuge des Straßenbaus auf Basis der jeweils gültigen Kostenregelung durchgeführt. Der Verlauf der bestehenden Strom- und Nachrichtenleitungen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die **Stromversorgung** des geplanten Gewerbegebietes und der Anschluss der Kunden wird mittels Erdkabel durchgeführt. Diese können eingebracht werden, sofern die Voraussetzungen im Straßenbau für eine nach den technischen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmende Verlegung geschaffen sind.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 10.10.2017 und 08.03.2021 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung und Verwendung von Leuchtmittel** wird darauf hingewiesen, dass zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtungen einzusetzen sind, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlen. Beleuchtungen sind zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Zulässig wären demnach:

1. voll-abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil),
2. Beleuchtungsstärken von maximal 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und von maximal 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung,
3. niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen und auf Masten nicht höher als 4,0 m sind,
4. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1.680 bis 2.400 Kelvin, maximal 3.000 Kelvin),
5. Leuchtdichten von maximal 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von maximal 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13 Kosten

Welche Kosten der Marktgemeinde Eiterfeld insbesondere aus der Umsetzung des Planvorhabens und der Erschließung des Plangebietes, der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 02.02.2017, Bekanntmachung: 25.08.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 04.09.2017 – 06.10.2017, Bekanntmachung: 25.08.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 29.08.2017, Frist: 06.10.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 03.12.2018 – 11.01.2019, Bekanntmachung: 23.11.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 27.11.2018, Frist: 11.01.2019

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**: 15.02.2021 – 26.03.2021, Bekanntmachung: 05.02.2021

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 10.02.2021, Frist: 26.03.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 15.07.2021

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.05.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 16.08.2018
- Gutachten Einzelfallrecherche Altablagerung „Karl-Ebner-Straße“ in der Gemarkung Leibolz, Büro für Umwelt und Geologie Dipl.-Geol. Volker Jörke, Stand: 23.04.2019



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“

Satzung

Planstand: 06.05.2021

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

Martin Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Inhalt

1 Einleitung	5
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	5
1.1.1 Ziele der Planung.....	5
1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	5
1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans.....	6
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden.....	7
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	7
1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	7
1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	8
1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	8
1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	8
1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	8
1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe	9
1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	9
1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	9
2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	10
2.1 Boden und Wasser.....	10
2.2 Klima und Luft	12
2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt.....	12
2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen.....	12
2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange	15
2.3.3 Biologische Vielfalt.....	19
2.4 Landschaft.....	20
2.5 Natura-2000-Gebiete	20
2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	21
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	21
2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	21

3	Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)	23
3.1	Kompensationsbedarf	23
3.2	Eingriffskompensation	23
4	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)	27
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	28
6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	28
7	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB	28
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	29
9	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	31
10	Anhang	32

Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Im Zuge der Bauleitplanung sollen im Ortsteil Eiterfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die Karl-Ebner-Straße geschaffen werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Entsprechend § 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). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sodass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich der bebauten Ortslage des Stadtteils Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld. Nördlich, östlich und südöstlich des Plangebietes sind teilweise ausgedehnte Ackerflächen lokalisiert. Westlich bzw. südwestlich schließen gewerblich genutzte Flächen sowie ein Solarpark an (**Abb. 1**). Das Plangebiet wird derzeit vor allem durch weiträumige, intensiv genutzte Ackerflächen sowie durch einen südlich gelegenen, dichten Laubgehölzsaum geprägt. Im nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die Karl-Ebner-Straße und im östlichen Randbereich ein geschotterter landwirtschaftlicher Weg. Im südwestlichen Bereich ist ein als Weidefläche genutztes eher intensives Grünland vorzufinden. Im Zentrum des Plangebietes sind zwischen den Ackerflächen schmale Gehölzsäume sowie Brombeersukzessionen ausgebildet. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 4,1 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 10.07.2017, eigene Bearbeitung)

Zudem wird eine etwa 1,1 ha große Fläche in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, Flurstück 3 für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldlerche und Wachtel als externer Geltungsbereich mit in den

Bebauungsplan aufgenommen. Da zum Entwurf des Bebauungsplanes hierfür noch das Flurstück 16 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, vorgesehen war und die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen entsprechend angepasst und auf das nunmehr gewählte Flurstück 3 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, bezogen wurden, handelt es sich mithin um eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, sodass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt wird und die Stellungnahmen erneut eingeholt werden. Darüber hinaus wird eine 16.122 m² große Fläche („Ringberghute“) in der Gemarkung Wölf, Flur 3, Flst. 47/1 mit dem Entwicklungsziel Magerrasen als weitere externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) nach Klausling (1988) in der Teileinheit 353.22 „Soisberger Kuppenrhön“ (Haupteinheit 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken“). Die Höhenlage des Plangebiets im Bereich „Auf der Großmühl“ steigt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten. Die Geländehöhe beträgt im südöstlichen Bereich des Plangebietes ca. 385 m ü. NN und im nordwestlichen Bereich ca. 369 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen ein Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 6,0 fest, sodass auch größere Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird auf ein Maß von 10,0 m festgesetzt.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz (Anpflanzung)“ eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und als Feldgehölz zu entwickeln. Eine Unterbrechung der Flächen zur Errichtung von insgesamt bis zu zwei Grundstückszufahrten ist ausnahmsweise zulässig, sofern diese eine Breite von maximal 7,5 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz (Pflege und Erhalt)“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Am südlichen Randbereich des Plangebietes ist innerhalb der hier festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Steinriegelkomplex für Zauneidechsen“ die vorgezogene Schaffung eines sog. Steinriegelkomplexes vorgesehen. In diesen Abschnitten ist eine Anlage von Sandflächen sowie Steinhäufen und -flächen verschiedener Körnung in Kombination mit der Anlage von Totholzhaufen und in die Steinhäufen teilweise eingegrabenen Holzstämmen oder stärkeren Ästen vorzunehmen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in den Steinriegelkomplex zu integrieren.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen, wodurch ein Mindestmaß an Grünflächen innerhalb des Plangebietes gewährleistet wird: Je fünf PkW-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem sind im Gewerbegebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,1 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 2,9 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,5 ha und auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich des Wirtschaftsweges rd. 0,7 ha. Die Größe der Fläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für Feldlerche und Wachtel (Gemarkung Großentaft, Flur 42, Flurstück 3) ist insgesamt 1,1 ha (10.639 m²) groß. Schließlich wird in der Gemarkung Wölf, Flur 3, das Flurstück 47/1 teilweise mit einer Größe von rd. 1,6 ha (16.122 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Sinne einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 3).

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Nordhessen 2009 bereits als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Gewerbliche Bauflächen Planung* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne bereits festgesetzten Gewerbegebiete sowie der anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wird vorliegend keine Erforderlichkeit einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung gesehen, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Grundstückseigentümer noch nicht feststehen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von gewerblichen Bauvorhaben ohnehin zu gewährleisten ist.

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete gewerbliche Bebauung ist bei Betrieb der neu entstandenen Gebäude von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie von einer Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen auszugehen.

1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Da derzeit die konkreten Grundstückseigentümer und deren genaue Nutzungsvorhaben noch nicht feststehen, kann hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage getroffen werden.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers soll im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Gewerbegebietes erfolgen. Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes jedoch bereits eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem voraussichtlich in Form eines offenen Erdbeckens am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können.

Niederschlagswasser soll 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). 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).

1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 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.

1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Freiflächen des Plangebietes sind – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche – von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Durch die Umsetzung der Planung werden diese Freiflächen in weiten Teilen versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude, der Zuwegungen sowie der Stellplatzflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

1.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen.

1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

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 Stadt 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. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 4,1 ha. Durch die Umsetzung der Planung wird eine Fläche von ca. 3 ha neu versiegelt. Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. So sind im Gewerbegebiet Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Hiervon ausgenommen sind Pkw-Stellplätze, die sich über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche befinden. Zudem sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten (sowie soweit relevant abrissbedingten) Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Boden und Wasser

Böden

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pararendzinen mit Terra fusca-Rendzinen und Pseudogleyen und Pelosolen (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen, siehe **Abb. 2**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Der Großteil der Böden innerhalb des Plangebietes besitzt einen geringen bis sehr geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad. Im südlichen Plangebietsteil bestehen schmale Teilflächen zu denen keine Daten bzgl. der Bodenfunktion und des Ertragspotenzials existieren. Die Böden innerhalb und teilweise auch außerhalb des Plangebietes bestehen aus Lehm. Die Böden nördlich und südlich des Plangebietes bestehen zudem aus Ton und lehmigen Ton. Hinsichtlich ihres Ertragspotenzials werden die Böden im nördlichen Bereich mit „mittel“ und im südlichen Bereich mit „gering“ bewertet. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,1 – 0,2 eine nur geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.



Abb. 2: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: BodenViewer Hessen, Stand: 10.07.2017)

Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Zudem befindet sich das Plangebiet weder in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu weiträumigen Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Im Gewerbegebiet sind Pkw-Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Hiervon ausgenommen sind Pkw-Stellplätze, die sich über baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche befinden.
- Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² sowie ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche.
- Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindest-Stammumfang von 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Niederschlagswasser soll 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).
- 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).

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

2.2 Klima und Luft

Den Freiflächen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Aufgrund der Topografie verläuft ihr Abstrom in Richtung Norden in die freie Landschaft. Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits versiegelten gewerblich genutzten Flächen in der westlichen bzw. südwestlichen Umgebung voraussichtlich als gering anzunehmen. Zudem befinden sich im gesamten Bereich um den Ortsteil Eiterfeld ausgedehnte Freiflächen, v.a. in Form von Ackerflächen, die zur Frischluftversorgung beitragen. Durch die Planung sind damit voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Mai 2017 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind im Anhang kartographisch in der Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

Das Plangebiet wird derzeit vor allem durch weiträumige, intensiv genutzte Ackerflächen sowie durch einen südlich gelegenen, dichten Laubgehölzsaum geprägt. Im nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die Karl-Ebner-Straße und im östlichen Randbereich ein geschotterter landwirtschaftlicher Weg. Im südwestlichen Bereich ist ein als Weidefläche genutztes eher intensives Grünland vorzufinden. Im Zentrum des Plangebietes sind zwischen den Ackerflächen auf den Flurstücken 95/34 und 33/1, Flur 9, schmale Gehölzsäume sowie Brombeersukzession ausgebildet.

Ackerflächen

Das Plangebiet besteht überwiegend aus weiträumigen, intensiv genutzten Ackerflächen, die nur sehr schmale und zudem artenarme Ackerrandstreifen aufweisen (**Abb. 3, 4**). Zu den Charakterarten dieser Randstreifen zählen hier:

<i>Bunias orientalis</i> (selten)	Orientalisches Zackenschötchen
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Lepidium campestre</i>	Feld-Kresse
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn
<i>Thlapsi arvense</i>	Acker-Hellerkraut
<i>Veronica hederifolia</i>	Efeublättriger Ehrenpreis
<i>Viola arvensis</i>	Stiefmütterchen

Gehölze:

Der sich an der südlichen Grenze des Plangebietes erstreckende Gehölzsaum erweist sich stellenweise als sehr dicht (**Abb. 4, 5**). In seinem Zentrum befindet sich eine Senke. Die in diesem Saum vorhandenen Gehölze sind teilweise bereits etwas älter und weisen vereinzelt auch Baumhöhlen auf. Die folgenden Gehölzarten konnten während der Begehung verzeichnet werden:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder



Abb. 3: Blick über die intensiv genutzte Ackerfläche in Richtung Nordwesten



Abb. 4: Ackerfläche, Schotterweg und Gehölzsaum im südöstlichen Teilgebiet



Abb. 5: Gehölzsaum im südwestlichen Teilgebiet



Abb. 6: Kleine Gehölzbestände und Brombeersukzession zwischen zwei Ackerflächen im Zentrum des Plangebietes

Im östlichen Teil dieses Gehölzstreifens tritt ein lichter Bewuchs mit älteren Vertretern der Art *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) hervor.

Der Unterwuchs des Gehölzsaums ist gut ausgeprägt und weist die folgenden, zumeist nitrophilen Pflanzenarten auf:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Asarum europaeum</i>	Gewöhnliche Haselwurz
<i>Bunias orientalis</i> (häufig am Rand)	Orientalisches Zackenschötchen
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Galium odoratum</i>	Waldmeister
<i>Geranium robertianum</i>	Stinkender Storchenschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Valerianella locusta
Veronica hederifolia
Viola reichenbachiana

Gewöhnlicher Feldsalat
 Efeublättriger Ehrenpreis
 Wald-Veilchen



Abb. 7: Blick über die Weidefläche im südwestlichen Gebietsteil



Abb. 8: Saumstrukturen entlang der Karl-Ebner-Straße im westlichen Plangebietsteil



Abb. 9: Straßenbegleitgrün entlang der Karl-Ebner-Straße

Weitere, zumeist sehr schmale Gehölzsäume treten im westlichen Randbereich des Plangebietes sowie zwischen den beiden Ackerflächen auf den Flurstücken 95/34 und 33/1, Flur 9 auf (**Abb. 6, 8**) und bestehen aus den folgenden Arten:

<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Galium aparine</i> (Unterwuchs)	Klebkraut
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Artengruppe Echte Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Urtica dioica</i> (Unterwuchs)	Große Brennnessel

Zwischen den beiden Ackerflächen befinden sich zudem zwei kleinere Brombeersukzessionen (**Abb. 6**), die im Unterwuchs die folgenden nitrophilen Arten aufweisen:

<i>Galium aparine</i>	Klebkraut
<i>Lamium album</i>	Weißer Taubnessel
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Grünland

Im südwestlichen Teil des Plangebietes erstreckt sich ein eher intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, das als Weidefläche genutzt wird (**Abb. 7**) und sich aus den folgenden Arten zusammensetzt:

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn

Straßenbegleitgrün

Beidseitig der Karl-Ebner-Straße ist an den Straßenrändern eine halbruderale Gras- und Staudenflur in Form von Straßenbegleitgrün ausgeprägt (**Abb. 9**). Die folgenden Arten konnten hier zum Zeitpunkt der Begehung aufgenommen werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner ODERMENNIG
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn

Weitere Biotop- und Nutzungstypen

Im Osten des Plangebietes verläuft ein Schotterweg (**Abb. 4**), der mit den nachfolgenden Pflanzenarten schütter bewachsen ist:

<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die Biotoptypen des Plangebietes sind durch die seit langem bestehenden Nutzungen geprägt und größtenteils von geringer bis mittlerer bzw. erhöhter ökologischer Wertigkeit. Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche weist nur sehr schmale Randstreifen auf und besitzt insgesamt nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Auch das Straßenbegleitgrün sowie das eher intensiv genutzte Grünland frischer Standorte sind artenarm und sind daher als mittelwertig einzustufen. Einzig die Gehölzsäume im Süden sowie im Zentrum des Plangebietes besitzen eine mittlere bis hohe Wertigkeit, da sie Tieren, wie beispielsweise Vögeln, Schutz gewähren. Der südlich gelegene Gehölzsaum weist zudem ein erhöhtes pflanzliches Arteninventar auf. Da dieser Gehölzsaum durch die vorliegende Planung durch eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ erhalten bleibt, bleibt eine der hochwertigsten Strukturen innerhalb des Plangebietes bestehen. Durch die Überplanung der weniger wertigen Biotopstrukturen, wie Acker und Weideflächen, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen wurden im Jahre 2017 faunistische Aufnahmen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst. Für weiterführende Aussagen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, 07/2017, überarbeitet 08/2018) verwiesen.

Ergebnisse der faunistischen Erhebungen

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche (*Alauda arvensis*), Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*) und Wachtel (*Coturnix coturnix*) sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Vögel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Feldlerche, Goldammer und Wachtel nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Feldlerche

- Herstellung von 10 Lerchenfenstern (3 m x 7 m) oder von Brachstreifen mit einer Maßnahmenfläche von rd. 2.500 m² Brachstreifen oder eine Kombination beider Maßnahmen.
- Baumaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis September) verhindern das Risiko von Verlusten und Störungen. Bei einem Baubeginn zwischen 01. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können.
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mindestens 5 Jahre).

Wachtel

- "Erschließungsverbot" während der Brutzeit, d.h. Verzicht auf erschließenden Tiefbauarbeiten (z.B. Abschieben des Oberbodens, Mähen, Mulchen usw.) in Bereichen mit potentiellen Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Wachtel zwischen 01. Mai und 15. August. Sofern Erschließungsarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Neuanlage von mehrjährigen Ackerblühstreifen auf einer Fläche von 1.000 m².
 - Mindestbreite des Blühstreifens 10 m
 - Saatgutmischung „Göttinger Mischung“
 - Erstansaat vor dem 15. März
 - Ansaatstärke von 15 kg/ha sowie Füllstoff zum Hochmischen auf 50 kg/ha
 - 6 - 8 Wochen nach der Ansaat erster Schröpfschnitt unbedingt erforderlich
 - Neueinsaat alle 3 - 5 Jahre

Goldammer

- Von Rodungen von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. September) abzusehen. Sofern Rodungen von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mindestens 40 m und mindestens 4 m Breite.

Feldsperling, Wacholderdrossel

Die festgestellten Reviere von Feldsperling und Wacholderdrossel weisen einen Revierschwerpunkt außerhalb des geplanten Eingriffsbereichs auf und werden höchstens durch unerhebliche Störwirkungen betroffen. Durch die geringe Störempfindlichkeit beider Arten und aufgrund der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffenen Arten an die neue Situation anpassen und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten wurden innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich.

Allgemeine Störwirkungen

Im Plangebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die betroffenen Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Fledermäuse

Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Großes Mausohr, Zwergfledermaus
Die Arten werden höchstens durch vernachlässigbare Störwirkungen des Nahrungshabitats betroffen. Es ist anzunehmen, dass sich die betroffenen Arten an die neue Situation anpassen und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten wurden innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind wegen den fehlenden Strukturen für Quartiere nicht möglich.

Zauneidechse

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung /Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nur unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden. Diese werden als solche konkretisiert:

a) Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird die vorgezogene Schaffung eines Steinriegelkomplexes in drei Teilabschnitten mit einer Länge von jeweils ca. 20 m bei einer Breite von 8 - 10 m im Bereich von Flurstück 1, Flur 3 und /oder den südlichen Teilbereich von Flurstück 30, Flur 9, empfohlen. In diesen Abschnitten ist eine Anlage von Sandflächen sowie Steinhäufen und -flächen verschiedener Körnung (zum Beispiel 0/300 und 0/800) in Kombination mit der Anlage von Totholzhaufen und in die Steinhäufen teilweise eingegrabenen Holzstämmen oder stärkeren Ästen vorzunehmen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen sind in den Steinriegelkomplex zu integrieren (vgl. Hinweise zur Anlage, Kap. 2.1.5.3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages). Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sind in den Steinriegelkomplex zu integrieren. Um eine Verschattung des Steinriegelkomplexes zu verhindern, ist eine regelmäßige Auflichtung der Gehölzbestände vorzunehmen. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

b) Vermeidungsmaßnahmen

- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat.
Achtung: Eine Umsiedlung ist nur im Zeitraum von April bis Mai oder von August bis Ende September möglich!
- Das Umsetzen des Reptilienhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (biologische Baubegleitung).
- Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung), ggf. Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Offenlandbrüter (Feldlerche, Wachtel)

Als Ausgleich für die von der Planung betroffenen Habitate von Feldlerche und Wachtel ist auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Großentaft, Flur 42, Flurstück 3) eine Kombination aus einer einjährigen und einer weiteren zweijährigen Blühfläche in Kombination mit zwei Schwarzbrachestreifen anzulegen (vgl. Anlage 2 Bestands- und Maßnahmenkarte zum artenschutzrechtlichen Ausgleich). Innerhalb der Flächen werden jeweils zwei 5 m breite Schwarzbrachestreifen beibehalten (keine Aussaat, jährliches grubbern). Die übrige Fläche wird in zwei gleich große Teilflächen unterteilt. Hier erfolgt eine dünne Aussaat mit einer für Rebhühner geeigneten Saatgutmischung (z.B. „Göttinger Mischung“). Einer dieser Flächenteile ist im nächsten Frühjahr mit dem Grubber zu pflügen und erneut einzusäen, der andere Flächenteil verbleibt in diesem Jahr unverändert als zweijährige Blühfläche. Im dritten Jahr wird der zweijährige Blühstreifen neu bestellt und eingesät. Die vormals einjährig bestellte Blühfläche verbleibt nun als zweijährige Blühfläche. In den folgenden Jahren werden die einjährige und die zweijährige Blühfläche jeweils getauscht. Eine Düngung ist auf den gesamten Flächen unzulässig.

Durch die Umsetzung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie durch die Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Feldlerche und Wachtel vermieden werden. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Wachtel erfolgt über eine Festsetzung als externer Geltungsbereich mit entsprechenden textlichen Festsetzungen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Eiterfeld und weist insgesamt eine Größe von rd. 1,1 ha auf. Damit ist sie mehr als doppelt so groß wie die erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche von 5.000 m² für Wachtel und Feldlerche. Die Maßnahmenplanung wurde vor der erneuten Entwurfsoffenlegung mit dem Fachdienst Natur und Landschaft des Landkreises Fulda abgestimmt.

Goldammer

Als Ausgleich für das betroffene Bruthabitat der Goldammer werden Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von rd. 160 m und 4 m Breite entlang der östlichen Grenze der Grundstücksfläche im Bereich „Auf der Großmühl“ durchgeführt.

Zauneidechse

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für die durch die Planung betroffenen Zauneidechsen erfolgt intern am südlichen Randereich des Geltungsbereiches (Plankarte 1) durch die vorgezogene Anlage und Pflege eines Steinriegelkomplexes in drei Teilabschnitten mit einer Länge von jeweils rd. 20 m und einer Breite von 8 - 10 m (vgl. Hinweise zur Anlage des Steinriegelkomplexes, Kap. 2.1.5.3, S. 27 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) mit anschließender Umsiedlung.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

2.3.3 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden. Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen

davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel ist bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.4 Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes – das Gelände fällt von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen ab und liegt insgesamt höher als die nördlich und südlich anschließenden Bereiche – ergeben sich weiter reichende Blickbeziehungen in die Umgebung (**Abb. 3**). Da östlich des Plangebietes jedoch bereits gewerblich genutzte Flächen bestehen, existiert hier bereits eine gewisse Beeinträchtigung. Insgesamt lässt sich demnach bei Umsetzung der Planung ein mittleres Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Landschaft feststellen.

2.5 Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In über 630 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das über 36.000 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ (**Abb. 10**). Da sich dieses Vogelschutzgebiet aus einer abwechslungsreichen und zudem gering besiedelten Kulturlandschaft bestehend aus weitreichenden Bergwiesen und –weiden, Mooren, und Quellsümpfen, Laub- und Nadelwäldern, Felsfluren und Blockschutthalden sowie naturnahen Bächen zusammensetzt, bietet es Lebensraum für viele Vogelarten des Anhang I FFH-Richtlinie, wie beispielsweise Birkhuhn (*Lyrurus tetrix*) und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), sowie für Zugvogelarten, wie Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*). Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist ein Teilbereich des 3.700 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in 4,5 km nordöstlicher Richtung. Dieses Schutzgebiet weist zahlreiche Lebensraumtypen, wie beispielsweise die LRTs 9150 Orchideen-Kalkbuchenwälder und 5130 Wacholderbestände auf Zwergstrauchheiden oder Kalkrasen, sowie Arten des Anhangs II FFH-Richtlinie, wie Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), auf.

Aufgrund der gegebenen Entfernung des Vorhabens zu den beschriebenen Natura-2000-Gebieten können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete voraussichtlich ausgeschlossen werden.



Abb. 10: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 10.07.2017, eigene Bearbeitung)

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Wohnen bzw. Siedlung:

An das Plangebiet schließen keine Wohnbebauungen, sondern westlich lediglich weitere gewerblich genutzte Flächen an. Planinduzierte immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend grundsätzlich nicht zu erwarten, da ein Standort in Ortsrandlage gewählt wurde.

- Erholung:

Das Plangebiet ist zwar ein Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung für Spaziergänger (Feierabend- und Wochenenderholung), jedoch ist hier aufgrund der durch den Verlauf der Karl-Ebner-Straße entstehenden Fragmentierung keine nennenswerte Funktion diesbezüglich erkennbar.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung im Plangebiet (Tab. 1) sowie für die externe Ausgleichsfläche für Offenlandbrüter (Tab. 2) wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein Defizit von -387.150 Punkten (Tab. 1).

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
10.510	Asphalt	3	3.226		9.678	
10.530	Schotter	6	1.050		6.300	
10.610	Grasweg	21	113		2.373	
06.320	Grünland frischer Standorte (Weide, intensiv)	27	3.973		107.271	
04.210	Laubgehölze (inklusive Holunderbewuchs)	33	4.159		137.247	
09.160	Straßenbegleitgrün*	18	1.098		19.764	
11.191	Acker	16	27.197		435.152	
02.100	Brombeersukzession**	31	195		6.045	
Planung						
10.510	Straßenverkehrsflächen (voll versiegelt)***	3		7.522		22.566
10.510	GE: überbaubare Grundstücksfläche	3		23.086		69.258
11.221	GE: nicht überbaubare Flächen	14		5.772		80.808
Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:						
04.210	Entwicklungsziel: Feldgehölz (Anpflanzung)****	30		885		26.550
04.210	Entwicklungsziel: Feldgehölz (Pflege und Erhalt)	33		3052		100.716
10.510	Entwicklungsziel: Steinriegelkomplex für Zauneidechsen	53		694		36.782
Summe			41.011	41.011	723.830	336.680
Biotopwertdifferenz					-387.150	

Tab. 2: Eingriffsbilanzierung für die externe Ausgleichsfläche für Offenlandbrüter.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
11.191	Acker (intensiv genutzt)	16	10.647		170.352	
Planung						
11.192	Blühstreifen (Acker extensiv genutzt)	31		10.647		330.057
Summe			10.647	10.647	170.352	330.057
Biotopwertdifferenz					159.705	

3.2 Eingriffskompensation

Da die für die Feldlerche sowie für die Wachtel vorgesehenen Maßnahmen (siehe Kapitel 2.3.2) grundsätzlich geeignet sind, kompensatorische Wirkungen auch für weitere Arten der offenen Acker-

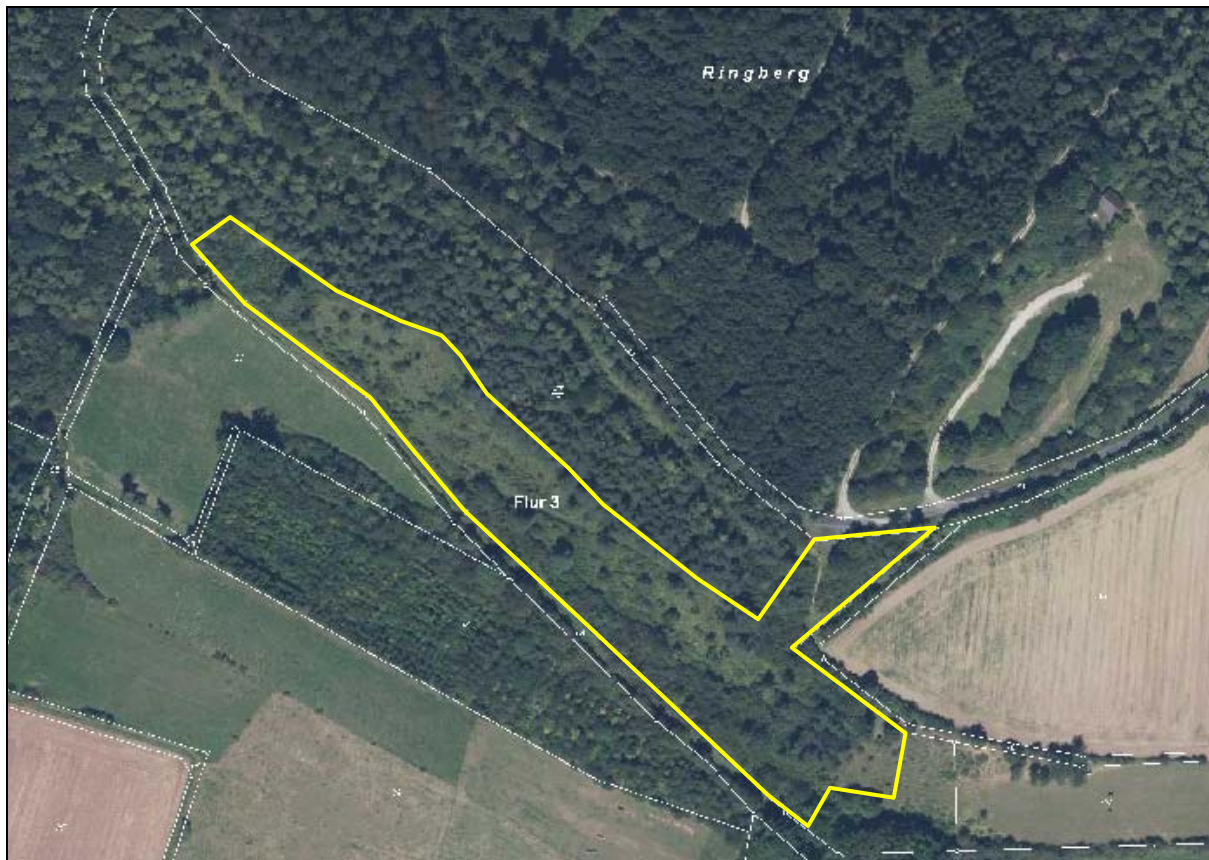


Abb. 12: Umgrenzung der Maßnahmeffläche (gelb) im Luftbild (Quelle: www.geoportal.hessen.de, Zugriffsdatum: 27.09.2018, eigene Bearbeitung).

Zustandsbeschreibung

Der aktuelle Zustand der Ausgleichsfläche ist durch ein fortgeschrittenes Sukzessionsstadium mit großflächiger Verbuschung geprägt. Als Gehölzarten bilden vor allem Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) dominante Bestände. Darüberhinaus befinden sich vereinzelt Jungwüchse von Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eiche (*Quercus spec.*) und Kirsche (*Prunus avium*) auf der Fläche. Vom westlichen Randbereich her ist eine zunehmende Verwaldung durch die Ausbreitung der Kiefer festzustellen. Über nahezu die komplette Fläche verteilt sind sowohl junge als auch ältere Wacholder-Exemplare (*Juniperus communis*) zu finden. Vereinzelt sind auch Individuen von Wildbirne (*Pyrus pyraster*) und Echter Mehlbeere (*Sorbus aria*) anzutreffen. Zwischen den verbuschten Bereichen befinden sich verbliebene Magerrasen-Reste mit Vorkommen von charakteristischen Kalk-Magerrasen-Arten, wie Silberdistel (*Carlina acaulis*), welche das Entwicklungspotential der Fläche erkennen lassen. Für die übrige standorttypische Vegetation wurden bei einer Begehung Ende September 2018 insgesamt nachfolgend aufgeführte Arten notiert:

<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fiederzwenke
<i>Briza media</i>	Mittleres Zittergras
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Ononis spinosa</i>	Dornige Hauhechel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Carlina acaulis</i>	Silberdistel
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge

<i>Koeleria pyramidata</i>	Großes Schillergras
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Fragaria viridis</i>	Knack-Erdbeere
<i>Orchideaceae</i>	Orchidee (nicht genauer bestimmbar)
<i>Linum catharticum</i>	Purgier-Lein
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Dost
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Gewöhnlicher Odermenning

Nach Angaben von Herrn Herbig (HGON Eiterfeld) befinden sich auf der Maßnahmenfläche zudem Vorkommen von Helm-Knabenkraut (*Orchis militaris*), Mücken-Händelwurz (*Gymnadenia conopsea*), Fliegen-Ragwurz (*Ophrys insectifera*) und Bienen-Ragwurz (*Ophrys apifera*). Außerdem ist nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde das Vorkommen von Gewöhnlichem Kreuzblümchen (*Polygala vulgaris*) und Schlüsselblume (*Primula veris*) bekannt.



Abb. 13: Zunehmende Verbuschung durch fortschreitende Sukzession auf der Maßnahmenfläche.



Abb. 14: Exemplar eines Wacholders.



Abb. 15: Exemplar einer Wildbirne. Im Vordergrund dichte Bestände des Roten Hartriegels.



Abb. 16: Markanter Weißdornbusch und Kiefer-Jungwuchs.

Naturschutzfachliche Ziele und Maßnahmen

Auf der Fläche soll eine großflächige Entbuschung sowie die Entfernung von Kiefern stattfinden. Anschließend ist durch eine extensive Bewirtschaftung (in diesem Fall extensive Beweidung durch Schafe und Ziegen) der ursprünglich vorhandene Kalk-Magerrasen wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Wacholder und Wildbirnen sowie einzelne markante Weißdornbüsche sollen dabei erhalten werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eingriffsbilanzierung

Durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme kann eine Aufwertung von insgesamt 451.416 Biotopwertpunkten erzielt werden (Tab. 3). Demgegenüber steht das verbliebene Restdefizit in Höhe von 227.445 Biotopwertpunkten. Den Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, werden dementsprechend insgesamt 8.123 m² (entspricht insgesamt 227.445 Ökopunkten) aus der externen Ausgleichsfläche „Ringerberghute“ zugeordnet. Durch Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme „Ringberghute“ kann das verbleibende Defizit also vollständig ausgeglichen werden. Die überschüssig erzielten und verbleibenden 223.971 Biotopwertpunkte (entspricht 7.999 m²) sollen als vorlaufende Ersatzmaßnahme der Marktgemeinde Eiterfeld anerkannt und nachfolgenden Bauleitplanverfahren zugeordnet werden (vgl. Anhang 3 Bestands- und Maßnahmenkarte zur externen Ausgleichsfläche „Ringberghute“).

Tab. 3: Eingriffsbilanzierung für die externe Ausgleichsfläche „Ringberghute“.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.200	Gehölzfläche / Sukzession	41	16.122		661.002	
Planung						
06.400	Kalk-Magerrasen	69		16.122		1.112.418
Summe			16.122	16.122	661.002	1.112.418
Biotopwertdifferenz					+ 451.416	

4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Die derzeit vorhandenen Ackerflächen sowie die südwestlich gelegene Weidefläche würden voraussichtlich auch weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet werden.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die vorliegend geplante städtebauliche Entwicklung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und den Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen oftmals einhergehender immissionsschutzrechtlicher Anforderungen nicht im Innenbereich umsetzen. Die Planung folgt im Übrigen dem Umstand, dass die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in kommunaler Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Aufgrund der Anforderungen an die Lage und Anbindung soll das geplante Gewerbegebiet daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine Lage angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang zu befürworten.

6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

7 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB

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. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der

Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Marktgemeinde Eiterfeld im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anpflanzung von Gehölzen und die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“, die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die von der Planung betroffenen Offenlandbrüter Feldlerche und Wachtel sowie für die betroffenen Arten Goldammer und Zauneidechse sowie die externe Ausgleichsmaßnahme „Ringberghute“ umgesetzt wurden. Solange die Marktgemeinde Eiterfeld keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Marktgemeinde).

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Kurzbeschreibung der Planung: Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Im Zuge der Bauleitplanung sollen im Ortsteil Eiterfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die Karl-Ebner-Straße geschaffen werden.

Boden und Wasser: Die Böden des Plangebietes bestehen aus Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pararendzinen mit Terra-fusca-Rendzinen und Pseudogleyen und Pelosolen (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Der Großteil der Böden innerhalb des Plangebiets besitzt einen geringen bis sehr geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad. Im südlichen Plangebietsteil bestehen schmale Teilflächen zu denen keine Daten bzgl. der Bodenfunktion und des Ertragspotenzials existieren. Die Böden innerhalb und teilweise auch außerhalb des Plangebietes bestehen aus Lehm. Hinsichtlich ihres Ertragspotenzials werden die Böden im nördlichen Bereich mit „mittel“ und im südlichen Bereich mit „gering“ bewertet. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,1 – 0,2 eine nur geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche auf. Zudem befindet sich das Plangebiet weder in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet, noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Biotop- und Nutzungstypen: Die Biototypen des Plangebietes sind durch die seit langem bestehenden Nutzungen geprägt und größtenteils von geringer bis mittlerer bzw. erhöhter ökologischer Wertigkeit. Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche weist nur sehr schmale Randstreifen auf und besitzt insgesamt nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Auch das Straßenbegleitgrün sowie das eher intensiv genutzte Grünland frischer Standorte sind artenarm und sind daher mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit anzusehen. Einzig die Gehölzsäume im Süden sowie im Zentrum des Plangebietes besitzen eine mittlere bis hohe Wertigkeit, da sie Tieren, wie beispielsweise Vögeln, Schutz gewähren. Der südlich gelegene Gehölzsaum weist zudem ein erhöhtes pflanzliches Arteninventar auf.

Da dieser Gehölzsaum durch die vorliegende Planung durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ erhalten bleibt, bleibt eine der hochwertigsten Strukturen innerhalb des Plangebietes bestehen. Durch die Überplanung der weniger wertigen Biotopstrukturen, wie Acker und Weideflächen, ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

Artenschutzrecht: Aus der faunistischen Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Wacholderdrossel und Wachtel sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Großes Mausohr und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Strukturen vorhanden sind, die als Sommer- bzw. Winterquartiere genutzt werden könnten, werden die genannten Fledermausarten höchstens durch vernachlässigbare Störwirkungen des Nahrungshabitats betroffen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Wacholderdrossel und Feldsperling wurden lediglich außerhalb des Eingriffsbereiches festgesellt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind somit nicht möglich. Für die betroffenen Vogelarten Goldammer, Feldlerche und Wachtel sowie für die betroffenen Zauneidechsen ist die Durchführung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Landschaft: Aufgrund der Lage des Plangebietes – das Gelände fällt von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen ab und liegt insgesamt höher als die nördlich und südlich anschließenden Bereiche – ergeben sich weiter reichende Blickbeziehungen in die Umgebung. Da östlich des Plangebietes jedoch bereits gewerblich genutzte Flächen bestehen, existiert hier bereits eine gewisse Beeinträchtigung. Insgesamt lässt sich demnach bei Umsetzung der Planung ein mittleres Konfliktpotenzial in Bezug auf das Schutzgut Landschaft feststellen.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In über 630 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das über 36.000 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist ein Teilbereich des 3.700 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in 4,5 km nordöstlicher Richtung. Aufgrund der gegebenen Entfernung des Vorhabens zu den beschriebenen Natura-2000-Gebieten können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der genannten Natura-2000-Gebiete voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: An das Plangebiet schließen keine Wohnbebauungen, sondern westlich lediglich weitere gewerblich genutzte Flächen an. Planinduzierte immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend grundsätzlich nicht zu erwarten, da ein Standort in Ortsrandlage gewählt wurde. Das Plangebiet ist zwar ein Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung für Spaziergänger (Feierabend- und Wochenenderholung), jedoch ist hier aufgrund der durch den Verlauf der Karl-Ebner-Straße entstehenden Fragmentierung keine nennenswerte Funktion diesbezüglich erkennbar.

Eingriffsregelung: Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht vorerst insgesamt ein Defizit von -387.150 Punkten. Durch die geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Offenlandbrüter auf einer externen Fläche (Gemarkung Großentaft, Flur 42, Flurstück 3) können insgesamt 159.705 Biotopwertpunkte generiert werden. Das verbliebene Defizit von 227.445 Biotopwertpunkten wird durch eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme am Ringberg (Gemarkung Wölf, Flur 3, Flurstück 47/1 teilweise) mit dem Entwicklungsziel Kalk-Magerrasen ausgeglichen.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Die derzeit vorhandenen Ackerflächen sowie die südwestlich gelegene Weidefläche würden voraussichtlich auch weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet werden.

Alternativenbetrachtung: Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die vorliegend geplante städtebauliche Entwicklung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und den Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen oftmals einhergehender immissionsschutzrechtlicher Anforderungen nicht im Innenbereich umsetzen. Die Planung folgt im Übrigen dem Umstand, dass die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in kommunaler Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine Lage angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang zu befürworten.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Marktgemeinde Eiterfeld die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt wurden (Bestandskontrolle über mindestens fünf Jahre).

9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Bundesamt für Naturschutz (06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 10.07.2017

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NatureViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 10.07.2017

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

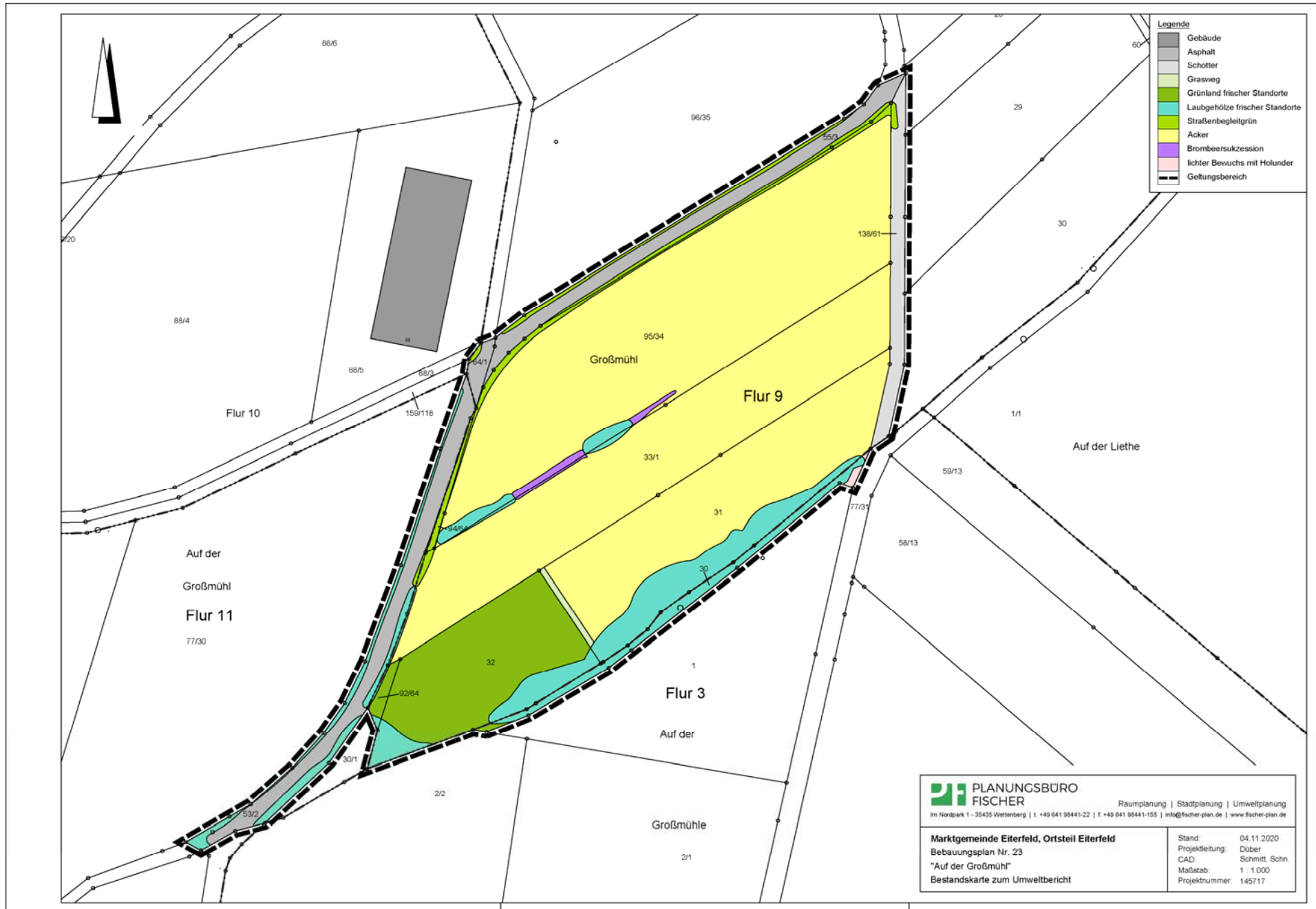
Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

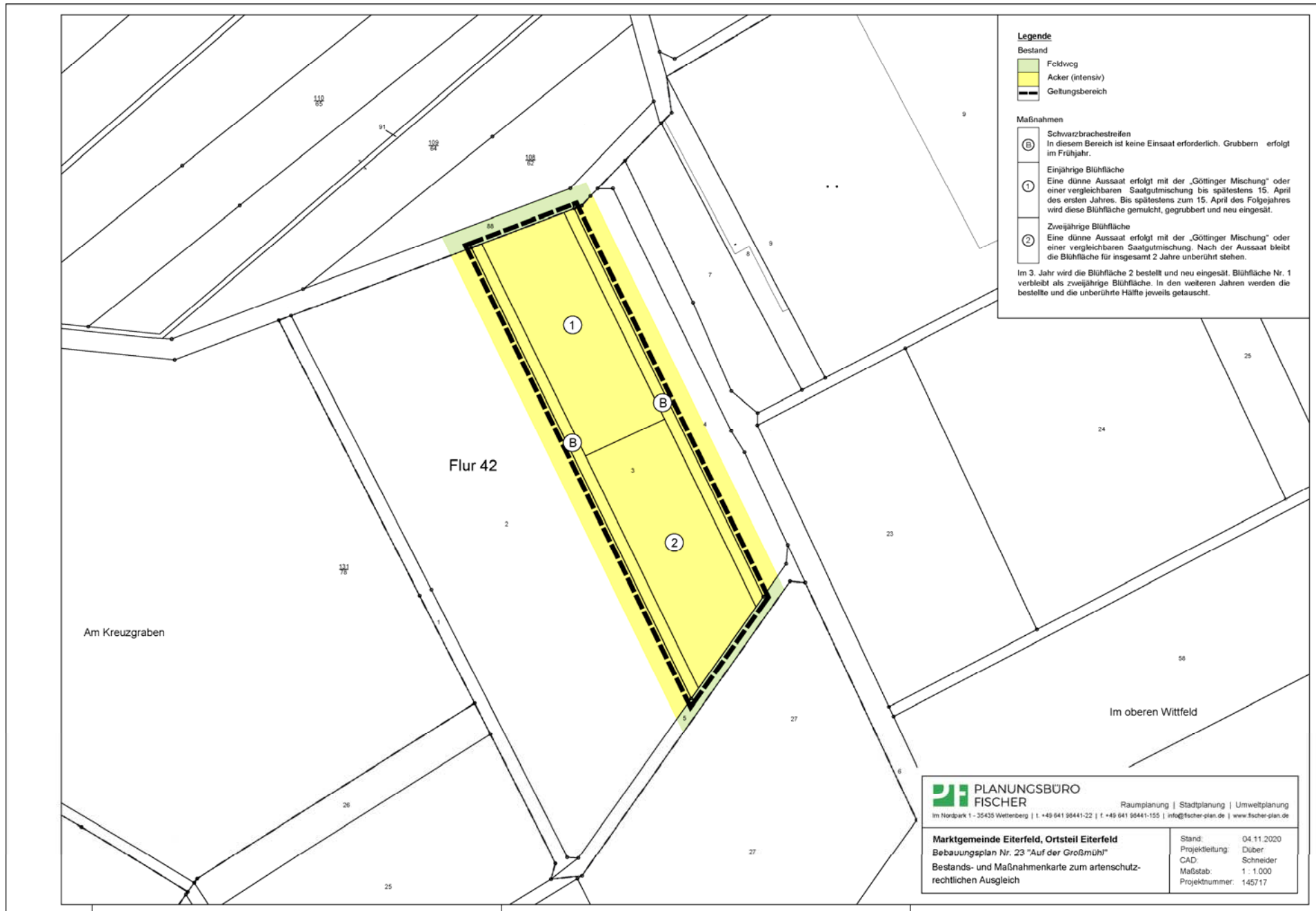
KV (Kompensationsverordnung) - Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben in Hessen vom 01. September 2005

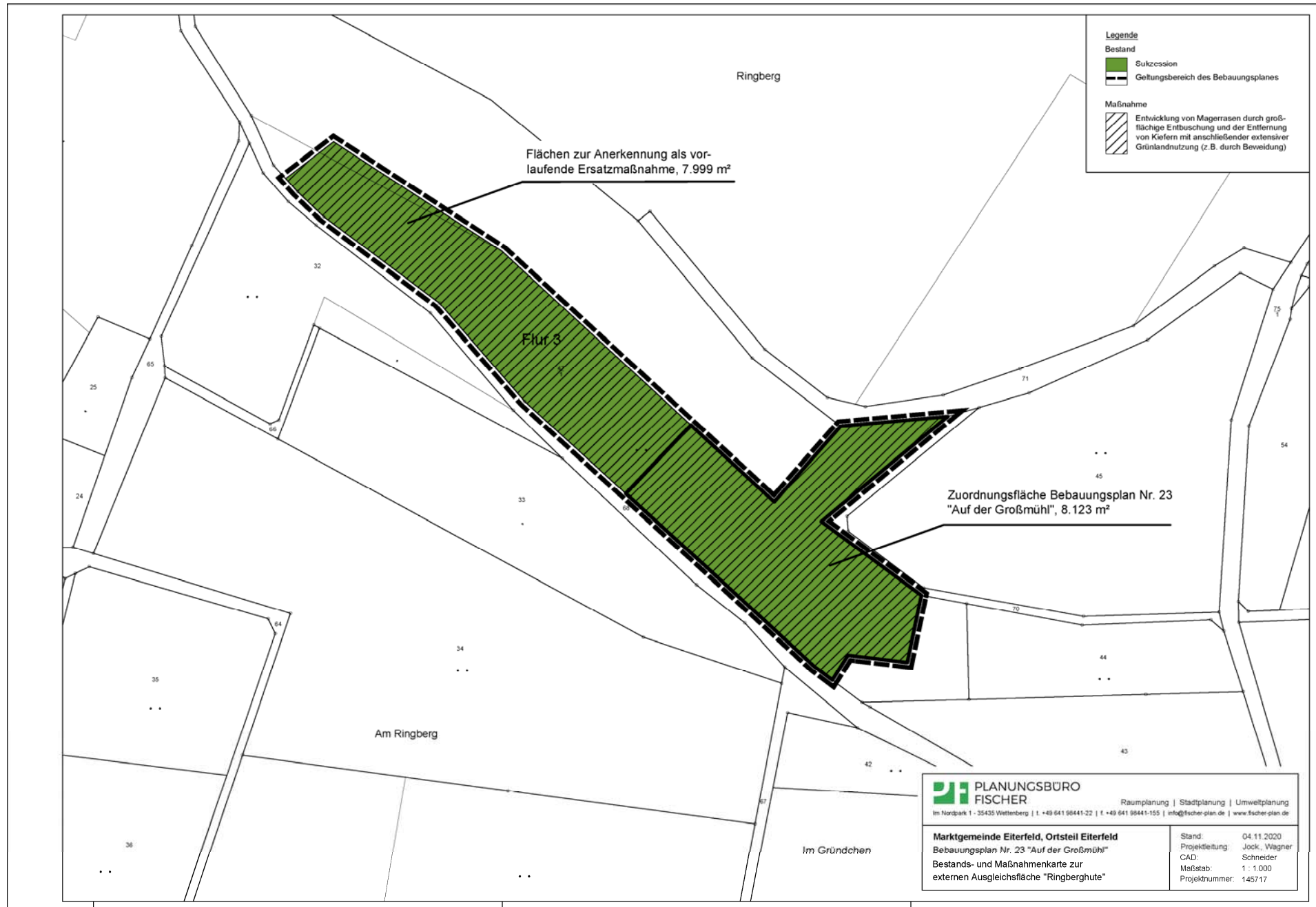
PlanÖ (07/2017): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“, Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

10 Anhang

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen
- Bestands- und Maßnahmenkarte zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (für Feldlerche und Wachtel)
- Bestands- und Maßnahmenkarte zur externen Ausgleichsfläche „Ringberghute“







Legende

Bestand

- Sukzession
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahme

- Entwicklung von Magerrasen durch großflächige Entbuschung und der Entfernung von Kiefern mit anschließender extensiver Grünlandnutzung (z.B. durch Beweidung)

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | T. +49 641 98441-22 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld Bebauungsplan Nr. 23 "Auf der Großmühl" Bestands- und Maßnahmenkarte zur externen Ausgleichsfläche "Ringberghute"	Stand: 04.11.2020 Projektleitung: Jack, Wagner CAD: Schneider Maßstab: 1:1.000 Projektnummer: 145717
--	--

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Marktgemeinde Eiterfeld steht vor der Herausforderung, dass die bestehenden Gewerbeflächen nahezu vollständig ausgeschöpft sind. In kommunaler Hand sind keine Flächen verfügbar, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten. Die Marktgemeinde Eiterfeld hat sich daher mit der Frage beschäftigt, welche der im Flächennutzungsplan als Potenzialflächen dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Hierzu wurde auf eine bereits im Jahr 2013 erstellte Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G2 und G3 zurückgegriffen und ein Strategiepapier zur Fortentwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erarbeitet. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 daraufhin die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Im Zuge der Bauleitplanung werden im Ortsteil Eiterfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die Karl-Ebner-Straße geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt. Die Darstellung stellt damit den grundsätzlichen Rahmen für die künftige Fortentwicklung gewerblicher Bauflächen in der Marktgemeinde Eiterfeld dar. Das Plangebiet umfasst zudem einen Teilbereich der bereits im Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand dargestellten *Gewerblichen Bauflächen Planung* mit den Bezeichnungen G2 bis G4, die sich an den vorhandenen Siedlungsrand anschließen und im Wesentlichen der Ausweisung eines entsprechenden *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung* im Regionalplan Nordhessen 2009 entsprechen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes lässt sich aufgrund des Flächenbedarfs und den Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht im Innenbereich umsetzen. Die Planung folgt im Übrigen dem Umstand, dass die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in kommunaler Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Aufgrund der Anforderungen an die Lage und Anbindung soll das geplante Gewerbegebiet daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine Lage angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang zu befürworten.

Die grundsätzliche Eignung der Flächen innerhalb des Plangebietes für eine städtebauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen einer im Jahr 2013 erstellten Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G 2 und G 3 und einem diesbezüglichen Strategiepapier von 2016 vergleichend geprüft und insbesondere aus erschließungstechnischer Sicht die Empfehlung abgegeben, den im Flächennutzungsplan bereits als *Gewerbliche Bauflächen Planung* mit der Bezeichnung G3 dargestellten Bereich vorrangig städtebaulich zu entwickeln.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Zudem umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des anstehenden Bodens (geringer bis sehr geringer Bodenfunktionserfüllungsgrad, geringe Erosionsanfälligkeit, Ertragspotenzial im nördlichen Bereich „mittel“ und im südlichen Bereich „gering“). Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern, Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Benennung möglicher Eingriffswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie eingriffsmindernder Maßnahmen.
- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung mit dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten sind und sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens durch Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur auf das Plangebiet selbst konzentrieren werden.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mit der Feststellung, dass diese aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht größtenteils eine geringe bis mittlere bzw. erhöhte ökologische Wertigkeit besitzen. Da der höherwertige Gehölzsaum durch entsprechende Festsetzungen erhalten bleibt, ergeben sich durch die Überplanung der weniger wertigen Biotopstrukturen (Acker und Weideflächen) keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den planungsrelevanten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien mit Benennung der erforderlichen Vermeidungs-, Kompensations- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Erläuterungen zu deren Berücksichtigung im Bebauungsplan sowie Hinweise auf gesetzliche Regelungen.
- Biologische Vielfalt: Mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt ist nicht zu rechnen.
- Landschaft: Durch die Planung ergibt sich aufgrund der Lage und Topografie sowie der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld ein mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete und Feststellung, dass aufgrund der räumlichen Entfernung mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ und des FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ zu rechnen ist.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wohnen und Siedlung sowie Erholung mit dem Ergebnis, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind und das Plangebiet keine nennenswerte Naherholungsfunktion aufweist.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Aus der Planung resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den Kompensationsbedarf ermittelt und Regelungen zur Eingriffskompensation umfasst (Zuordnung von Flächen und Maßnahmen). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag umfasst neben Kapitel zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen und der Methodik, die Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie eine Vorauswahl potenziell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen (Vögel, Fledermäuse und Reptilien), für die eine umfassende Prüfung zu den Verbotstatbeständen und der Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Wacholderdrossel und Wachtel sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler, Großes Mausohr und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche, Goldammer und Wachtel sowie von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Ferner erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Einzelfallrecherche zur Altablagerung „Karl-Ebner-Straße“. Die Einzelfallrecherche beinhaltet Kapitel zum Untersuchungsumfang, zur Standortbeschreibung (Lage des Untersuchungsgebietes, Geologie und Hydrogeologie), zu den Untersuchungsergebnissen sowie eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Gefährdungsabschätzung mit der Schlussfolgerung, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und des geringen Ablagerungsvolumens bei fast ausschließlich ungefährlicher Zusammensetzung eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu erwarten und kein weiterer Erkundungs- und/oder Sanierungsbedarf besteht.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB dokumentiert.

Die Marktgemeinde Eiterfeld hat den Entwurf des Bebauungsplanes nach der Entwurfsoffenlegung nochmals geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde daher gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und es wurden die Stellungnahmen hierzu erneut eingeholt. Die Änderungen zum 2. Entwurf umfassten insbesondere die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Verkehrsflächen auf der Grundlage der fortgeschriebenen Erschließungsplanung, die Herausnahme einer eigenständigen Fläche für die Regenrückhaltung, die Herausnahme des Flurstückes 30/1 (Gemarkung Eiterfeld, Flur 11) aus dem räumlichen Geltungsbereich und die Wahl einer anderweitigen externen Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Plankarte 2).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Amt für Bodenmanagement Fulda (05.12.2018): Hinweise zur rechtlichen Bindung der zunächst für den artenschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehenen externen Ausgleichsfläche (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich wurde daraufhin auf dem Flurstück 3 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, vorgesehen. Die zeichnerischen Festsetzungen (Plankarte 2) wurden entsprechend angepasst und auf das entsprechend gewählte Flurstück bezogen).

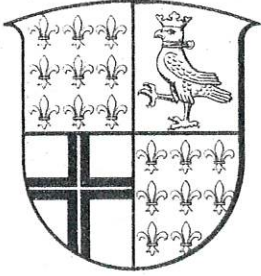
- Arbeitsgemeinschaft von nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Naturschutzverbänden im Landkreis Fulda (28.12.2018): Hinweise zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Deutsche Telekom Technik GmbH (28.09.2017 und 28.11.2018 sowie 15.03.2021): Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur weitergehenden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen).
- HessenForst, Forstamt Burghaun (08.01.2019): Hinweise zu angrenzenden Waldflächen im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Plankarte 3) (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (28.09.2017): Hinweise zu den geologischen und ingenieursgeologischen Gegebenheiten sowie Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen). Hinweise aus Sicht der Rohstoffgeologie mit Verweis auf die Lage des Plangebietes im Bereich einer Kalkstein-Lagerstätte sowie angrenzend an ein im Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenes Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten mit Hinweisen zu möglichen Einschränkungen eines eventuellen Abbaus sowie der Anregung zur Prüfung von Alternativen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt; Anregung zur Prüfung von Flächenalternativen wurde bereits mit einem Strategiepapier vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens entsprochen).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Bauen und Wohnen (05.10.2017 und 19.03.2021): Hinweise und Anregungen zu den gewählten Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet (Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen dahingehend ergänzt, dass die Höhenbegrenzung auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet gilt. Hingegen wurde aufgrund der topografischen Gegebenheiten und Anforderungen an dem bislang gewählten unteren Bezugspunkt weiterhin festgehalten). Hinweise und Anregungen zum Artenschutz und zur Berücksichtigung von Hinweisen auf das Vorkommen von Neuntöter und Raubwürger sowie des Lebensraumpotenzials für das Rebhuhn. Hinweise und Anregungen im Zusammenhang mit künftigen Auswirkungen auf den bestehenden Gehölzsaum (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zum Artenschutz wurde entsprochen). Hinweise zur Entwässerungssituation und Anregungen zur Entwässerungsplanung im Trennsystem (Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt). Hinweise und Anregungen zur geplanten artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Großentaft (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde nach Abwägung aller Belange i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB jedoch nicht entsprochen. Die Marktgemeinde Eiterfeld hat demnach an dem der Planung zum Entwurf des Bebauungsplanes für die erneute Beteiligung als externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, zugeordneten Flurstück 3 weiterhin festgehalten, zumal die Fläche mit den hier durchzuführenden Maßnahmen Gegenstand umfangreicher Vorabstimmungen mit der Eigentümerschaft und insbesondere auch mit dem Fachdienst Natur und Landschaft des Kreisausschusses des Landkreises Fulda gewesen ist und die Maßnahmen auf dieser Fläche darüber hinaus nicht nur bereits vertraglich gesichert sind, sondern auch bereits entsprechend umgesetzt wurden).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Gefahrenabwehr (10.03.2021): Hinweise zu den brandschutztechnischen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Natur und Landschaft (19.03.2021): Hinweise und Anregungen zu den vorgesehenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie zur Außenbeleuchtung im Plangebiet (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden bereits entsprechend vorlaufend und fachgerecht umgesetzt. Die vorgebrachten Empfehlungen zur Außenbeleuchtung wurden als Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege (11.01.2019): Hinweise auf die Berücksichtigung baudenkmalpflegerischer Belange im Zusammenhang mit der Burg Fürsteneck (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Lokale Nahverkehrsgesellschaft Fulda mbH (05.10.2017): Hinweise zur Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).

- Marktgemeinde Eiterfeld, Straßenverkehrsbehörde (24.09.2017 und 16.02.2021): Hinweise zum Ausbau der für die äußere Erschließung vorgesehenen Verkehrswege (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; zur Sicherung der Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechtes für die geplante verkehrliche Erschließung wurde der Straßenabschnitt entlang des geplanten Gewerbegebietes in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und entsprechende Straßenverkehrsflächen festgesetzt).
- OsthessenNetz GmbH (14.09.2017 und 10.12.2018 sowie 15.03.2021): Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Strom sowie auf die diesbezüglichen Vorgaben und Anforderungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Verlauf der bestehenden Strom- und Nachrichtenleitungen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und es wurden entsprechende Hinweise zur Berücksichtigung bei der weiteren Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde der Standort für eine erforderliche Trafostation im Bebauungsplan gesichert).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (10.10.2017): Hinweis, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen Verdacht ergeben hat, dass im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Regierungspräsidium Kassel, Bergaufsicht (22.09.2017): Hinweis, dass der Planung aus Sicht der Bergaufsicht keine öffentlich-rechtlichen Belange des Bergbaus entgegenstehen. Hinweise zur Lage des Plangebietes im Zusammenhang mit einem im Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes oberflächennaher Lagerstätten (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Regierungspräsidium Kassel, Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz (25.09.2017 und 07.01.2019 sowie 19.03.2021): Hinweis, dass keine Wasser- und Heilquellenschutzgebiete betroffen sind und im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle bekannt sind (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinweis des nachsorgenden Bodenschutzes auf räumliche Nähe zu einer ehemaligen Erdaushub- und Bauschuttdeponie und deren Listung im Altflächen-Informationssystem Hessen mit Anregung zur Durchführung einer historischen Recherche zur Beurteilung möglicher Auswirkungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde mit der Durchführung einer Einzelfallrecherche entsprochen). Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine weiteren Anforderungen an die Umweltprüfung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Hinsichtlich oberirdischer Gewässer und des Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen die Planung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfs sowie der erneuten Entwurfsoffenlegung sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Der Bebauungsplan wurde am 15.07.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld als Satzung beschlossen.

Eiterfeld, den 16.07.2021



AMTSBLATT

der Marktgemeinde

EITERFELD

Jahrgang 51

Freitag, den 3. September 2021

Nummer 35

Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“, Ortsteil Eiterfeld

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in Ihrer Sitzung am 15.07.2021 den Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“ gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Mit dem Bebauungsplan werden im Ortsteil Eiterfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die Karl-Ebner-Straße geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 9, die Flurstücke 31, 32, 33/1, 92/64, 94/64, 95/34 sowie die gemeindlichen Wegeparzellen in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 9, Flurstücke 55/3 teilweise, 64/1 teilweise und 138/61 sowie in der Flur 11 das Flurstück 53/2 teilweise und in der Gemarkung Leibolz, Flur 3, das Flurstück 30 (Plankarte 1). Zudem kommt in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, das Flurstück 3 hinzu, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2). Ferner wird in der Gemarkung Wölf, Flur 3, das Flurstück 47/1 teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Sinne einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 3). Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann den nachfolgenden Übersichtskarten entnommen werden.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung wird im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld, Ebene 3, Zimmer 306, zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Auf die Einschränkungen/Besonderheiten aufgrund der Corona-Pandemie und für die Dauer der hierdurch veranlassten Einschränkungen der Zugänglichkeit des Rathauses wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsganges gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

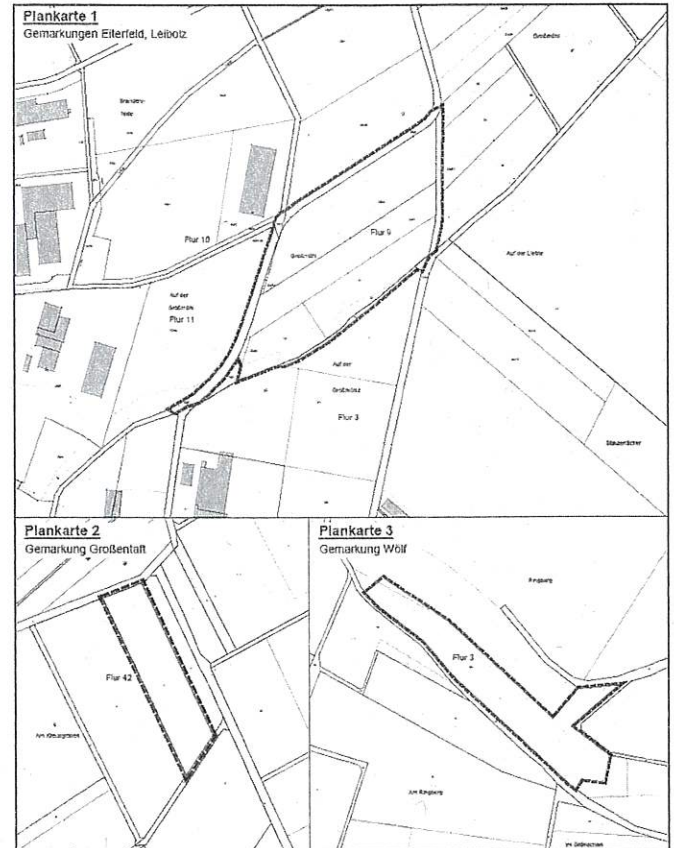
Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Eiterfeld, 03.09.2021

Der **Gemeindevorstand**
der **Marktgemeinde Eiterfeld**
gez. **Scheich**
Siegel

Bürgermeister

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“



Abbildungen genordnet, ohne Maßstab

Einladung zur Sitzung des Ortsbeirates Dittlofrod

Einladung zur Ortsbeiratssitzung
am Donnerstag, 02.09.2021 um 20.00 Uhr
im DGH Dittlofrod.

Tagesordnung:

- TOP 1 Heckenschnitt, Grabenaushub und Feldwege
 - TOP 2 Energetische Sanierung des DGH Dittlofrod und der Umbau und die Erweiterung des Bereiches der FFW
 - TOP 3 Verschiedenes
- Mit freundlichen Grüßen

Markus Hofmann
Schriftführer

Impressum:

Amtsblatt der Gemeinde Eiterfeld

Das Amtsblatt erscheint wöchentlich. Herausgeber: Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld. Verantwortlich für den Inhalt: Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld. Für unaufgefordert eingereichte Manuskripte, Fotos und/oder Datenträger übernimmt der Verlag keinerlei Gewähr oder Haftung. Eingehendes Bildmaterial und Datenträger werden nicht zurückgeschickt. Deswegen Haftung Ansprüche gegenüber dem Verlag sind ausgeschlossen. Das Amtsblatt wird kostenlos an die Haushalte innerhalb des Gemeindegebietes verteilt. Im Bedarfsfall Einzelstücke durch den Verlag zum Preis von 2,50 € (inkl. Porto und gesetzliche MwSt.) Wird Postzustellung gewünscht, so ist dies gegen Erstattung der Porto- und Verpackungskosten möglich.

Druck: Linus Wittich Medien KG, Industriestr. 9 – 11, 36358 Herbstein, Telefon 06643/9627-0

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 02.02.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.08.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 25.08.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.11.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.02.2021

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 15.07.2021

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

Ausfertigungsvermerk:

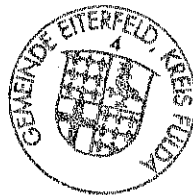
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

20. Aug. 2021

Eiterfeld, den



Bürgermeister



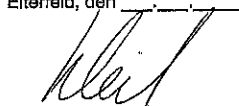
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

03. Sep. 2021

03. Sep. 2021

Eiterfeld, den



Bürgermeister

