

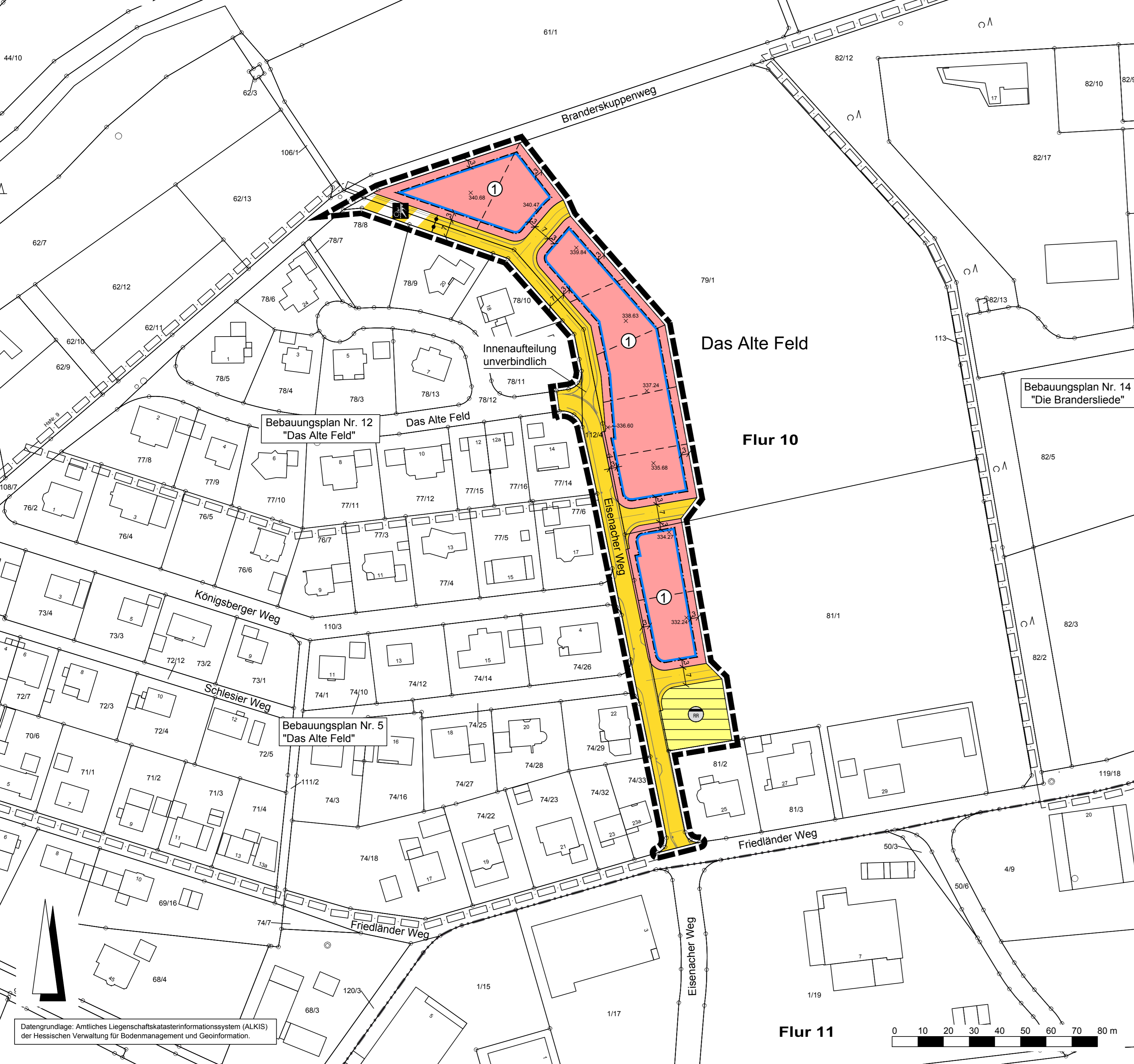
Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 25

„Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt

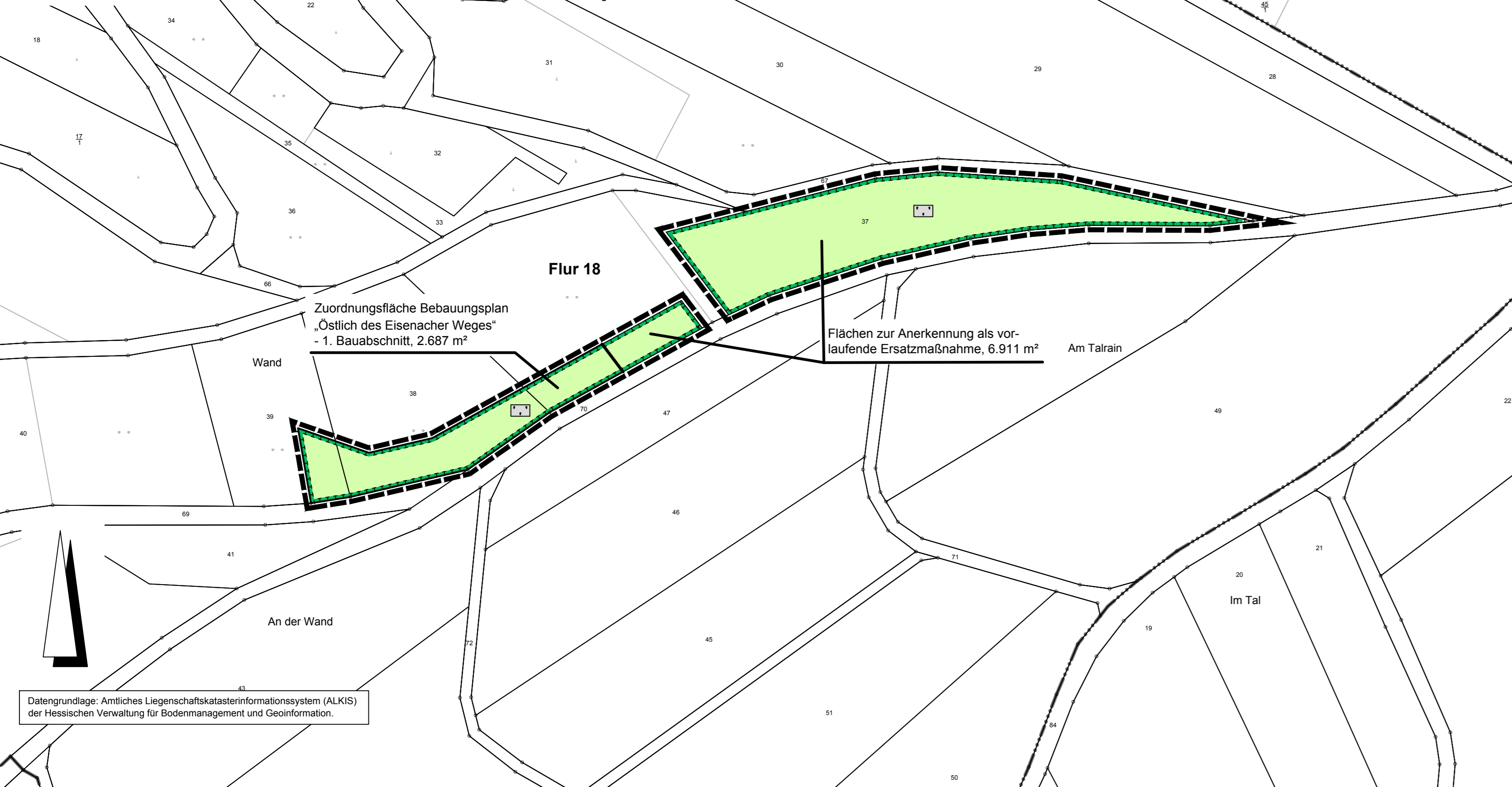
Plankarte 1

Gemarkung Eiterfeld
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Gemarkung Ufhausen
Maßstab 1 : 1.500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschosflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für die Abwasserbeseitigung; Zweckbestimmung:
Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Magerrasen

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Sonstige Darstellungen

⊕ Bemaßung (verbindlich)
- - - - - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- - - - - Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
⊕ Höhenpunkt (Bestand) in m über Normalnull (NN)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Haustyp	TH
1	WA	0,4	0,6	II	o	ED	7,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Das Alte Feld“ von 1993 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der tatsächlichen Fassade, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefsten gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der tatsächlichen Fassade. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit geneigener Dachfläche und Puttdächern die Oberkante der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand bzw. der untere Puttdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 7° der obere Abschluss der äußeren Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

1.2.2 Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche bis einschließlich 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe der Staffelfachschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

1.3 Zulässigkeitspunkt von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ ist eine großflächige Entbuschung sowie eine Entfernung der vorhandenen Kiefern vorzunehmen. Anschließend sind die Flächen extensiv, zum Beispiel durch eine Beweidung mit Schafen, zu bewirtschaften.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserundurchlässiger Bauweise z.B. als weitläufige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² sowie ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach der nachfolgenden textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubb Baum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.8.1 Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft wird ein 28 % betragender Anteil (Flächengröße: 2.897 m²) der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ (Plankarte 2) zugeordnet.

1.8.2 Der verbleibende überkomensierte Anteil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ beträgt 72 % (Flächengröße: 6.911 m²). Dieser wird der Marktgemeinde Eiterfeld als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 40°. Puttdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelfähigen Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umplanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösungssatzung der Marktgemeinde Eiterfeld wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessischeArchologie) 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 HDStSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.2 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 WHG).

3.4 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.5 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aralinifolia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Oboloba (H., v., 8-10)	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- ESKASTANIE
Carpinus betulus	- Hainbuche	Corylus oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Malus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubeneiche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Wirtelrinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus sibirica	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hirtengelb	Ribes div. spec.	- Beerenstraucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarze Holunder
Crataegus laevigata	- Heckenrose	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll-Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus punctata	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Eurosmia europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	- Heckenblau
Fraxinus alba	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färbeginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleia div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caerulea	- Heckenblau
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhortensie	Malus div. spec.	- Zieräpfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Sambucus div. spec.	- Sierbe
Hamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Wegelia div. spec.	- Weigelie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 18.05.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.04.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018

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 18.05.2017

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

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

Eiterfeld, den _____

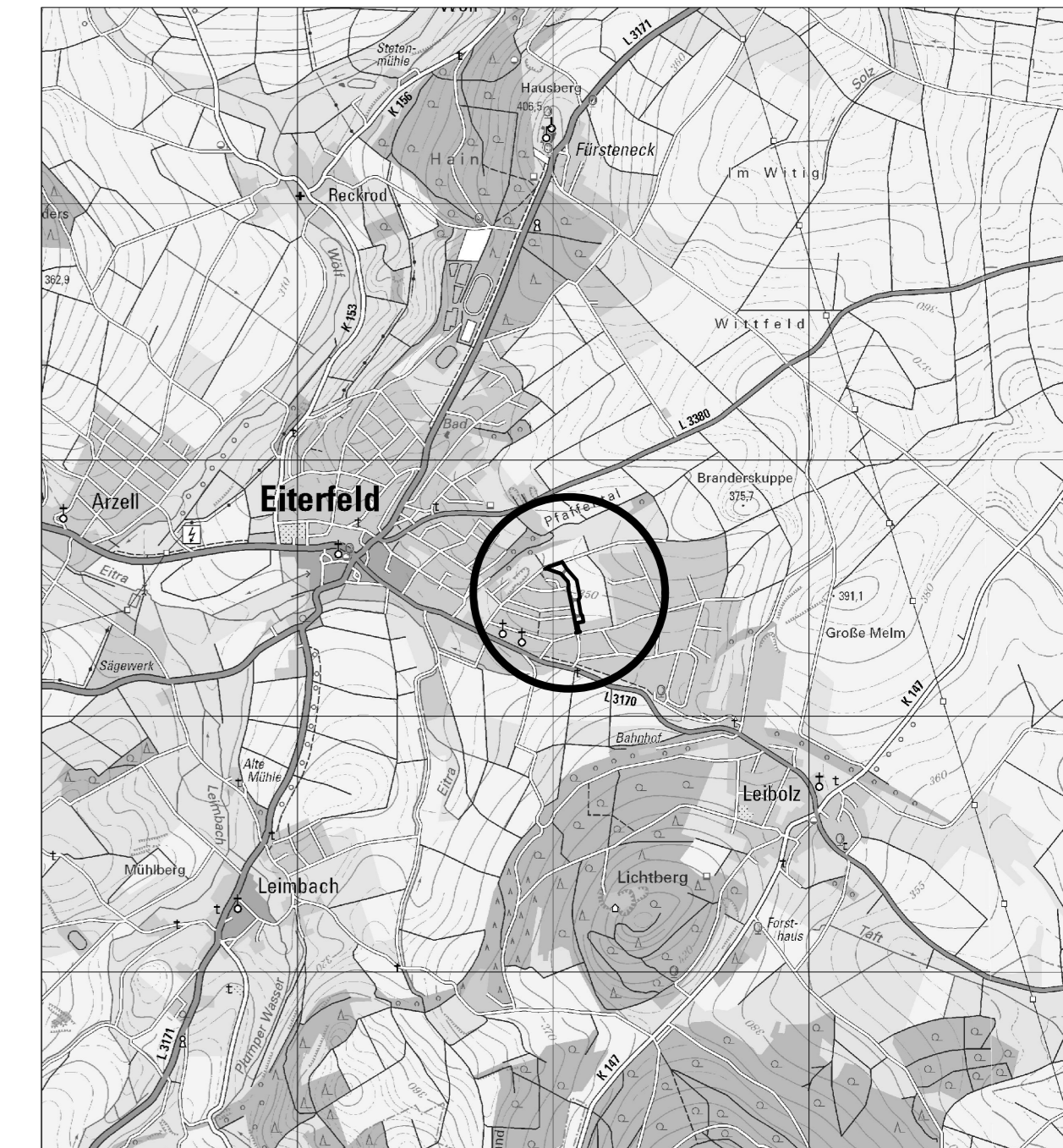
Bürgermeister

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

Eiterfeld, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 10, 35440 Linden, Tel. 064039537-0 Fax: 064039537-30

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld
Bebauungsplan Nr. 25
„Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt
Satzung

Stand: 04.10.2017
07.03.2018
06.07.2018

Bearbeiter: Adler, Röttger
CAD: Schneider, Schmitt
Maßstab: 1 : 1.000



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 25
„Östlich des Eisenacher Weges“
1. Bauabschnitt

Satzung

Planstand: 09.07.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

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	8
2	Städtebauliche Konzeption.....	9
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Zulässige Haustypen.....	13
3.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.....	14
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
3.7	Verkehrsflächen	14
3.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung	14
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	14
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	15
4.1	Dachgestaltung	15
4.2	Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen	15
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	15
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	16
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	16
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	16
6.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	17
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	17
7	Immissionsschutz.....	18
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	20
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	22
11	Denkmalschutz.....	23
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	23
13	Bodenordnung	24
14	Kosten.....	24
15	Verfahrensstand.....	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld befinden sich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die einen Puffer zwischen den beidseits angrenzenden Nutzungen bilden. Da in der Marktgemeinde Eiterfeld gegenwärtig kein Angebot an kommunalen Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern mehr besteht, wurde der Gesamtbereich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die konkreten Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung als Wohngebiet mit rd. 35 bis 40 Baugrundstücken geprüft. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde ausgeführt, dass eine Wohngebietsentwicklung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und möglich erscheint, da eine innerörtlich gelegene, südexponierte Freifläche entwickelt und sowohl an die bestehende Erschließungsstruktur als auch an die vorhandene Bebauung angeknüpft werden kann. Daraufhin hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 18.05.2017 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Während die Flächennutzungsplan-Änderung bereits für den Gesamtbereich der perspektivisch angestrebten Baugebietsentwicklung einschließlich der regionalplanerisch hierfür erforderlichen Tauschflächen erfolgen soll, sollen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst nur für einen ersten Bauabschnitt in Form einer Bauzeile entlang des Eisenacher Weges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung von bis zu neun Baugrundstücken geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 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 Ausgleichs.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 10, die Flurstücke 78/12 teilweise, 79/1 teilweise, 81/1 teilweise sowie 112/4 (Plankarte 1) und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Branderskuppenweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Westen: Straße Eisenacher Weg und Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das alte Feld“ sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 13 von 1992
Süden: Straße Friedländer Weg sowie Wohnbebauung und gemischte Nutzungen
Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Bereich des geplanten 2. Bauabschnittes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst hier eine Fläche von rd. 0,9 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,6 ha (5.843 m²), auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg rd. 0,3 ha (2.669 m² und 214 m²) sowie auf die Flächen für die geplante Regenrückhaltung im Süden rd. 610 m². Die Flächen des Plangebietes unterliegen als Ackerflächen bislang einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und befinden sich in Südhanglage. Die Straße Eisenacher Weg ist im südlichen Bereich bis zur Einmündung in die Straße Das Alte Feld bereits Bestand. Das Höhenniveau im Plangebiet bewegt sich zwischen rd. 325 m ü.NN im Südwesten und rd. 345 m ü.NN im Nordosten.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2017)

Zudem werden in der Gemarkung Ufhausen, Flur 18, die Flurstücke 37, 38 und 39 jeweils teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Flächen für Kompensationsmaßnahmen unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 2).

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt.

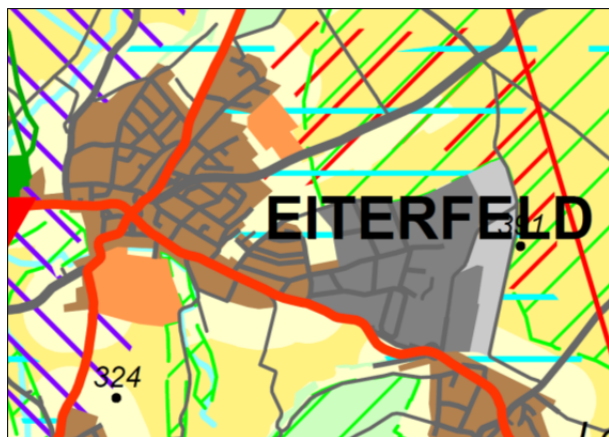
Nach der raumordnerischen Zielsetzung und den entsprechenden Ausführungen im Textteil des Regionalplanes sind *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist jedoch unter besonderer Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange unter anderem für die städtebauliche Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang von bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf zulässig. Der im Regionalplan für die Marktgemeinde Eiterfeld aufgeführte Flächenwert von 23 ha stellt dabei die Obergrenze für die von der Gemeinde für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Der festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll dabei vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Die Marktgemeinde Eiterfeld ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum im ländlichen Raum mit dem zentralen Ortsteil Eiterfeld ausgewiesen. Der zentrale Ortsteil Eiterfeld stellt einen regionalplanerischen Wohnsiedlungsschwerpunkt dar. Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender Gebäude im Siedlungszusammenhang soll aber zunächst vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den *Vorranggebieten Siedlung Planung* erfolgen. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke dürfen nach den Festlegungen des Regionalplanes zudem nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind. Sind auch die vorhandenen Flächenreserven in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* oder *Planung* nicht nutzbar oder verfügbar, können die Städte und Gemeinden durch Flächentausch andere für Wohnsiedlungszwecke geeignete Flächen bis zu maximal 5 ha in dem gleichen Stadt-/Ortsteil in Anspruch nehmen. Ein solcher Flächentausch ist ohne Abweichungsverfahren möglich, wenn der Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf nicht überschritten und die übrigen Ziele des Regionalplanes beachtet und seine Vorbehaltsausweisungen zusammen mit den städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen sachgerecht berücksichtigt werden. Diese raumordnerische Zielvorgabe ermöglicht es den Gemeinden somit auf andere geeignete Standorte auszuweichen, wenn eine Inanspruchnahme der ausgewiesenen Fläche aus sonstigen Gründen nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung eines unter Berücksichtigung der beiden geplanten Bauabschnitte insgesamt rd. 3,6 ha großen Wohngebietes im Ortsteil Eiterfeld kann demnach grundsätzlich in Einklang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 enthaltenen einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gebracht werden, zumal der zentrale Ortsteil Eiterfeld als Wohnsiedlungsschwerpunkt gilt und geeignete Flächen in einem für den nachgewiesenen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern hinreichenden Umfang im Innenbereich nicht zur Verfügung gestellt oder städtebaulich entwickelt werden können. Mit dem Umfang des möglichen Bruttowohnbaulandes ist jedoch den regionalplanerischen Vorgaben zum Flächentausch nach einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft, dahingehend Rechnung zu tragen, dass im Zuge der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Flächen nicht zwingend im gleichen Ortsteil, sondern jedenfalls an anderer Stelle im Gemeindegebiet, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt sind, umzuwidmen sind und dann künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen.

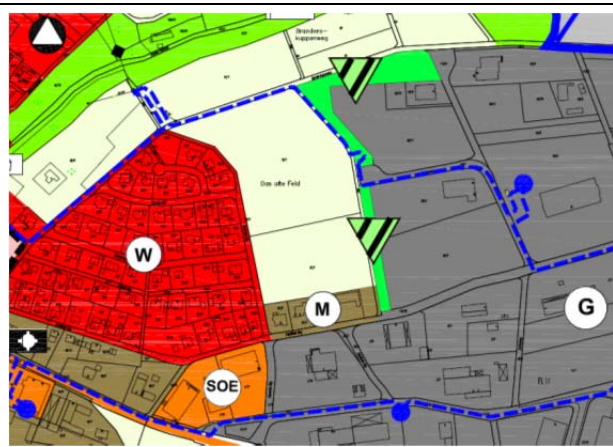
Darüber hinaus sind die im Regionalplan festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsatz der Raumordnung einer Abwägung im Rahmen kommunaler Bauleitplanung zugänglich, auch wenn die jeweiligen Belange mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

Dies betrifft vorliegend die Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*. Der Schutz des Grundwassers hat hier in der Abwägung einen besonders hohen Stellenwert, steht Planungen und Maßnahmen bei entsprechender Berücksichtigung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Regionalplan Nordhessen 2009



Flächennutzungsplan 2007



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld von 2007 als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Planziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen. Zudem sollen im Zuge der erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig Flächen in den Gemarkungen Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbauflächen* dargestellt sind, in *Flächen für die Landwirtschaft* bzw. *Flächen für Wald* oder *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* umgewidmet werden und somit künftig nicht mehr für eine städtebauliche Entwicklung infrage kommen.

Die Marktgemeinde Eiterfeld umfasst insgesamt 20 Ortschaften. Aufgrund fachlicher Kriterien, wie z.B. die Nähe zum Kernort Eiterfeld, die Lage im Siedlungszusammenhang, die topographischen Gegebenheiten, die Anforderungen an eine mögliche Erschließung sowie ein ausreichendes Bauplatzangebot in der jeweiligen Ortschaft wurden die in den Ortschaften im Flächennutzungsplan bislang dargestellten Wohnbauflächen bewertet. Hiervon scheiden im Verdichtungsraum des Kernortes Eiterfeld, außer Eiterfeld selbst, die angrenzenden Ortschaften aufgrund ihrer direkten Nähe zum Ortsteil Eiterfeld aus (Arzell, Leibolz, Leimbach, Reckrod). In den Ortschaften Betzenrod, Branders, Fürsteneck, Giesenhain, Mengers, Oberweisenborn, Treischfeld und Ufhausen sind keine Wohnbauflächen vorhanden bzw. nicht für einen Tausch geeignet. In den Ortschaften Körnbach, Unterufhausen und Wölf sind Wohnbauflächen dargestellt, die für den Eigenbedarf erforderlich sind. Unter Bewertung der vorgenannten Kriterien wurde eine Auswahl von Flächen in den Ortschaften Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf vorgeschlagen, die nunmehr auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dem regionalplanerisch erforderlichen Flächentausch dienen sollen. Demnach wurden für eine städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet grundsätzlich geeignete Flächen im Gemeindegebiet, unabhängig ihrer Darstellung in entsprechenden Fachplänen, betrachtet, wobei sich das Gebiet „Östlich des Eisenacher Weges“ letztlich als Vorzugsvariante herausgestellt hat.

Der in der Abwägung zwischen den geprüften Alternativen im Ergebnis ausschlaggebende Vorteil des vorliegenden Plangebietes besteht insbesondere in der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit, da aus Sicht der Marktgemeinde nur ein Eigentümer als Vertragspartner zum Grunderwerb einschließlich der entsprechenden Verkaufsbereitschaft besteht. Das Plangebiet kann mit vergleichsweise moderaten Erschließungsaufwendungen städtebaulich entwickelt werden, da die äußere Erschließung ausgehend von der Straße Eisenacher Weg bereits gegeben ist und die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur durch den unmittelbaren Anschluss an die bereits bebaute Ortslage und die hier vorhandene Infrastruktur ohne größere erschließungstechnische Herausforderungen hergestellt werden kann. Zudem geht die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes mit einem nur verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft einher, während auch im Hinblick auf die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes keine artenschutzrechtlichen Restriktionen gegen die Planung sprechen. Hinzu kommen die räumliche Nähe zu bestehenden Nah- und Grundversorgungseinrichtungen sowie der Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Ortslage in einem Bereich der bereits von drei Seiten von bestehender Bebauung umfasst wird.

Ferner liefern im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan im zentralen Ortsteil Eiterfeld dargestellten *Wohnbauflächen Planung* mit der Bezeichnung W1 die bisherigen Grunderwerbsgespräche mit der Eigentümerschaft erfolglos, sodass die angestrebte kurzfristige Schaffung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Die im Flächennutzungsplan im zentralen Ortsteil Eiterfeld dargestellten *Wohnbauflächen Planung* mit der Bezeichnung W2 nordöstlich der Ortslage im Bereich nördlich der Straße Lindenallee (Landesstraße L 3380) sind im Vergleich hingegen mit erhöhten Erschließungsaufwendungen gegenüber der gewählten Vorzugsvariante verbunden, die bedingt durch die höheren Erschließungskosten letztlich zu höheren Grundstückspreisen führen würden und nicht dem angestrebten Ziel einer kostengünstigen Baulandentwicklung mit vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen entspricht. Zudem bestehen auch hier diverse Ansprechpartner zum Grunderwerb, sodass die angestrebte kurzfristige Schaffung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle nur schwerlich umsetzbar ist.

Für die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ sprechen neben den vorgenannten Aspekten somit insbesondere die Lage im zentralen Ortsteil unweit bestehender Versorgungseinrichtungen, der geringe Erschließungsaufwand und der vergleichsweise nur geringe Eingriff in Natur und Landschaft. Die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumbildung und die Anforderungen kostensparenden Bauens im Zuge der städtebaulichen Entwicklung bereits grundsätzlich erschlossener Flächen lassen sich nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Marktgemeinde Eiterfeld im Bereich des nunmehr vorgesehenen Standortes insofern besser umsetzen, als im Bereich von im Flächennutzungsplan an anderer Stelle dargestellten *Wohnbauflächen Planung*. Schließlich ist hierbei auch aus raumordnerischer Sicht beachtlich, dass im Regionalplan Nordhessen 2009 für das Gemeindegebiet nur im zentralen Ortsteil Eiterfeld südlich der Ortslage im Bereich östlich der Hünfelder Straße (Landesstraße L 3171) sowie nordöstlich der Ortslage im Bereich nördlich der Straße Lindenallee (Landesstraße L 3380) *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt sind. Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld ist dabei nur die Fläche nordöstlich der Ortslage als *Wohnbauflächen Planung* mit der Bezeichnung W2 dargestellt, die aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen nicht als Vorzugsvariante in Betracht kommt. Die Fläche südlich der Ortslage ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hingegen zunächst nicht für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein 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 in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Die Marktgemeinde Eiterfeld steht allerdings auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich aber nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Eiterfeld einfügt und unter Berücksichtigung auch des 2. Bauabschnittes zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs entsprechend eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes geeignet ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt sollen hingegen zunächst ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde jedoch bereits eine Fragebogenaktion durchgeführt, mit der eine direkte Ansprache von Bauplatz-Eigentümern zwecks Verwendung ihres Grundstücks mit Hilfe eines Anschreibens einschließlich detailliertem Fragebogen erfolgte. Im Ergebnis besteht jedoch grundsätzlich keine Bereitschaft der angeschriebenen Eigentümer im zentralen Ortsteil Eiterfeld, die in privatem Eigentum zur Verfügung stehenden Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung zu bebauen. Nur ein Eigentümer hat diesbezüglich Interesse gezeigt, sodass aktuell Grunderwerbsverhandlungen über den Ankauf eines Bauplatzes erfolgen. Darüber hinaus wurden mit hohem Verwaltungsaufwand die Eigentümer aller Baulücken in allen 20 Ortschaften der Marktgemeinde Eiterfeld angeschrieben und ebenfalls um Abgabe des erstellten Fragebogens gebeten. Einige private Bauplätze in anderen Ortsteilen konnten dadurch in die öffentliche Vermarktung mit aufgenommen werden. Als nächster Schritt wird die Marktgemeinde Eiterfeld mit Hilfe von Einwohnermeldeamtsdaten in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement und dem Landkreis Fulda ein vertiefendes Baulückenkatasters für alle 20 Ortschaften erstellen und insofern weiterhin eine Flächenaktivierung im Innenbereich anstreben.

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 jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Schließlich kann angemerkt werden, dass von den zuständigen Gremien der Marktgemeinde Eiterfeld im Hinblick auf die Aufnahme der Gemeinde in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen ein Beschluss zum Verzicht auf die Ausweisung von mit den Zielen der Dorfentwicklung konkurrierenden Baugebieten gefasst wurde. Zudem wurde bereits ein integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) vom Juni 2014 als Fördergrundlage mit einer Selbstbindung der Gemeinde beschlossen. Die Marktgemeinde Eiterfeld hat daher im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung mit Schreiben vom 28.04.2017 beim Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Hessen einen Ausnahmeantrag auf Ausweisung des geplanten Neubaugebietes gestellt. Seitens des zuständigen Ministeriums wurde mit Schreiben vom 28.06.2017 unter anderem mitgeteilt, dass auch wenn von dem aktuell in der Marktgemeinde bestehenden Innenentwicklungspotential derzeit nur ein Teil tatsächlich verfügbar ist, es umso wichtiger ist, dass die Gemeinde mit Hilfe eines aktiven Flächen- und Immobilienmanagements sowie im Rahmen des städtebaulich vertraglichen Rückbaus die Innenentwicklung bei der IKEK-Umsetzung stärker in den Mittelpunkt stellt und nicht konkurrierende Neubauf Flächen plant oder sogar ausweist. Unter der Voraussetzung einer kurzfristigen Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Innenentwicklung im Sinne eines aktiven Flächen- und Immobilienmanagements, von Marketingmaßnahmen für die Innenentwicklung, einer ständigen Ansprache der Besitzer von Baugrundstücken im Bestand, der Umwidmung von im Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbauflächen* in *Flächen für die Landwirtschaft* sowie keiner weiteren Ausweisung von Neubauf Flächen im Außenbereich, kann der vorliegenden Planung zur städtebaulichen Entwicklung einer Bauzeile östlich des Eisenacher Weges seitens des Ministeriums unter Zurückstellung der vorgebrachten Bedenken jedoch grundsätzlich zugestimmt werden. Hingegen wird einer weiteren Ausweisung von Bauflächen im Rahmen des perspektivisch angestrebten 2. Bauabschnittes allerdings unter den gegebenen Umständen im Förderzeitraum der Dorfentwicklung zunächst nicht möglich sein. Da hierfür im Zuge der vorliegenden Planung jedoch zunächst bewusst nur auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen und die konkrete städtebauliche Entwicklung Gegenstand eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens beziehungsweise der Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes sein wird, wird diesbezüglich kein Widerspruch zu den Zielen der Dorfentwicklung gesehen, zumal die Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale dann erneut hinreichend zu prüfen und darzulegen ist.

2 Städtebauliche Konzeption

Da in der Marktgemeinde Eiterfeld gegenwärtig kein Angebot an kommunalen Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern mehr besteht, wurde der Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten zunächst im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die konkreten Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung als Wohngebiet mit rd. 35 bis 40 Baugrundstücken geprüft und Vorschläge zur Erschließung und Bebauung im Rahmen eines ersten städtebaulichen Konzeptes entwickelt.

Das städtebauliche Konzept der Machbarkeitsstudie führt die durch den Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 13 von 1992 bauplanungsrechtlich vorbereitete städtebauliche Entwicklung nach Osten hin fort und basiert auf einem verkehrstechnischen Anschluss an die Straße Eisenacher Weg und einer Erschließung der nördlichen Baugrundstücke über den Ausbau einer bisherigen Wegeparzelle in Richtung des Branderskuppenweges. Direkte Anbindungen an den Branderskuppenweg im Norden oder den Sachsenweg im Osten sind zwar grundsätzlich möglich, werden aber verkehrstechnisch aufgrund der im Zuge einer Wohngebietsentwicklung anzunehmenden überwiegenden Fahrbeziehungen zumindest für den motorisierten Verkehr nicht vorgesehenen.

Die Schaffung von Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer sowie als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird jedoch im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und wurde auch bereits in das oben dargestellte städtebauliche Konzept aufgenommen. Die innere Erschließung des Gesamtbereiches erfolgt als Ringstraßensystem mit entsprechend dimensionierten Straßenquerschnitten, die Raum für eine Gestaltung des Straßenraumes und für die Schaffung städtebaulicher Qualitäten bieten.

Städtebauliches Konzept für den Gesamtbereich



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die Erschließung und Grundstücksausrichtung des geplanten Wohngebietes nimmt Bezug auf die Topografie sowie die bereits bestehende Bebauung und ermöglicht eine Südausrichtung der jeweiligen Baugrundstücke und somit eine sonnenoptimierte Bauweise. Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur nimmt. Neben Baum- und Strauchpflanzungen im Baugebiet wird am Tiefpunkt im südwestlichen Bereich eine Fläche für die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von im gesamten Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser berücksichtigt.

Das oben dargestellte städtebauliche Konzept bildet insofern die Grundlage für die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt, der zunächst neun Baugrundstücke in Form einer ersten Bauzeile östlich des Eisenacher Weges sowie die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung umfasst.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. 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. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet die Festsetzung von maximal zulässigen Traufhöhen.

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 Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. 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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzung bleibt somit deutlich hinter den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird, zumal mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse auch der Versiegelungsgrad und die städtebauliche Dichte der geplanten Bebauung begrenzt werden kann. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe ein Maß von **TH_{max.} = 7,5 m**. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche von weniger als 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet mit dem Anstieg des Geländes in nordöstlicher Richtung wird als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Fassade festgelegt. Als **Traufhöhe** gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Oberkante der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand bzw. der untere Pultdachabschluss sowie bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 7° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. 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 nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen, sodass eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte weitgehend einheitliche Anordnung entsprechender Nebenanlagen im gesamten Wohngebiet erreicht werden kann.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Marktgemeinde Eiterfeld Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung etwa mit Hausgruppen und somit in einer baulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

3.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten haben. Mit der Festsetzung soll eine aus städtebaulicher Sicht erwünschte, weitgehend einheitliche Anordnung baulicher Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet erreicht und der Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum von entsprechenden Nebenanlagen freigehalten werden.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude **maximal zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst und die künftige Nutzungsdichte im Plangebiet entsprechend begrenzt werden kann.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** sowie in der Verlängerung des Eisenacher Weges in Richtung des Branderskuppenweges Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Rad- und Fußweg** fest, sodass hier bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen wird, gleichwohl aber eine Verbindung für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

3.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass die für eine Entwässerung im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens oder einer unterirdischen Rückhaltung am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen können im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des geplanten 2. Bauabschnittes nach Osten erweitert werden.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, während gleichzeitig auch moderne Dachformen in verträglichem Umfang zugelassen werden sollen. Daher wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur **Dacheindeckung** sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

4.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie zur Vermeidung von Trennwirkungen wird vorliegend das städtebauliche Erfordernis gesehen, die Zulässigkeit von Hangbefestigungen und Einfriedungen durch entsprechende Gestaltungsvorschriften zu regeln. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind demnach auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. **Einfriedungen** können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der auch im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eiterfeld im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang östlich des Eisenacher Weges, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits überwiegend Bestand und erfolgt ausgehend von der Straße Eisenacher Weg, die auf der Höhe des Plangebietes bislang nur einer einseitigen Erschließung dient, aber grundsätzlich über einen hinreichenden Straßenquerschnitt verfügt. Der Eisenacher Weg wird zur Schaffung des Baurechtes für die geplanten Anbindungen sowie in der Verlängerung nach Norden hin in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Eine direkte Anbindung für den motorisierten Verkehr an den nördlich gelegenen Branderskuppenweg ist im Bebauungsplan ausdrücklich nicht vorgesehen, gleichwohl aber die Schaffung einer Verbindung für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie als Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Im Hinblick auf die Wendemöglichkeiten im Norden des Plangebietes kann angemerkt werden, dass auch ohne ausdrückliche Festsetzung einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage ein Wenden in der Verlängerung des Eisenacher Weges unter Einbezug der nördlichen Stichstraße mit hinreichendem Wenderadius sowie zumindest als Notzufahrt auch eine Befahrung des Branderskuppenweges grundsätzlich möglich ist. Zudem soll im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des geplanten 2. Bauabschnittes die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Baugebietes in Form eines Ringstraßensystems erfolgen. Daher werden im Bebauungsplan ausgehend von der Straße Eisenacher Weg in östlicher Richtung bereits zwei Verkehrsflächen als Stichstraßen festgesetzt, die dem verkehrstechnischen Anschluss des geplanten 2. Bauabschnittes dienen und perspektivisch als Ringstraßen gemäß der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption für den Gesamtbereich ausgebildet und fortgeführt werden können. Daher wird im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des 1. Bauabschnittes von der Festsetzung einer Wendeanlage im Norden des Plangebietes abgesehen.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und vorwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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 ist.

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 Umweltberichtes 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.

6.2 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.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden anteilig die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ (Plankarte 2) zugeordnet. Der verbleibende überkompensierte Anteil der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der Marktgemeinde Eiterfeld als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ ist eine großflächige Entbuschung sowie eine Entfernung der vorhandenen Kiefern vorzunehmen. Anschließend sind die Flächen extensiv, zum Beispiel durch eine Beweidung mit Schafen, zu bewirtschaften.

6.3 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. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz hervorgegangen. Die festgestellten Reviere der Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz weisen jedoch jeweils einen Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf und werden höchstens durch Störwirkungen betroffen. Durch die geringe Störsensibilität der Arten, dem ausreichenden Abständen zur Eingriffsfläche und aufgrund der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffenen Arten an die neue Situation anpassen und den Lebensraum gegebenenfalls nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten wurden innerhalb des Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene Verletzung/Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen sind im Zuge der vorliegenden Planung somit nicht möglich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- 2) Gehölzrückschnitte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

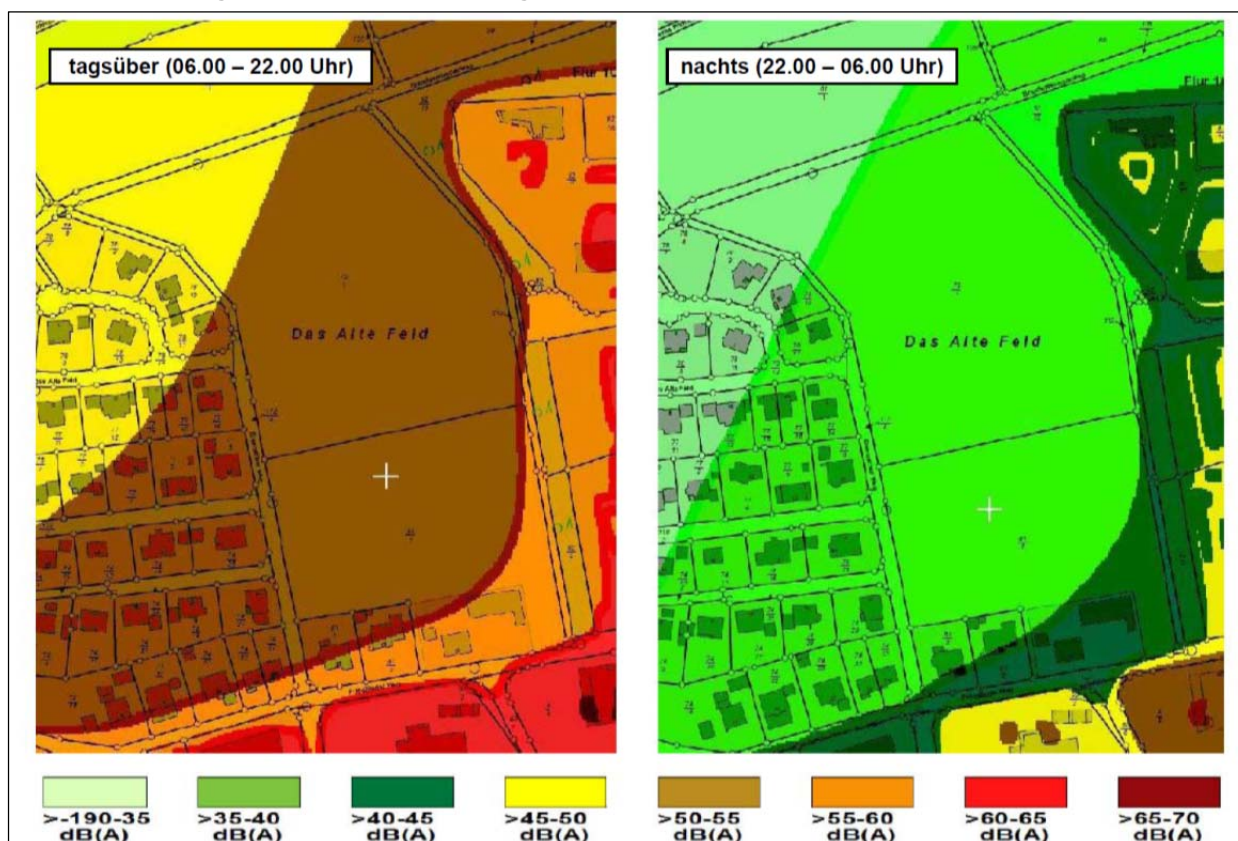
7 Immissionsschutz

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 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 13 von 1992 kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Hingegen folgt die vorliegende Planung aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Die Brandersliede“ von 1996, der östlich des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt, grundsätzlich nicht dem vorgenannten Trennungsgrundsatz. Aus der Anforderung der besonderen Berücksichtigung dieser Abwägungsdirektive sowie der planerischen Konfliktbewältigung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich in Anbetracht der angestrebten Wohnnutzung in räumlicher Nähe zu den östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen das Erfordernis einer detaillierten Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen. Da der unmittelbare Anschluss eines Wohngebietes an bestehende und bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen, dazu geeignet ist immissionsschutzrechtliche Konflikte hervorzurufen, wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens von der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH ein **Immissionsgutachten** erstellt, im Zuge dessen die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke geprüft wurde. Hierfür wurde die Geräuschbelastung im Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten durch die benachbarten Gewerbegebiete ermittelt.

Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde zunächst auf Grundlage der in den jeweiligen umliegenden Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel die maximal mögliche Geräuschbelastung an den geplanten Wohnhäusern durch Gewerbe in der Tages- und in der Nachtzeit ermittelt. Für die Gewerbegebiete, in denen in den zugehörigen Bebauungsplänen die Geräuschemissionen nicht begrenzt sind, wurde überschlägig von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) pro Quadratmeter für die Tages- und für die Nachtzeit ausgegangen.

Allerdings sind die Geräusche aus diesen Gewerbegebieten immissionsschutzrechtlich durch die angrenzenden bereits bestehenden Wohngebiete begrenzt. In diesen Fällen wurde der flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete derart reduziert, dass in den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten die maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm durch die Summe des Gewerbelärms tagsüber und nachts eingehalten werden. Hierbei ist beachtlich, dass die bereits ansässigen oder darüber hinaus zulässigen Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung grundsätzlich nicht nachteilig eingeschränkt werden, da in der schalltechnischen Berechnung und den nachfolgend dargestellten Empfehlungen vom theoretisch maximal möglichen Schallleistungspegel und nicht von den gegenwärtig tatsächlich von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen ausgegangen wurde.

Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Tages- und Nachtzeit



Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. L 8232 vom 12.12.2016

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm in der Tages- und Nachtzeit können im Einzelnen den Pegelkarten des Gutachtens Nr. 8232 vom 12.12.2016 entnommen werden. Demnach können in der Tages- und in der Nachtzeit die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke (tagsüber der Bereich in der Farbe Orange größer 55 dB(A) und nachts der Bereich in der Farbe Dunkelgrün größer 40 dB(A)), eingehalten werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurde daher für die Bauleitplanung vorgeschlagen, die erste Bauzeile nördlich des Friedländer Weges ab der Hausnummer 25 als Mischgebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet nur für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe auszuweisen oder diesen Bereich in dem aufzustellenden Bebauungsplan auszusparen und jedenfalls nicht für Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die mit Wohngebäuden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bebaubare Fläche innerhalb des perspektivisch im Zuge des 2. Bauabschnittes angestrebten Allgemeinen Wohngebietes östlich des Eisenacher Weges ist demnach auf den Bereich in der Farbe Hellgrün, also auf den Bereich größer 35 dB(A) bis maximal 40 dB(A) in der oben ausschnittsweise dargestellten Pegelkarte für die Nachtzeit zu begrenzen. Da der vorliegende Bebauungsplan zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bis zu neun Baugrundstücken in Form einer ersten Bauzeile östlich des Eisenacher Weges schaffen soll, ist mithin nicht von planinduzierten immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Darüber hinaus sieht auch das städtebauliche Konzept für den 2. Bauabschnitt entsprechend der Ergebnisse des Immissionsgutachtens im südöstlichen Bereich keine schutzwürdige Bebauung vor.

8 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. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. 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.

9 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 und im Bauleitplanverfahren entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes berücksichtigt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Leitungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 für Wohngebiete grundsätzlich eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Dabei kann die Wassermenge aller Hydranten und Gewässer im Umkreis von 300 m angesetzt werden. Kann die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwassernetz oder durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) bereitgestellt werden. Ferner sind die Straßen im gesamten Gebiet so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Für die Bauvorhaben ist darauf hinzuweisen, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vom Freien aus erreichbar sein muss.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Fulda, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 23.11.2017 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Brandschutzes und einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen **Löschwasserversorgung** im Plangebiet ortsübliche Hydranten im Abstand von ca. 100 bis 140 m eingebaut werden müssen. Der Einbau muss auf einer ausreichend dimensionierten Leitung erfolgen und der Standort der Hydranten ist mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Können die vorgenannten Bedingungen aus der Trinkwasserversorgungsanlage nicht erfüllt bzw. die Löschwasserversorgung nicht durch ein offenes Gewässer sichergestellt werden, so muss an einer einsatztaktisch günstigen Stelle die erforderliche Wassermenge in einem Löschteich oder unterirdischen Löschwasserbehälter (Zisterne) nach DIN 14210 bzw. 14230 bereitgestellt werden. Der Standort ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und der örtlichen Feuerwehr festzulegen. Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser und Niederschlagswassers wird grundsätzlich im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes vorgesehen. In der Straße Eisenacher Weg wird bereits im Zuge des 1. Bauabschnitts vom Tiefpunkt des Gebietes bis zum Nord-Ende ein Niederschlagswasserkanal verlegt. Für den 1. Bauabschnitt wird auf die Herstellung eines Regenwasserkanals vom Leibolzgraben bis zum Baugebiet sowie die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens verzichtet, soweit der weiterführende Mischkanal die Mengen aufnehmen kann. Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes bereits eine Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung fest, sodass die für eine Entwässerung des Gesamtbereiches im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens oder einer unterirdischen Rückhaltung am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert und freigehalten werden. Die Regenrückhaltung soll zum gegenwärtigen Stand erst mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes angelegt und in Betrieb genommen werden. Darüber hinaus kann auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden:

§ 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.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten und Hofflächen.

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.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

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

11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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).

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 07.12.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist daher 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 der Telekom nicht behindert werden.

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 29.11.2017 darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebietes Erdgasleitungen verlegt sind und es damit grundsätzlich möglich ist, im Plangebiet eine **Erdgasversorgung** anzubieten. Außerdem wurde darum gebeten, bei eventuell geplanten Baumbepflanzungen unbedingt die Standorte und Baumarten mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen wird um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ gebeten. Schließlich werden insbesondere die Bauherren darum gebeten, dass vor Baubeginn ein Gespräch mit dem zuständigen RegioTeam in Bebra stattfinden sollte, damit die ausführende Baufirma von der EnergieNetz Mitte GmbH vor Ort auf eventuelle Gefahrenstellen hingewiesen werden kann.

Seitens der OsthessenNetz GmbH wird in der Stellungnahme vom 20.11.2017 hinsichtlich der **Stromversorgung** darauf hingewiesen, dass das geplante Baugebiet über das im Bereich der Straße Eisenacher Weg vorhandene bzw. entsprechend zu erweiternde 1-kV-Ortsnetz aus der vorhandenen Trafostation „Eiterfeld / Unteres Pfaffental“ mit elektrischer Energie versorgt werden soll. Die erforderlichen Erdkabel im nördlichen, noch nicht ausgebauten Bereich der Straße Eisenacher Weg 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 der Stellungnahme vom 03.01.2018 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.

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

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

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.05.2017, Bekanntmachung: 10.11.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.11.2017 – 15.12.2017, Bekanntmachung: 10.11.2017.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 07.11.2017, Frist: 15.12.2017.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 23.04.2018 – 30.05.2018, Bekanntmachung: 13.04.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 17.04.2018, Frist: 30.05.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 30.08.2018

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 09.07.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö; Stand: 26.07.2017
- Gutachten Nr. L 8232 über die Geräuschbelastung durch Gewerbe in einem geplanten Wohngebiet östlich des Eisenacher Weges in 36132 Eiterfeld, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Stand: 12.12.2016



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 25
„Östlich des Eisenacher Weges“

1. Bauabschnitt

Planstand: 09.07.2018

Bearbeitung:

Melanie Düber, M.Sc. Biologie

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	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	6
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	6
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	9
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	9
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	9
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	10
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	10
1.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	10
1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)	10
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)	11
2.1	Boden und Wasser	11
2.2	Klima und Luft	13
2.3	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	13
2.3.1	Biotop- und Nutzungstypen	13
2.3.2	Artenschutzrechtliche Belange	15
2.3.3	Biologische Vielfalt	15
2.4	Landschaft	16
2.5	Natura-2000-Gebiete	16
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	17
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe	18
2.8	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	18

3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)	19
3.1 Kompensationsbedarf	19
3.2 Eingriffskompensation	19
4 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose)	20
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	21
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	21
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	21
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	22
9 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	24
10 Anhang	24

Vorbemerkungen

In der Marktgemeinde Eiterfeld ist im Ortsteil Eiterfeld im Bereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes geplant. Der Bereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt und im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und lediglich in einem kleinen Teilbereich nördlich des Friedländer Weges als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Zur städtebaulichen Entwicklung eines Wohngebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan ist daher mit dem Ziel der Darstellung von „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für den Bereich des Plangebietes teilräumlich zu ändern.

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. Die Bestandteile des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1 entsprechen den Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

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 im Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten auf einer bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Nördlich wird das Plangebiet durch einen Schotterweg (Branderskuppenweg), südlich durch die Straße Friedländer Weg sowie durch gemischte Nutzung und westlich durch Wohnbebauung begrenzt. Östlich führt sich die durch diesen Bebauungsplan betroffene Ackerfläche weiter fort (**Abb. 1**). Bei dem Teil der Ackerfläche, der sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, handelt es sich um den Bereich des geplanten 2. Bauabschnitts. Das Plangebiet besteht derzeit zum überwiegenden Teil aus einer intensiv genutzten Ackerfläche inklusive ihres artenarmen Randstreifens. Im westlichen Teil besteht die Straße Eisenacher Weg sowie ein Grasweg. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 0,9 ha.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit 353.22 „Soisberger Kuppenrhön“ (Haupteinheit 353 „Vorder- und Kuppenrhön (mit Landrücken)“). Die Höhenlage des Plangebiets steigt von Süden nach Norden an. Die Geländehöhe beträgt im südlichen Bereich des Plangebietes ca. 325 m ü. NN und im nördlichen Bereich ca. 339 m ü. NN.

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ und eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,6$ fest. Die Zahl der maximalen Vollgeschosse wird auf eine Maß von $Z = II$ begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt $TH_{max.} = 7,5$ m. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche von weniger als 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 Bau-NVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen sowie in der Verlängerung des Eisenacher Weges in Richtung des Branderskuppenweges Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg fest. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt.

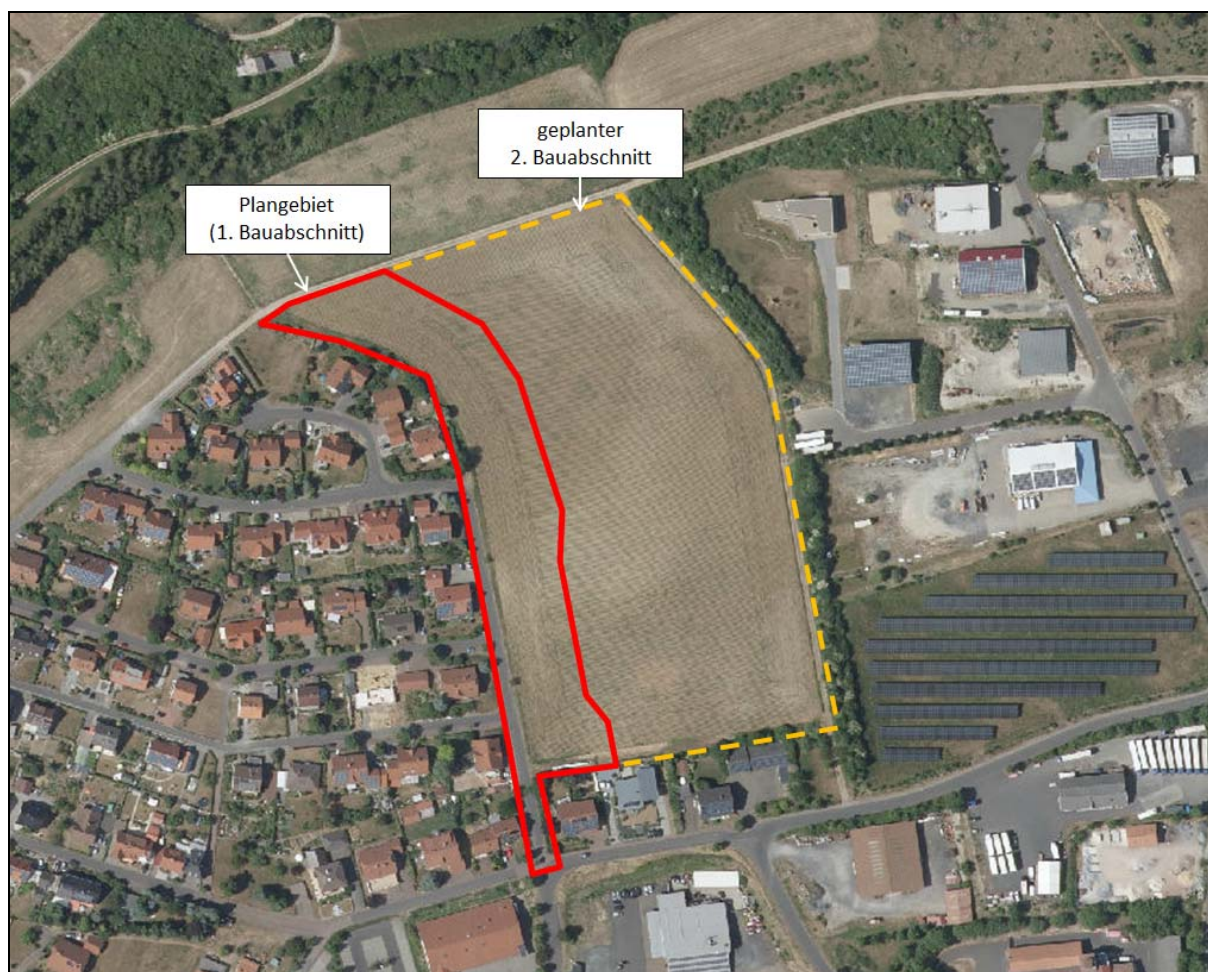


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) sowie des geplanten 2. Bauabschnitts (orange gestrichelt) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 27.10.2017, eigene Bearbeitung)

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt umfasst eine Fläche von rd. 0,9 ha in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 10, auf den Flurstücken 78/12 tlw., 79/1 tlw., 81/1 tlw. und 112/4 (Plankarte 1). Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,6 ha (5.843 m²), auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg rd. 0,3 ha (2.669 m² und 214 m²) sowie auf die Flächen für die geplante Regenrückhaltung im Süden rd. 610 m².

Zudem werden in der Gemarkung Ufhausen, Flur 18, die Flurstücke 37, 38 und 39 jeweils tlw. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Flächen für Kompensationsmaßnahmen unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 2).

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 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt.

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld von 2007 als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.10 sowie 2.1 bis 2.8 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

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

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 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 Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Das Alte Feld“ von 1981 und im Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes Nr. 13 von 1992 kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Hingegen folgt die vorliegende Planung aufgrund der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Die Brandersiede“ von 1996, der östlich des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt, grundsätzlich nicht dem vorgenannten Trennungsgrundsatz. Aus der Anforderung der besonderen Berücksichtigung dieser Abwägungsdirektive sowie der planerischen Konfliktbewältigung und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich in Anbetracht der angestrebten Wohnnutzung in räumlicher Nähe zu den östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen das Erfordernis einer detaillierten Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen.

Da der unmittelbare Anschluss eines Wohngebietes an bestehende und bauplanungsrechtlich zulässige gewerbliche Nutzungen dazu geeignet ist, immissionsschutzrechtliche Konflikte hervorzurufen, wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens von der TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH ein Immissionsgutachten erstellt, im Zuge dessen die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Einhaltung der einschlägigen lärmtechnischen Regelwerke geprüft wurde. Hierfür wurde die Geräuschbelastung im Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten durch die benachbarten Gewerbegebiete ermittelt.

Im Rahmen des Immissionsgutachtens wurde zunächst auf Grundlage der in den jeweiligen umliegenden Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel die maximal mögliche Geräuschbelastung an den geplanten Wohnhäusern durch Gewerbe in der Tages- und in der Nachtzeit ermittelt. Für die Gewerbegebiete, in denen in den zugehörigen Bebauungsplänen die Geräuschemissionen nicht begrenzt sind, wurde überschlägig von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) pro Quadratmeter für die Tages- und für die Nachtzeit ausgegangen. Allerdings sind die Geräusche aus diesen Gewerbegebieten immissionsschutzrechtlich durch die angrenzenden bereits bestehenden Wohngebiete begrenzt. In diesen Fällen wurde der flächenbezo-

gene Schalleistungspegel für die Gewerbegebiete derart reduziert, dass in den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten die maßgeblichen Richtwerte nach TA Lärm durch die Summe des Gewerbelärms tagsüber und nachts eingehalten werden. Hierbei ist beachtlich, dass die bereits ansässigen oder darüber hinaus zulässigen Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung grundsätzlich nicht nachteilig eingeschränkt werden, da in der schalltechnischen Berechnung und den nachfolgend dargestellten Empfehlungen vom theoretisch maximal möglichen Schalleistungspegel und nicht von den gegenwärtig tatsächlich von den ansässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen ausgegangen wurde.

Die Ergebnisse für den Gewerbelärm in der Tages- und Nachtzeit können im Einzelnen den Pegelkarten des Gutachtens Nr. 8232 vom 12.12.2016 entnommen werden. Demnach können in der Tages- und in der Nachtzeit die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Richtwerte nach TA für Allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im gesamten Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke (tagsüber der Bereich in der Farbe Orange größer 55 dB(A) und nachts der Bereich in der Farbe Dunkelgrün größer 40 dB(A)), eingehalten werden (**Abb. 2**). Da der vorliegende Bebauungsplan zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bis zu neun Baugrundstücken in Form einer ersten Bauzeile östlich des Eisenacher Weges schaffen soll, ist mithin nicht von planinduzierten immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Darüber hinaus sieht auch das städtebauliche Konzept für den 2. Bauabschnitt entsprechend der Ergebnisse des Immissionsgutachtens im südöstlichen Bereich keine schutzwürdige Bebauung vor.

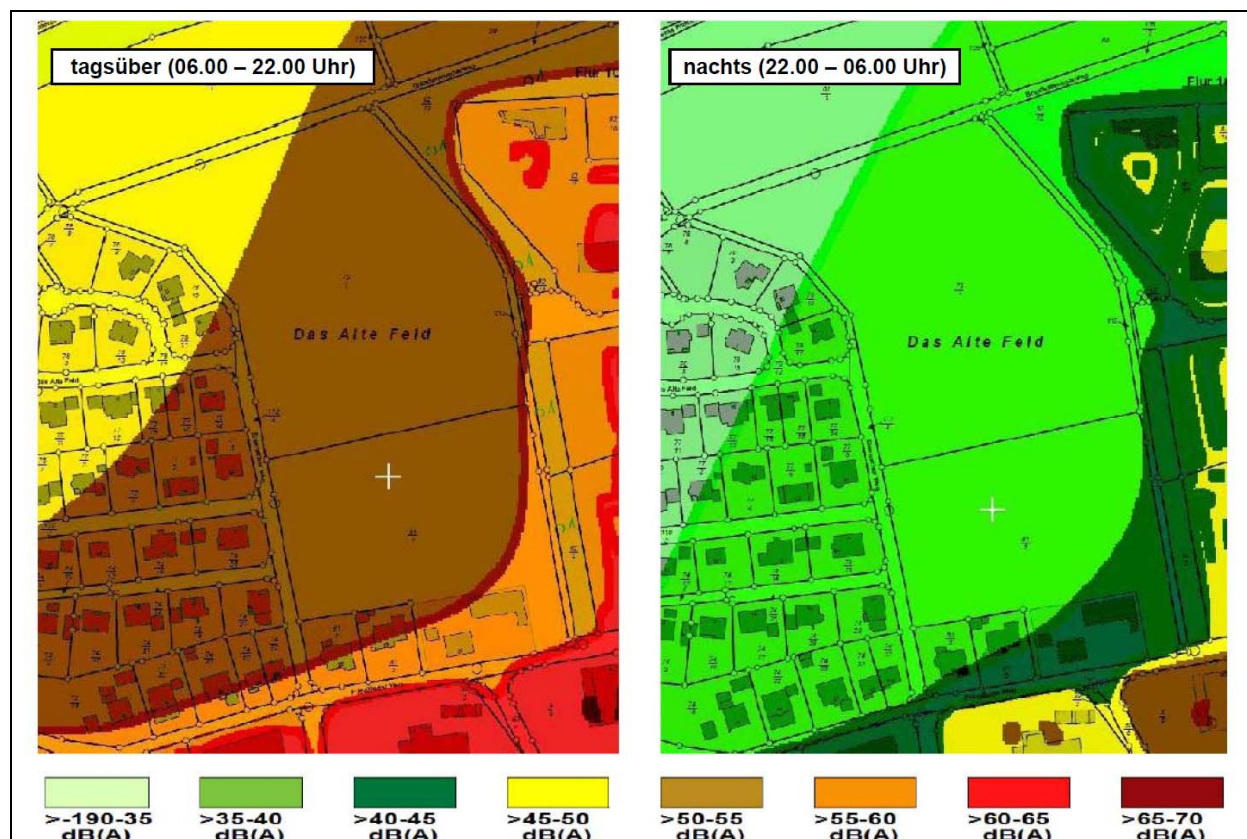


Abb. 2: Geräuschbelastung durch Gewerbe in der Tages- und Nachtzeit (Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Gutachten Nr. L 8232 vom 12.12.2016)

Licht und Temperatur

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung ist bei Nutzung der neu entstanden Wohnbebauung 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

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser und Niederschlagswassers wird grundsätzlich im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Wohngebietes vorgesehen. In der Straße Eisenacher Weg wird bereits im Zuge des 1. Bauabschnitts vom Tiefpunkt des Gebietes bis zum Nord-Ende ein Niederschlagswasserkanal verlegt. Für den 1. Bauabschnitt wird auf die Herstellung eines Regenwasserkanals vom Leibolzgraben bis zum Baugebiet sowie die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens verzichtet, soweit der weiterführende Mischkanal die Mengen aufnehmen kann. Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes bereits eine Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung fest, sodass die für eine Entwässerung des Gesamtbereiches im Trennsystem in Form eines offenen Erdbeckens oder einer unterirdischen Rückhaltung am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert und freigehalten werden. Die Regenrückhaltung soll zum gegenwärtigen Stand erst mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes angelegt und in Betrieb genommen werden.

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 Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Durch die Umsetzung der Planung werden diese Freiflächen in 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 des Regenrückhaltebeckens 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. 0,9 ha. Durch die Umsetzung der Planung wird eine Fläche von rd. 0,6 ha neu versiegelt. Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. So sind Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit weitfugigen Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen. Zudem sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen 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

Boden

Die Böden des Plangebietes bestehen aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen, siehe **Abb. 3**) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Böden weisen einen geringen und die im südlichen Bereich gelegenen Böden einen sehr geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Hinsichtlich ihres Ertragspotenzials werden die Böden im nördlichen Bereich mit „mittel“ und im südlichen Bereich mit „gering“ bewertet. Im südlichen Plangebietsteil besteht eine schmale Teilfläche (Eisenacher Weg) zu der keine Daten bzgl. der Bodenfunktion und des Ertragspotenzials existieren. Die Böden innerhalb und östlich außerhalb des Plangebietes bestehen überwiegend aus Lehm. Im nördlichen Teilbereich existieren Bereiche mit lehmigem Ton. 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 0,2 – 0,3 eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Wasser

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.

Eingriffsbewertung

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu teilräumlichen 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:

- Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum je 50 m² sowie ein Strauch je 5 m² Grundstücksfläche.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 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).



Abb. 3: Bewertung auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung: sehr hoch = rot, hoch = orange, mittel = gelb, gering = hellgrün, sehr gering = dunkelgrün, Plangebiet: schwarz umrandet (Quelle: bodenviewer.hessen.de, Stand: 26.10.2017)

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 eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich bereits 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 Süden in einen Bereich, der Mischnutzung aufweist. Die Auswirkungen sind jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich als gering anzunehmen. Weiter nördlich befinden sich zudem weitere, ausgeprägte Freiflächen, 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 und seiner näheren Umgebung wurde im November 2016 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (**Anhang**) kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus einem Teil einer intensiv genutzten, artenarmen Ackerfläche, die nördlich von einem Schotterweg (**Abb. 6**), westlich von einem Grasweg (**Abb. 5**) und südlich von einem strukturarmen Hausgarten (**Abb. 7**) begrenzt wird. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die Ackerfläche weiter fort.

Der Großteil des Plangebietes wird durch eine intensiv genutzte Ackerfläche eingenommen. Südlich und westlich schließt ein artenarmer Randstreifen an den Acker an (**Abb. 4, 7**), der die folgenden Arten aufweist:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Chenopodium spec.</i>	Gänsefuß
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Lamium purpureum</i>	Purpur-Taubnessel
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis



Abb. 4: Blick über den Ackerrandstreifen von Norden nach Süden



Abb. 5: Grasweg im Nordwesten des Plangebietes



Abb. 6: Nördlich an das Plangebiet angrenzender Schotterweg



Abb. 7: Acker inklusive Randstreifen im Süden des Plangebietes, im Hintergrund befindet sich ein strukturarmer Hausgarten

Im Nordwesten des Plangebietes verläuft ein Grasweg (**Abb. 5**), der die folgenden Pflanzenarten aufweist:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Argentina anserina</i>	Gänsefingerkraut
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Taraxacum</i>	Löwenzahn

Im westlichen Plangebietsbereich existieren östlich des Eisenacher Weges zwei einzelne, junge Straßenlaubebäume der Art *Crataegus* spec. (Weißdorn).

Bestands- und Eingriffsbewertung

Bei den im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen handelt es bei der intensiv genutzten Ackerfläche inklusive Ackerrandstreifen sowie dem Grasweg und den zwei einzelnen Laubbäumen um weitverbreitete Vegetationseinheiten ohne besondere Pflanzenartenvorkommen oder Pflanzenvergesellschaftungen. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht insgesamt eine geringe bis höchstens mittlere Wertigkeit. In der Zusammenschau ergibt sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich eine geringe Konfliktsituation.

2.3.2 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes inklusive seiner Grenzbereiche ist von Vorkommen geschützter Arten, insbesondere europäischer Vogelarten auszugehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde daher im Frühjahr 2017 eine faunistische Untersuchung vorgenommen und ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, dessen wesentliche Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden. Für nähere Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Aus der artenschutzrechtlichen Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten im Bereich des Plangebietes Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Haussperling (*Passer domesticus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) hervorgegangen. Die festgestellten Reviere dieser Arten weisen jedoch einen Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf und werden höchstens durch Störwirkungen betroffen. Durch die geringe Störempfindlichkeit der Art, den ausreichenden Abständen zur Eingriffsfläche 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.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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 voraussichtlich nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

2.4 Landschaft

Aufgrund der Lage des Plangebietes – das Gelände fällt von Norden nach Süden ab und liegt insgesamt höher als die südlich anschließenden Bereiche – ergeben sich weiter reichende Blickbeziehungen in die Umgebung. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich die einreihige Bebauung an bereits bestehende Wohnnutzungen vorbereitet, ergibt sich insgesamt nur ein geringes bis höchstens mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft.

2.5 Natura-2000-Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In rd. 600 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das über 36.000 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ (**Abb. 8**). 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*). Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind Teilbereiche des 3.700 ha großen FFH-Gebietes Nr. 5325-305 „Vorderrhön“ in über 5 km nordöstlicher sowie südöstlicher 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.



Abb. 8: Lage des Plangebietes (weiß umrandet) zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 26.10.2017, eigene Bearbeitung)

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.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Wohnen bzw. Siedlung:

An das Plangebiet grenzt im Süden Mischnutzung und im Westen Wohnbebauung an. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete einreihige Bebauung mit Wohngebäuden werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während einer möglichen Bauphase zwangsläufig auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

- 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes 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 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 wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (**Tab. 1**). Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt dabei vorerst insgesamt ein Defizit von 74.644 Punkten.

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 (voll versiegelte Fläche)	3	1.383		4.149	
11.191	Acker*	16	7.356		117.696	
09.160	Straßenbegleitgrün (mit Gehölzen)**	23	38		874	
10.610	Grasweg	21	559		11.739	
Zusatz	Aufwertung von Bäumen übertraufter Flächen					
04.110	2 Laubbäume à 5 m²	31	10		310	
Planung						
10.510	WA: überbaubare Grundstücksflächen	3		3.506		10.518
11.221	WA: Grundstücksfreiflächen	11		2.337		25.707
10.510	Verkehrsflächen (voll versiegelt)	3		2.883		8.649
05.345	Regenrückhaltebecken	25		610		15.250
Summe			9.336	9.336	134.768	60.124
Biotopwertdifferenz					-74.644	

* Der Ackerrandstreifen wird aufgrund seiner Artenarmut in den Biototyp 11.191 "Acker, intensiv genutzt" integriert.

** Aufwertung um 10 BWP / m² aufgrund des Vorhandenseins von Gehölzen

3.2 Eingriffskompensation

Zur Kompensation des durch Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffs in Höhe von 74.644 Punkten wird eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen, die auf einem Ortstermin am 25.01.2018 durch die Gemeinde (vertreten durch Herrn Spies) zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde (vertreten durch Herrn Nebenführ), der Verwaltungsstelle des Biosphärenreservats Rhön (vertreten durch Herrn Sauer) und dem Revierleiter der Revierförsterei Eiterfeld / Rasdorf (Herr Klose) abgestimmt wurde.

Die Ausgleichsfläche ist ca. 1 ha (9.598 m²) groß und befindet sich in der Gemarkung Ufhausen, Flur 18, auf den Flurstücken 37, 38 und 39 jeweils teilweise (**siehe Abb. 9, vgl. Anhang Bestands- und Maßnahmenkarte zur externen Ausgleichsfläche**). Auf der Fläche sollen großflächig Entbuschungen sowie die Entfernung von Kiefern stattfinden. Anschließend soll durch eine extensive Bewirtschaftung (in diesem Falle durch eine angepasste und extensive Beweidung) der ursprünglich vorhandene Magerrasen wieder hergestellt werden.

Durch die geplante Kompensationsmaßnahme kann, wie Tabelle 2 zu entnehmen ist, eine Aufwertung von insgesamt 268.744 Biotopwertpunkten erzielt werden. Demgegenüber stehen die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 74.644 Biotopwertpunkten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ entstehen. Durch Umsetzung der Kompensati-

onsmaßnahme kann das entstehende Defizit also vollständig ausgeglichen werden. Die überschüssig erzielten und verbleibenden 194.100 Biotopwertpunkte sollen als vorlaufende Ersatzmaßnahme der Marktgemeinde Eiterfeld anerkannt und nachfolgenden Bauleitplanverfahren zugeordnet werden.

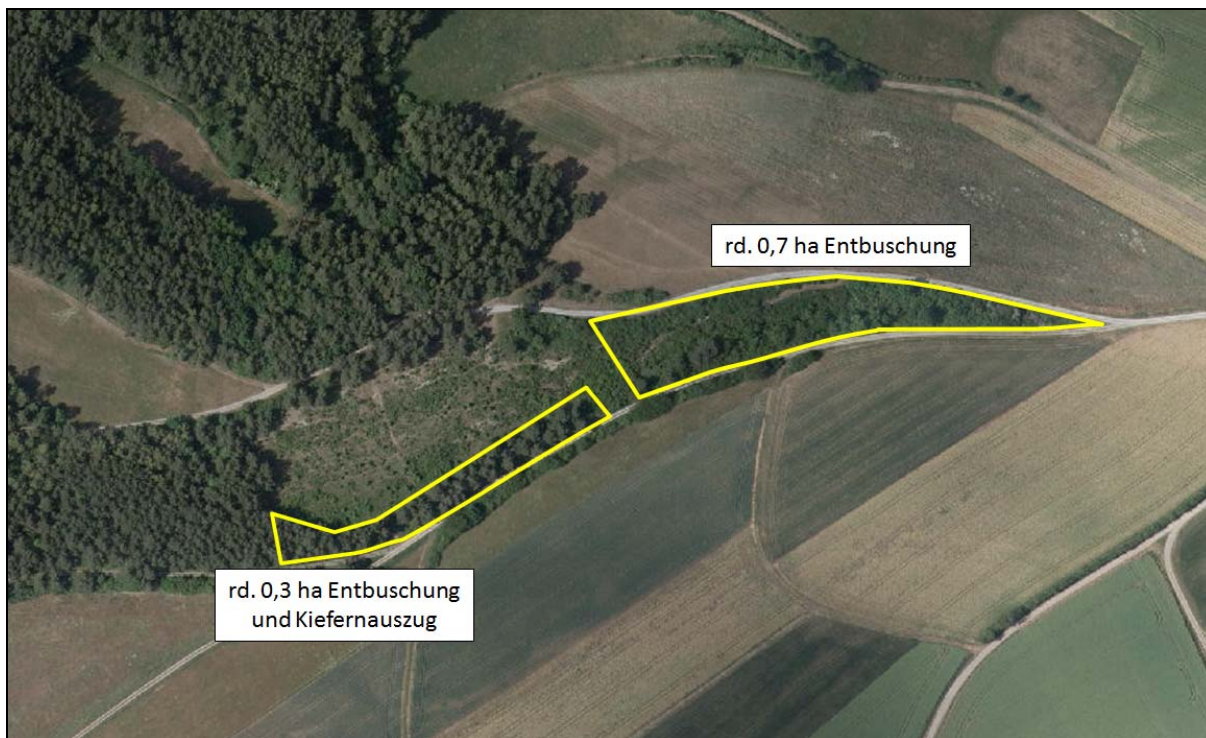


Abb. 9: Ausgleichsfläche (gelb umrandet) im Luftbild (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 06.03.2018, eigene Bearbeitung)

Tab. 2: Ermittlung des externen Kompensationspotenzials

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	9.598		393.518	
Planung						
06.400	Magerrasen	69		9.598		662.262
Summe			9.598	9.598	393.518	662.262
Biotopwertdifferenz					+ 268.744	

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 vorhandene Ackerfläche wird in diesem Falle 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 Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, jedoch steht die Marktgemeinde Eiterfeld auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich in die gesamtäumliche städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Eiterfeld einfügt und auch unter Berücksichtigung des 2. Bauabschnittes zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs entsprechend eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes geeignet ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt sollen hingegen zunächst ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

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 verantwor-

tungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie beispielsweise die Anlage und Unterhaltung von Grünflächen (mindestens 30 % der Grundstücksflächen) sowie die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder regionaltypischen Hochstammobstbäumen, 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 Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Boden und Wasser: Die Böden des Plangebietes bestehen aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen (Hauptgruppe „Böden aus solifluidalen Sedimenten“). Die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Böden weisen eine geringen und die im südlichen Bereich gelegenen Böden einen sehr geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Die Böden innerhalb und östlich außerhalb des Plangebietes bestehen überwiegend aus Lehm. Im nördlichen Teilbereich existieren Bereiche mit lehmigem Ton. 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 0,2 – 0,3 eine mittlere 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: Bei den im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen handelt es sich bei der intensiv genutzten Ackerfläche inklusive Ackerrandstreifen sowie dem Grasweg und den zwei einzelnen Laubbäumen um weitverbreitete Vegetationseinheiten ohne besondere Pflanzenartenvorkommen oder Pflanzenvergesellschaftungen. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen besitzen aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht insgesamt eine geringe bis höchstens mittlere Wertigkeit. In der Zusammenschau ergibt sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich eine geringe Konfliktsituation.

Artenschutzrecht: Aus der artenschutzrechtlichen Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten im Bereich des Plangebietes Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz hervorgegangen. Die festgestellten Reviere dieser Arten weisen jedoch einen Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf und werden höchstens durch Störwirkungen betroffen. Durch die geringe Störempfindlichkeit der Art, den ausreichenden Abständen zur Eingriffsfläche 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.

Landschaft: Aufgrund der Lage des Plangebietes – das Gelände fällt von Norden nach Süden ab und liegt insgesamt höher als die südlich anschließenden Bereiche – ergeben sich weiter reichende Blickbeziehungen in die Umgebung. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich die einreihige Bebauung an bereits bestehende Wohnnutzungen vorbereitet, ergibt sich insgesamt nur ein geringes bis höchstens mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft.

Schutzgebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht direkt betroffen. In rd. 600 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich das über 36.000 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: An das Plangebiet grenzt im Süden Mischnutzung und im Westen Wohnbebauung an. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete einreihige Bebauung mit Wohngebäuden werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerfläche sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine nennenswerte Funktion diesbezüglich erkennbar.

Eingriffsregelung: Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt insgesamt ein Defizit von 74.644 Punkten. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen (Größe: ca. 1 ha, Gemarkung Ufhausen, Flur 18, Flurstücke 37, 38 und 39 jeweils teilweise). Auf der Fläche sollen großflächig Entbuschungen sowie die Entfernung von Kiefern stattfinden. Anschließend soll durch eine extensive Bewirtschaftung (in diesem Falle durch eine angepasste und extensive Beweidung) der ursprünglich vorhandene Magerrasen wieder hergestellt werden. Durch die geplante Kompensationsmaßnahme kann eine Aufwertung von insgesamt 268.744 Biotopwertpunkten erzielt werden. Demgegenüber stehen die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 74.644 Biotopwertpunkten, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ entstehen. Durch Umsetzung der Kompensationsmaßnahme kann das entstehende Defizit also vollständig ausgeglichen werden. Die überschüssig erzielten und verbleibenden 194.100 Biotopwertpunkte sollen als vorlaufende Ersatzmaßnahme der Marktgemeinde Eiterfeld anerkannt und nachfolgenden Bauleitplanverfahren zugeordnet werden.

Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Die derzeit vorhandene Ackerfläche wird in diesem Falle voraussichtlich auch weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet werden.

Alternativenbetrachtung: Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, jedoch steht die Marktgemeinde Eiterfeld aber auch einer entsprechend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort fehlenden Flächenpotenzials letztlich nicht entsprochen werden kann. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich in die gesamtträumliche städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Eiterfeld einfügt und auch unter Berücksichtigung des 2. Bauabschnittes zur Deckung eines mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs entsprechend eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes geeignet ist.

Monitoring: Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen wird die Marktgemeinde Eiterfeld die Umsetzung der Bauleitplanung beobachten und insbesondere prüfen und feststellen, ob die Maßnah-

men zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Marktgemeinde).

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: 27.10.2017

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2017): NaturegViewer: www.natureg.hessen.de; Zugriffsdatum: 27.10.2017

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.

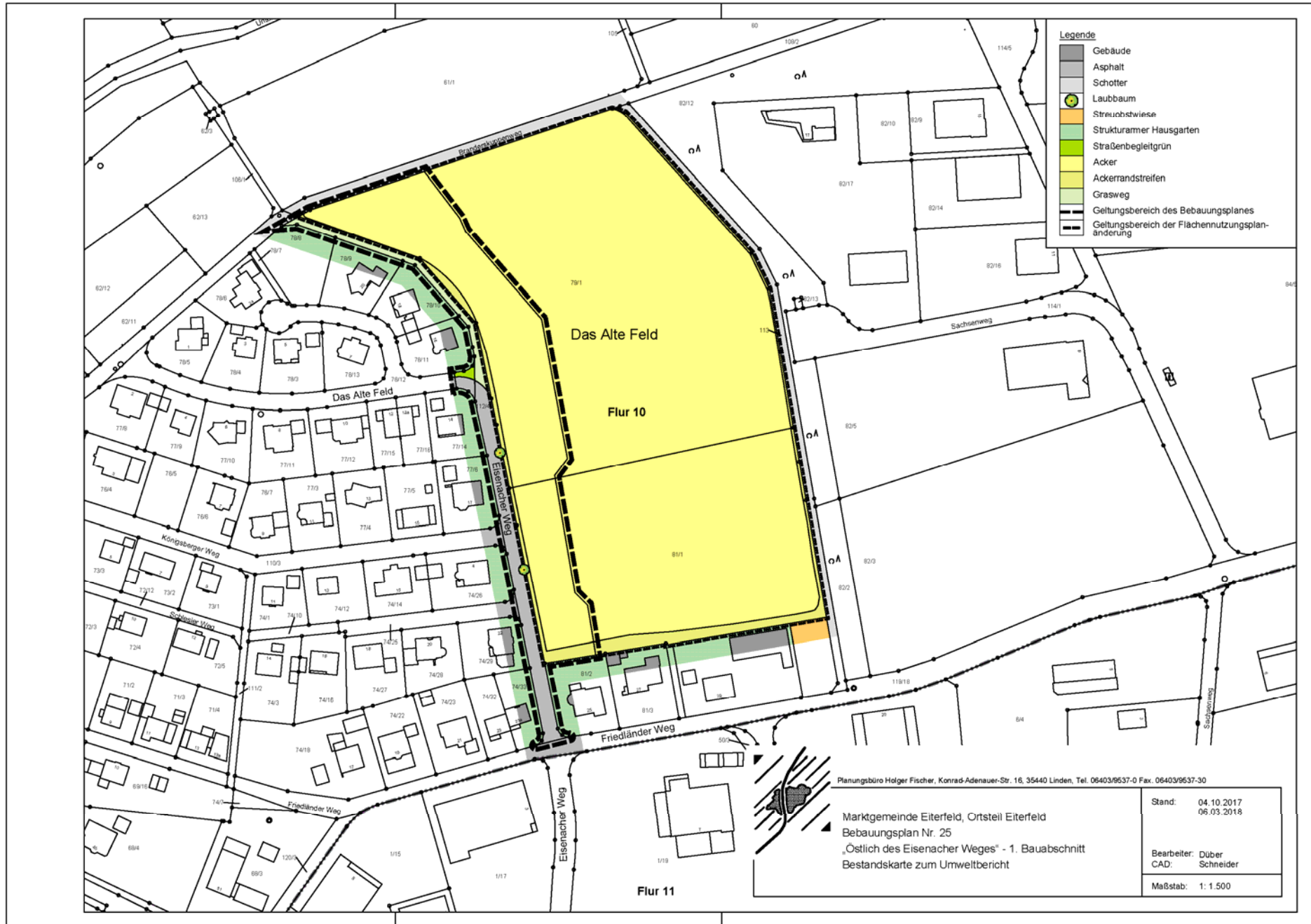
Plan Ö, Kristen R. (07/2017): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt sowie 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“.

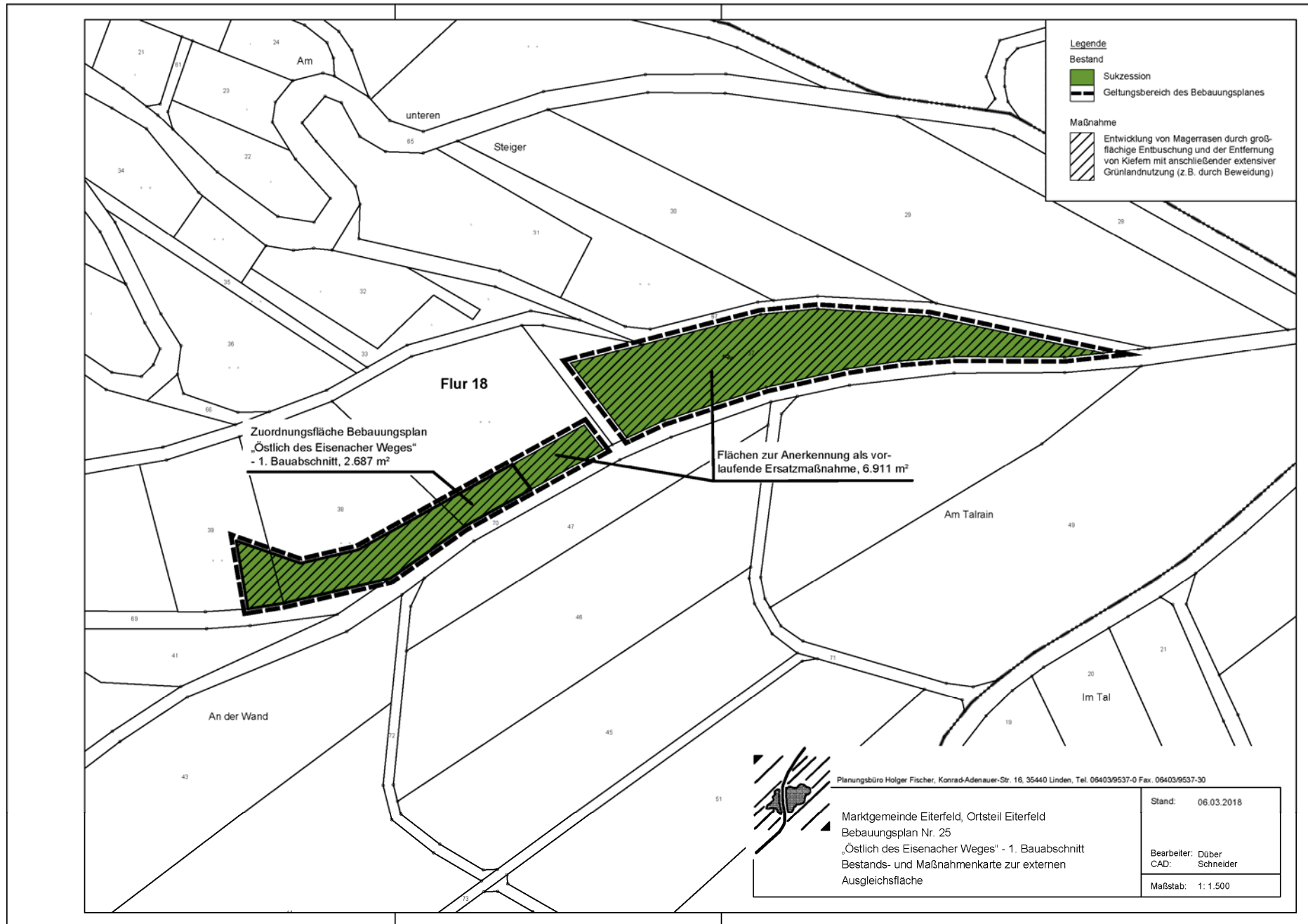
Technische Überwachung Hessen GmbH (TÜV Hessen), Huber R., Baumbusch K. (12/2016): Gutachten Nr. L8232 über die Geräuschbelastung durch Gewerbe in einem geplanten Wohngebiet östlich des Eisenacher Weges in 36132 Eiterfeld.

10 Anhang

Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen

Bestands- und Maßnahmenkarte der externen Ausgleichsfläche





Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt

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

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

Im Ortsteil Eiterfeld der Marktgemeinde Eiterfeld befinden sich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die einen Puffer zwischen den beidseits angrenzenden Nutzungen bilden. Da in der Marktgemeinde Eiterfeld gegenwärtig kein Angebot an kommunalen Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern mehr besteht, wurde der Gesamtbereich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die konkreten Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung als Wohngebiet mit rd. 35 bis 40 Baugrundstücken geprüft. Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde ausgeführt, dass eine Wohngebietsentwicklung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und möglich erscheint, da eine innerörtlich gelegene, südexponierte Freifläche entwickelt und sowohl an die bestehende Erschließungsstruktur als auch an die vorhandene Bebauung angeknüpft werden kann. Daraufhin hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld am 18.05.2017 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ – 1. Bauabschnitt sowie der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Während die Flächennutzungsplan-Änderung bereits für den Gesamtbereich der perspektivisch angestrebten Baugebietsentwicklung einschließlich der regionalplanerisch hierfür erforderlichen Tauschflächen erfolgte, werden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst nur für einen ersten Bauabschnitt in Form einer Bauzeile entlang des Eisenacher Weges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung von bis zu neun Baugrundstücken geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes 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 Ausgleichs.

Die Marktgemeinde Eiterfeld umfasst insgesamt 20 Ortschaften. Aufgrund fachlicher Kriterien, wie z.B. die Nähe zum Kernort Eiterfeld, die Lage im Siedlungszusammenhang, die topographischen Gegebenheiten, die Anforderungen an eine mögliche Erschließung sowie ein ausreichendes Bauplatzangebot in der jeweiligen Ortschaft wurden die in den Ortschaften im Flächennutzungsplan bislang dargestellten Wohnbauflächen bewertet. Hiervon scheiden im Verdichtungsraum des Kernortes Eiterfeld, außer Eiterfeld selbst, die angrenzenden Ortschaften aufgrund ihrer direkten Nähe zum Ortsteil Eiterfeld aus (Arzell, Leibolz, Leimbach, Reckrod). In den Ortschaften Betzenrod, Branders, Fürsteneck, Giesenhain, Mengers, Oberweisenborn, Treischfeld und Ufhausen sind keine Wohnbauflächen vorhanden bzw. nicht für einen Tausch geeignet. In den Ortschaften Körnbach, Unterufhausen und Wölf sind Wohnbauflächen dargestellt, die für den Eigenbedarf erforderlich sind. Unter Bewertung der vorgenannten Kriterien wurde eine Auswahl von Flächen in den Ortschaften Buchenau, Dittlofrod, Großentaft und Soisdorf vorgeschlagen, die nunmehr auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dem regionalplanerisch erforderlichen Flächentausch dienen sollen. Demnach wurden für eine städtebauliche Entwicklung als Wohngebiet grundsätzlich geeignete Flächen im Gemeindegebiet, unabhängig ihrer Darstellung in entsprechenden Fachplänen, betrachtet, wobei sich das Gebiet „Östlich des Eisenacher Weges“ letztlich als Vorzugsvariante herausgestellt hat.

Der in der Abwägung zwischen den geprüften Alternativen im Ergebnis ausschlaggebende Vorteil des vorliegenden Plangebietes besteht insbesondere in der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit, da aus Sicht der Marktgemeinde nur ein Eigentümer als Vertragspartner zum Grunderwerb einschließlich der entsprechenden Verkaufsbereitschaft besteht.

Das Plangebiet kann mit vergleichsweise moderaten Erschließungsaufwendungen städtebaulich entwickelt werden, da die äußere Erschließung ausgehend von der Straße Eisenacher Weg bereits gegeben ist und die erforderliche Ver- und Versorgungsinfrastruktur durch den unmittelbaren Anschluss an die bereits bebaute Ortslage und die hier vorhandene Infrastruktur ohne größere erschließungstechnische Herausforderungen hergestellt werden kann. Zudem geht die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes mit einem nur verhältnismäßig geringen Eingriff in Natur und Landschaft einher, während auch im Hinblick auf die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes keine artenschutzrechtlichen Restriktionen gegen die Planung sprechen. Hinzu kommen die räumliche Nähe zu bestehenden Nah- und Grundversorgungseinrichtungen sowie der Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Ortslage in einem Bereich der bereits von drei Seiten von bestehender Bebauung umfasst wird.

Ferner liefern im Hinblick auf die im Flächennutzungsplan im zentralen Ortsteil Eiterfeld dargestellten *Wohnbauflächen Planung* mit der Bezeichnung W1 die bisherigen Grunderwerbsgespräche mit der Eigentümerschaft erfolglos, sodass die angestrebte kurzfristige Schaffung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Die im Flächennutzungsplan im zentralen Ortsteil Eiterfeld dargestellten *Wohnbauflächen Planung* mit der Bezeichnung W2 nordöstlich der Ortslage im Bereich nördlich der Straße Lindenallee (Landesstraße L 3380) sind im Vergleich hingegen mit erhöhten Erschließungsaufwendungen gegenüber der gewählten Vorzugsvariante verbunden, die bedingt durch die höheren Erschließungskosten letztlich zu höheren Grundstückspreisen führen würden und nicht dem angestrebten Ziel einer kostengünstigen Baulandentwicklung mit vergleichsweise günstigen Grundstückspreisen entspricht. Zudem bestehen auch hier diverse Ansprechpartner zum Grunderwerb, sodass die angestrebte kurzfristige Schaffung von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle nur schwerlich umsetzbar ist.

Für die städtebauliche Entwicklung im Bereich „Östlich des Eisenacher Weges“ sprechen neben den vorgenannten Aspekten somit insbesondere die Lage im zentralen Ortsteil unweit bestehender Versorgungseinrichtungen, der geringe Erschließungsaufwand und der vergleichsweise nur geringe Eingriff in Natur und Landschaft. Die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumbildung und die Anforderungen kostensparenden Bauens im Zuge der städtebaulichen Entwicklung bereits grundsätzlich erschlossener Flächen lassen sich nach den städtebaulichen Zielsetzungen der Marktgemeinde Eiterfeld im Bereich des nunmehr vorgesehenen Standortes insofern besser umsetzen, als im Bereich von im Flächennutzungsplan an anderer Stelle dargestellten *Wohnbauflächen Planung*. Schließlich ist hierbei auch aus raumordnerischer Sicht beachtlich, dass im Regionalplan Nordhessen 2009 für das Gemeindegebiet nur im zentralen Ortsteil Eiterfeld südlich der Ortslage im Bereich östlich der Hünfelder Straße (Landesstraße L 3171) sowie nordöstlich der Ortslage im Bereich nördlich der Straße Lindenallee (Landesstraße L 3380) *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt sind. Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Eiterfeld ist dabei nur die Fläche nordöstlich der Ortslage als *Wohnbauflächen Planung* mit der Bezeichnung W2 dargestellt, die aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen nicht als Vorzugsvariante in Betracht kommt. Die Fläche südlich der Ortslage ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hingegen zunächst nicht für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde 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, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des anstehenden Bodens mit der Feststellung, dass die Böden im nördlichen Bereich einen geringen und im südlichen Bereich einen sehr geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad und eine mittlere Erosionsanfälligkeit besitzen. Das Ertragspotenzial wird im nördlichen Bereich mit „mittel“ und im südlichen Bereich mit „gering“ bewertet. Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern, Trinkwasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Benennung möglicher Eingriffswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie eingriffsminimierender 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 Nutzungsstrukturen mit der Feststellung, dass diese aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht eine geringe bis höchstens mittlere Wertigkeit besitzen und sich bei Umsetzung der Planung eine geringe Konfliktsituation ergibt.
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Hinweis auf gesetzliche Regelungen.
- Biologische Vielfalt: Feststellung, dass durch die Planung nicht mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.
- Landschaft: Feststellung, dass sich durch die Planung ein geringes bis höchstens mittleres Konfliktpotenzial hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergibt.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete und Feststellung, dass mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der 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 insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten sind und das Plangebiet keine nennenswerte Naherholungsfunktion aufweist.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmalen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Hinweis, dass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

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 Bauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

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. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz hervorgegangen.

Die festgestellten Reviere der Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke und Stieglitz weisen jedoch jeweils einen Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf und werden höchstens durch Störwirkungen betroffen. Durch die geringe Stömpfindlichkeit der Arten, dem ausreichenden Abständen zur Eingriffsfläche und aufgrund der bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffenen Arten an die neue Situation anpassen und den Lebensraum gegebenenfalls nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten wurden innerhalb des Eingriffsbereichs nicht festgestellt und werden nicht berührt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene Verletzung/Tötung von Individuen durch Beschädigung von Gelegen sind im Zuge der vorliegenden Planung somit nicht möglich.

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 gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden anteilig die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ (Plankarte 2) zugeordnet. Der verbleibende überkompensierte Anteil der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der Marktgemeinde Eiterfeld als vorlaufende Ersatzmaßnahme angerechnet. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Magerrasen“ ist eine großflächige Entbuschung sowie eine Entfernung der vorhandenen Kiefern vorzunehmen. Anschließend sind die Flächen extensiv, zum Beispiel durch eine Beweidung mit Schafen, zu bewirtschaften.

Zudem wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Gutachten über die Geräuschbelastung durch Gewerbe (Immissionsgutachten) erstellt. Das Immissionsgutachten umfasst eine Beschreibung der Aufgabenstellung, der Rechts- und Beurteilungsgrundlagen, eine Lagebeschreibung und Übersicht bestehender Gewerbebetriebe sowie eine Beschreibung der Ermittlung der Geräuschbelastung durch Gewerbe sowie der relevanten Immissionsorte und maßgeblichen Immissionswerte. Im Einzelnen umfasst das Immissionsgutachten eine Bestimmung der Geräuschbelastung im Gesamtbereich zwischen der Wohnbebauung im Bereich des Baugebietes „Das Alte Feld“ und des Eisenacher Weges im Westen sowie der gewerblichen Nutzungen entlang des Sachsenweges im Osten durch die benachbarten Gewerbegebiete, die Ableitung baulicher Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche gegen Außenlärm mit Vorschlägen für passive Schallschutzmaßnahmen sowie eine Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse. Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden in der Tages- und in der Nachtzeit die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. der Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet im Gesamtbereich, mit Ausnahme der südöstlichen Ecke, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, eingehalten.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Immissionsgutachten entnommen werden.

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 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert.

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

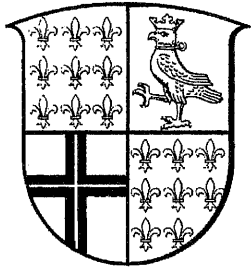
- Deutsche Telekom Technik GmbH (07.12.2017 und 27.04.2018): Anregungen und Hinweise zur Versorgung der geplanten Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- EnergieNetz Mitte GmbH (29.11.2017 und 28.05.2018): Anregungen und Hinweise zur bestehenden und künftigen Gasversorgung des Plangebietes. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Handwerkskammer Kassel (04.12.2017): Hinweise zum Immissionsschutz bzw. zu der an gewerbliche Nutzungen heranrückenden Wohnbebauung. Hinweise zu möglichen Einschränkungen, zum Bestandsschutz und zu Erweiterungsmöglichkeiten. Anregung zur Vorgabe konkreter Schallschutzmaßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurde entsprochen).
- IHK Fulda (04.05.2018): Anregung zur erneuten Prüfung von Konflikten mit dem östlich gelegenen Gewerbegebiet, sofern eine Ausweitung des Baugebietes erfolgt. (Der Anregung wurde bereits im Rahmen des Immissionsgutachtens entsprochen; zudem werden im Zuge der künftigen Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des 2. Bauabschnittes die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben erneut geprüft).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Gefahrenabwehr (23.11.2017): Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Bauen und Wohnen (11.12.2017 und 23.05.2018): Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz bzw. zur weitergehenden Berücksichtigung entsprechender Anforderungen im Bauleitplanverfahren (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen). Anregung zur Wahl der Bezugspunkte für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Definition des oberen Bezugspunktes (Traufhöhe) redaktionell entsprechend der vorgebrachten Anregung angepasst).
- Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Wasser- und Bodenschutz (06.12.2017): Hinweise zur Entwässerungsplanung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- OsthessenNetz GmbH (20.11.2017): Anregungen und Hinweise zur bestehenden und künftigen Gasversorgung des Plangebietes. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weitergehenden Berücksichtigung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Polizeipräsidium Osthessen, Regionaler Verkehrsdienst Fulda (23.04.2018): Hinweise und Anregungen zur weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (03.01.2018): 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, Regionalplanung (12.12.2017 und 22.05.2018): Hinweise und Anregungen im Hinblick auf die städtebauliche Begründung sowie die Darlegung der Vereinbarkeit der Planung mit den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. (Die Ausführungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wurde entsprochen; zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden ergänzende Ausführungen zur Begründung der Planung und mithin der Standortwahl sowie entsprechender Alternativen im Zusammenhang mit den im Regionalplan Nordhessen 2009 im Gemeindegebiet festgelegten *Vorranggebieten Siedlung Planung* sowie den im Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbauflächen* in die Begründung aufgenommen). Hinweise zur grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).

- Regierungspräsidium Kassel, Naturschutz und Landschaftspflege (29.11.2017): Hinweise zur Eingriffskompensation sowie Anregungen und Hinweise zur Anlage einer Ortsrandeingrünung. (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung zur Anlage einer Eingrünung im Osten des ersten Bauabschnittes wurde nicht entsprochen, da dies den städtebaulichen Zielen der perspektivisch geplanten städtebaulichen Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes entgegensteht).
- Regierungspräsidium Kassel, Wasserwirtschaft, Altlasten, Bodenschutz (04.12.2017): Hinweis, dass keine amtlich festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiete betroffen sind und der Planung keine Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes entgegenstehen. Hinweis, dass im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle bekannt sind und hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz keine Bedenken bestehen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Regierungspräsidium Kassel, Bergaufsicht (08.12.2017): Hinweis, dass der Planung keine Belange des Bergbaus entgegenstehen. Hinweise zur weiter nördlich befindlichen Kalkstein-Lagerstätte (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Regierungspräsidium Kassel, Immissionsschutz (11.12.2017): Hinweis, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, sofern die Ergebnisse des Immissionsgutachtens berücksichtigt werden und keine Einschränkungen gewerblicher Nutzungen erfolgen. Anregung zur Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregung wurde jedoch nicht entsprochen, da Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet auch im Bereich des perspektivisch geplanten zweiten Bauabschnittes eingehalten werden und passiver Lärmschutz nicht zum Schutz vor Gewerbelärmeinträgen herangezogen werden kann).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Entwurfsoffenlegung sind zudem Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen, die im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zur näheren Betrachtung alternativer Standorte mit Verweisen auf die naturschutzfachliche Eingriffsintensität am Planstandort sowie Hinweise zu Lärmbelastigungen und zum Artenschutz (Reptilien), zu befürchteten Erschließungsbeiträgen, zur städtebaulichen Begründung und Rechtfertigung der Planung, zur verkehrlichen Erschließung sowie zur jeweiligen persönlichen Betroffenheit beinhalten.

Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Gemeindevertretung am 30.08.2018 als Satzung beschlossen wurde.

Eiterfeld, den 31.08.2018



AMTSBLATT

der Marktgemeinde

EITERFELD

Jahrgang 48

Freitag, den 14. Dezember 2018

Nummer 50

Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt, Ortsteil Eiterfeld

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in Ihrer Sitzung am 30.08.2018 den Bebauungsplan Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 1 und 3 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Mit dem Bebauungsplan werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung östlich des Eisenacher Weges die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von bis zu neun Baugrundstücken geschaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 10, die Flurstücke 78/12 teilweise, 79/1 teilweise, 81/1 teilweise und 112/4 (Plankarte 1). Zudem wurden in der Gemarkung Ufhausen, Flur 18, die Flurstücke 37, 38 und 39 jeweils teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Flächen für Kompensationsmaßnahmen unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 2). 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.

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, 14.12.2018

Der Gemeindevorstand
der Marktgemeinde Eiterfeld
(Dienstsiegel)
Bürgermeister

gez. Scheich

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt (Plankarte 1, Gemarkung Eiterfeld)

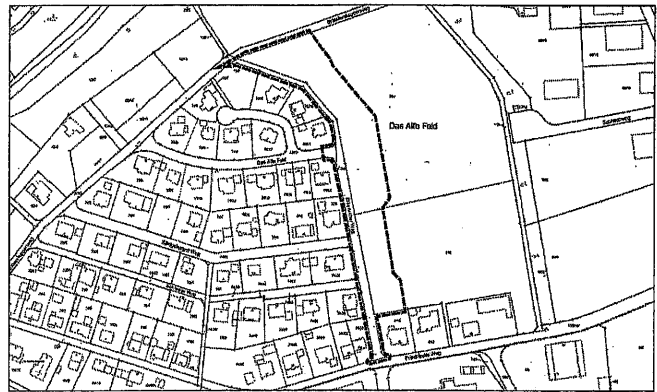


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Östlich des Eisenacher Weges“ - 1. Bauabschnitt (Plankarte 2, Gemarkung Ufhausen)

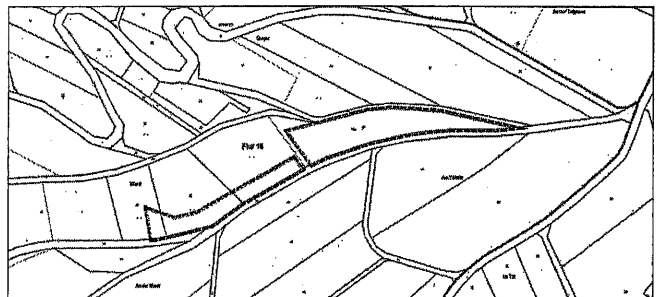


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Sitzung des Ortsbeirates Reckrod Einladung zur Ortsbeiratssitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bürger von Reckrod,
Hiermit lade ich Sie ein zur Ortsbeiratssitzung
am Montag, den 17.12.2018
um 19:30 Uhr DGH Reckrod

Tagesordnung:

1. Dorfgemeinschaftshaus - Angelegenheiten
 - Neubesetzung der Hausmeisterstelle
 - Austausch Fensterfront
 - Innenraumsanierung / Ausstattung
 2. Kreisstrassenausbau K 153 nach Branders mit Kanalerneuerung Sachstandsbericht derMGE
 3. Hecken / Gräben / Wege in der Gemarkung Reckrod (Anwesenheit der Landwirte erwünscht)
 4. Straßenschäden Reckröder Weg - vor allem im Bereich der Gasleitungen
 5. Bericht der Hydrantendurchsicht in Reckrod - Mängelliste
 6. Abstrahlung WLAN Richtfunk Reckrod
 7. Abbau der Soletransportleitung
 8. „Gestaltung nach Christmette“ im DGH Reckrod am 24.12.2018
 9. Anregungen und Anfragen von Bürgern
- Erweiterung der Tagesordnung bleibt vorbehalten.

gez. Mathias Herber, Ortsvorsteher

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 18.05.2017

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.11.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 13.04.2018

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 30.05.2018

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 30.08.2018

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

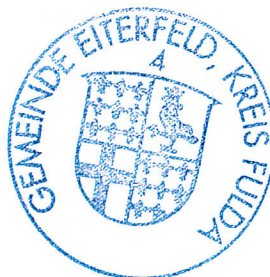
Ausfertigungsvermerk:

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.

Eiterfeld, den 20. Sep. 2018



Bürgermeister
Scheich
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft 14. Dez. 2018 getreten am: _____

Eiterfeld, den 14. Dez. 2018



Bürgermeister
Scheich
Bürgermeister

