GEMEINDE KALBACH

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40 „GEWERBEGEBIET - KIRSCHENÄCKER“ IM ORTSTEIL UTTRICHSHAUSEN

Begründung

Übersichtskarte mit rot markiertem Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan Nr. 40, unmaßstäblich, genordet

GEMEINDE KALBACH

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 40
„GEWERBEGEBIET - KIRSCHENÄCKER“
IM
ORTSTEIL UTTRICHSHAUSEN

Fassung:	12.2025	**Entwurf**
Verfahrensübersicht:	11.12.2025	Aufstellungsbeschluss 1. Änderung Bebauungsplans Nr. 40 für das „Gewerbegebiet-Kirschenäcker“, im OT Uttrichshausen
	09.01.2026	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB
12.01.2026	12.02.2026	Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	__.__.____	Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
	__.__.____	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 für das „Gewerbegebiet-Kirschenäcker“ gemäß §10 Abs. 3 BauGB => Rechtskraft

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Veranlassung und Planziel ... 4
1.2 Verfahrensstand ... 5
1.3 Rechtliche Grundlagen ... 6
1.4 Räumliche Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ... 6
1.5 Planungsrechtliche Situation ... 6
2. Städtebauliche Konzeption ... 8
2.1 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 9
2.2 Kennzeichnungen, Hinweise / Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen ... 12
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 14
4. Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ... 15
5. Klimaschutz ... 15
6. Altablagerungen und Altlasten ... 16
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16
8. Denkmalschutz ... 17
9. Bodenverordnung ... 17
10. Kosten ... 17
11. Umweltsteckbrief ... 18
11.1 Belange von Natur und Umwelt ... 18
11.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen ... 18
11.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 18
11.2.2 Fläche und Boden ... 21
11.2.3 Wasser ... 22
11.2.4 Klima, Luft und Klimawandel ... 23
11.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung ... 24
11.2.6 Landschaftsbild ... 25
11.2.7 Kultur und Sachgüter ... 25
11.2.8 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) ... 25
11.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ... 25
11.4 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes ... 26
11.5 Gesamtbeurteilung des Vorhabens ... 26

Anlage: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Nah & Gut-Marktes in Kalbach-Uttrichhausen

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Zuge der Erschließung und geplanten Bebauung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Kirschenäcker“ im OT Uttrichshausen ergaben sich Änderungen im Hinblick auf die geplanten Nutzungen, Ausweisung von Verkehrsflächen, der teilweise notwendigen Anpassung des Geltungsbereichs, welche für die Weiterentwicklung / Innenentwicklung des Gebietes zwingend erforderlich sind und die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet - Kirschenäcker“ erfordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat daher die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Kirschenäcker“ für den aktuell noch unbebauten Teilbereich beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet - Kirschenäcker“, OT Uttrichshausen umfasst die Flurstücke 21/1 teilw., 14 teilw., 16/1 teilw., 17, 17/1, 21/2, 19/1, 18, 16/7, 16/8, 19/9 teilw. 22 teilw., der Flur 4, Gemarkung Uttrichshausen mit einer Fläche von rd. 26.505 m² (2,65 ha) und ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

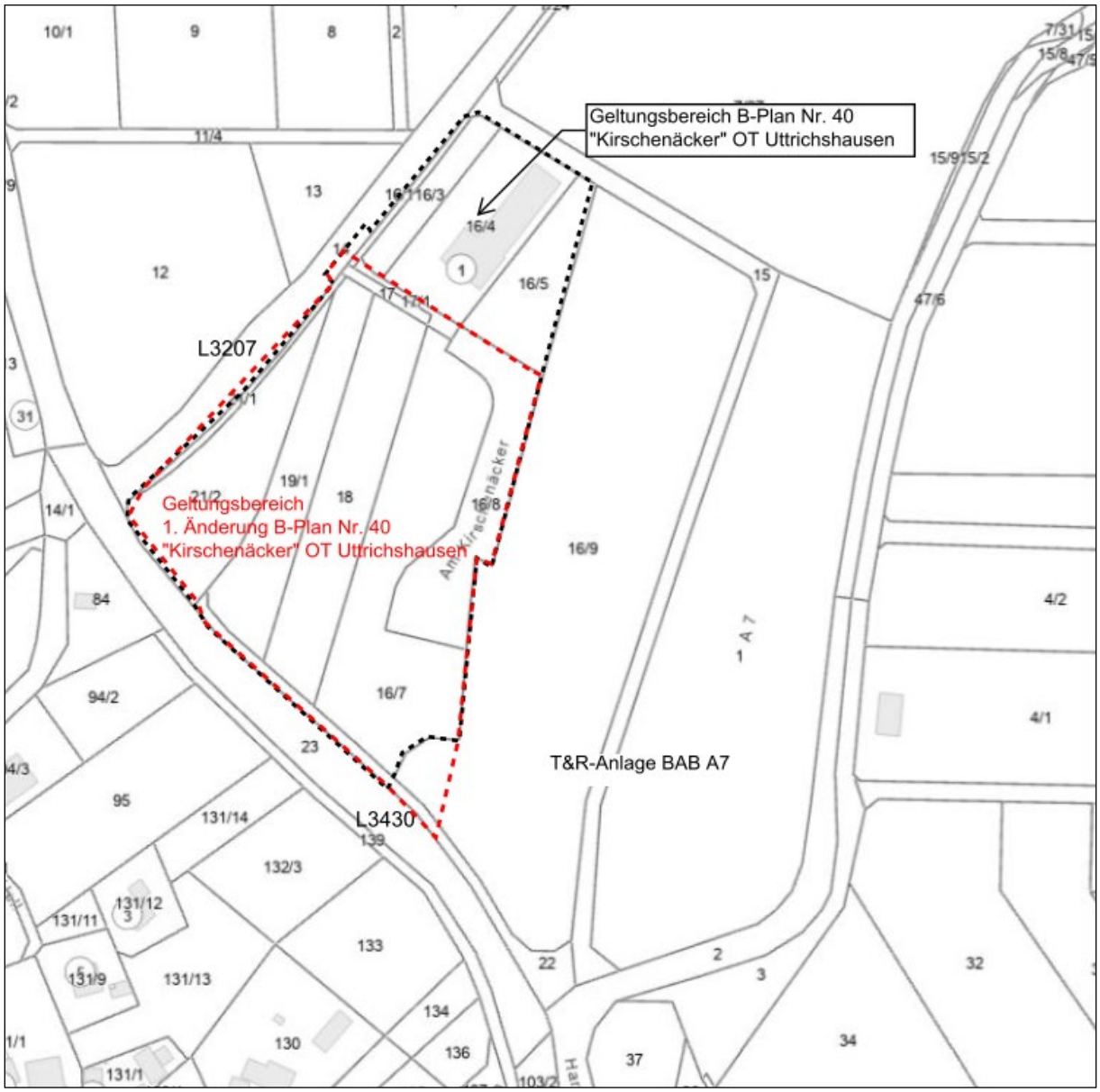

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet - Kirschenäcker“, unmaßstäblich, genordet

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes und auch des Änderungsbereiches ist bereits im Bestand gegeben.

Ziel der Planung ist es, die bereits festgesetzten Gewerbeflächen, so zu optimieren, dass eine sinnvolle und nachhaltige Ausnutzung der Flächen möglich ist.

Nachfolgend werden die in der 1. Änderung beinhalteten Änderungen des Bebauungsplanes aufgeführt:

- Die Anpassung der öffentlichen Erschließungsstraße: die Straße kann aufgrund des Grundstückverkaufes deutlich verkürzt werden, der Wendehammer entfällt.
- Zur sicheren Erschließung der südwestlichen Baufläche wird eine private Zufahrt / Verkehrsfläche, welche von der öffentlichen Erschließungsstraße abzweigt ermöglicht;
- Anpassung der Geltungsbereich des B-Planes entlang der Landesstraßen L3207 und L3430 sowie östlich entlang der Tank- und Rastanlage, aufgrund der Ausweisung des Bebauungsplanes „Verlegung der Landesstraße L3207“ und der geänderten Planung der Tank- und Rastanlage der BAB A7;
- Anpassung der Baugrenzen aufgrund der Anpassung der Geltungsbereiche;
- Ausweisung des bestehenden Wirtschaftsweges entlang der L 3430 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ zum Erhalt des Weges.
- Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung um die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² innerhalb des Gewerbebetriebes.

1.2 Verfahrensstand

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet- Kirschenäcker“ im OT Uttrichshausen dient der Innenentwicklung der Gemeinde Kalbach, insbesondere hier im OT Uttrichshausen und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst eine Fläche von rd. 27.090 m² (2,7 ha). Der Planungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell nicht bebaut. Die Erschließungsstraße ist bereits hergestellt. Die Eigenart und Nutzungen des Gebietes sollen auch im Zuge der 1. Änderung beibehalten werden.

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20 000 m² bis weniger als 70 000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Weiterhin gelten:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß §13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von

dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt beigefügt (vgl. Kapitel 11).

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 Zweites ÄndG vom 14.5.2025 (GVBl. Nr. 29).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. i. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) Vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. jagdrechtlicher Vorschriften vom 10.10.2024 (GVBl. Nr. 57).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14 Dezember 2010 (GVBl, i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24 September 1962 (GVBl. i. S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

1.4 Räumliche Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ befindet sich im OT Uttrichshausen der Gemeinde Kalbach, hier am nördlichen Ortrand.

Das Plangebiet wird östlich durch einen Feld-/Wirtschaftsweg begrenzt, daran angrenzend befindet sich die T&R- Anlage der BAB A7 mit dem geplanten Ausbaubereich. Südlich wird das Änderungsgebiet von der Landesstraße L3430 und deren Nebenanlagen (Böschungen, Entwässerungsgraben) begrenzt, östlich durch die Landesstraße L 3207. Nördlich schließt der Geltungsbereich des Änderungsgebietes direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlegung der Landesstraße L 3207“ an.

Nördlich grenzt an den Bereich der 1. Änderung die ausgewiesenen Gewerbeflächen des rechtkräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ an. Die Flächen sind bereits im Bestand bebaut.

1.5 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

<u>Regionalplan Nordhessen</u>

Im Regionalplan Nordhessen (Regierungspräsidium Kassel, 2009) ist die Fläche bzw. das Plangebiet als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung ausgewiesen.

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird die Gemeinde Kalbach als Grundzentrum und Zuwachsgemeinde ausgewiesen. Die steigende Bedeutung besonders der Kerngemeinde Kalbach als Wohn- und Gewerbestandort ist entsprechend deutlich zu erkennen und hat sich durch die gute Anbindung an die BAB A66 und die BAB A7 weiter verstärkt.

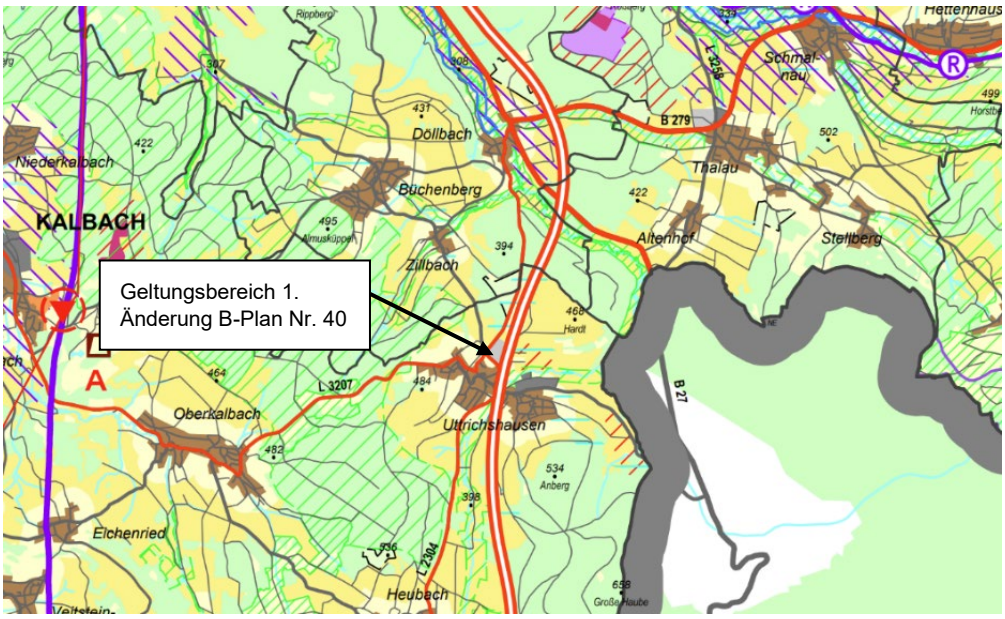

Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplanes Nordhessen 2009, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (20. Änderung FNP Gemeinde Kalbach, OT Uttrichshausen).

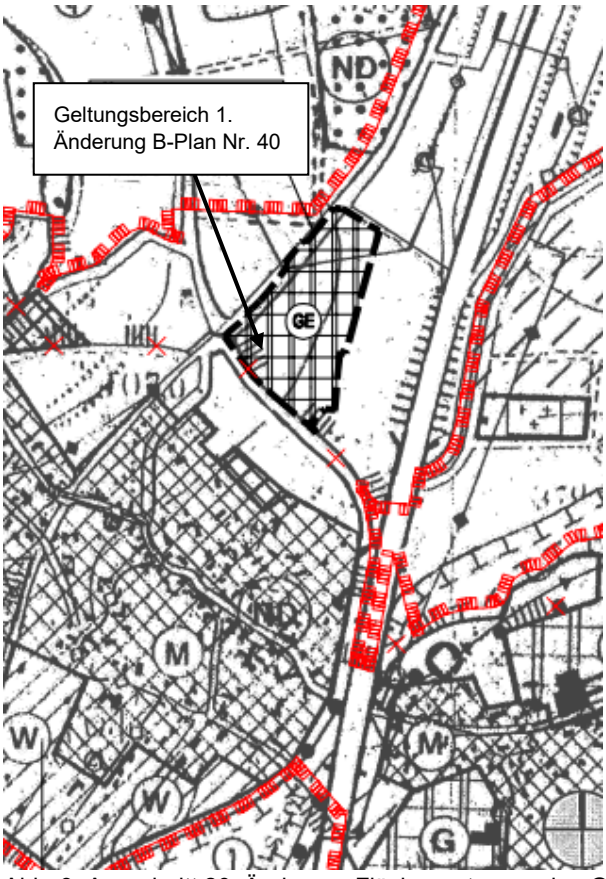

Abb. 3: Ausschnitt 20. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Kalbach, OT Uttrichshausen

Verbindliche Bauleitplanung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Kirschenäcker“ im OT Uttrichshausen – Begründung Entwurf

Der derzeit geltende bzw. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ wurde am 26.02.2019 als Satzung beschlossen und ist im Jahr 2019 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ weist für den Änderungsbereich bereits Gewerbegebietsflächen aus sowie öffentliche Verkehrs- und Grünflächen. Weiterhin werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der im Gewerbegebiet vorhandenen Flurstücke getroffen, Festsetzungen zu Bauweisen, Gebäudehöhen, Nebenanlagen und Erschließung des Gebietes getätigt. Aussagen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ebenso verankert wie auch bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen der Baugrundstücke und die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Schutzgebiete und sonstige Vorbehalte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 sowie das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Kalbach liegt im Naturpark „Hessische Rhön“.

Es bestehen keine weiteren Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete). Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Biotope betroffen bzw. vorhanden. NATURA 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht im Plangebiet oder näherem Umfeld. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Frauenstein“ verläuft nördlich und östlich des Plangebietes.

Das Wasserschutzgebiet „WSG Quelle Zillbach (bzw. Fassung „Hasenborn“, Schutzzone III) beginnt in ca. 850 m Abstand westlich des Plan-/Änderungsgebietes.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hier bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet - Kirschenäcker“ im Ortsteil Uttrichshausen handelt es sich um eine Ausweisung von Gewerbeflächen. Die aktuell noch unbebauten Flächen sind jedoch bereits als Gewerbegebiets- und Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sowie erschlossen. Es handelt sich sozusagen bereits um Siedlungsflächen / Bauland. Es werden keine unbeplanten Flächen im Außenbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant.

2. Städtebauliche Konzeption

Heutige Situation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet-Kirschenäcker“ bezieht sich auf den südlichen Teil des bereist rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ im OT Uttrichshausen. Das hier ausgewiesene Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,4 ha. Hiervon ist der nördliche Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes bereits bebaut. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von rd. 2,7 ha und ist aktuell noch unbebaut. Es handelt sich hier um eine vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) im nordöstlichen Ortsrand Uttrichshausen, der Gemeinde Kalbach, welche jedoch bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ als Bauland ausgewiesen ist.

Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt. Das Plangebiet selbst grenzt nur bedingt an die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Uttrichshausen an und wird durch die angrenzenden Landesstraßen sowie der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen (bzw. der hier geplanten Erweiterung der T+R-Anlage Uttrichshausen-West) und der BAB A7 eingeschlossen und geprägt.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Ortslage von Uttrichshausen, dem vorhandenen Relief sowie den bestehenden Vorbelastungen (BAB A7, L 3702, L 3430) können Störungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen nahe gelegener Siedlungsstrukturen durch das Gewerbegebiet an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden keine Nutzungen zulässig, die zusätzliche Störungen hervorrufen.

Erschließung

Das Gewerbegebiet und somit auch der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bereits über die bestehende Erschließungsstraße „Am Kirschenäcker“, die direkt an die Landstraße L 3207 anknüpft erschlossen. Von dieser Straße erfolgt die Zufahrt zu dem Grundstück im Änderungsbereich.

Altlasten/Kampfmittel

Der Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40 bezieht sich auf bereits ausgewiesene Baulandflächen. Für diesen Bereich sind keine Nutzungseinschränkungen aus Umweltlasten zu erwarten. Es liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung sind nicht erforderlich.

Alternativenprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes. Aufgrund der angepassten Planung der angrenzenden T/R-Anlage Uttrichshausen-West sowie den Anpassungen des Geltungsbereiche entlang der L 3430 durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Verlegung der Landesstraße L3207“ und der bereits bestehenden Planungen und geplanten Nutzungen, hat die Gemeinde hier die Änderung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Investoren / Vorhabenträger beschlossen.

Die geplante Änderung ermöglich eine bessere und nachhaltigere Ausnutzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes für die Gemeinde Kalbach. Bei Nichtdurchführung der Planänderung kann der Investor und Vorhabenträger seine Planungen für die Weiterentwicklung seines Gewerbestandort nicht fortführen. Weiterhin kann nicht wie geplant der in Uttrichshausen befindliche Einzelhandel hier in das Gewerbegebiet verlagert werden. Dem Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelhandel) droht aufgrund der im Bestand beengten Verhältnisse und der schlechten verkehrlichen Bedingungen am aktuellen Standort in Uttrichshausen, die Schließung. Dies würde auch zu einer deutlichen Verschlechterung der Nahversorgung der Bevölkerung im OT Uttrichshausen führen. Alternative Bauflächen stehen im OT Uttrichshauen nicht zur Verfügung.

2.1 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die zeichnerischen und textlichen Planänderungen und -ergänzungen sowie die integrierten gestalterischen Festsetzungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt und begründet.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der B-Planfestsetzungen

Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 40	**Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40**	**Begründung / Erläuterung / Hinweise**
Art der baulichen Nutzung: GE = Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Nicht zulässig: - Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur und Tankstellen	Art der baulichen Nutzung: GE = Gewerbegebiete aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe *sowie auch Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m²*	Art der baulichen Nutzung: Wesentliches Ziel ist eine bessere Ausnutzung und Auslastung des Gewerbestandortes. Weiterhin ist die Verlagerung eines im OT Uttrichshausen bestehenden Einzelhandelsbetrieb in das Gewerbegebiet geplant. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der zulässigen Nutzungen notwendig.
Maß der baulichen Nutzung: - GRZ 0,8 - GFZ 1,6 - Zahl der Vollgeschosse II - Firsthöhe FH = max. 12,50 m - Traufhöhe TH = max. 9,00 m	Maß der baulichen Nutzung: - GRZ 0,4 - GFZ 0,6 - Zahl der Vollgeschosse II - Firsthöhe FH = max. 12,50 m - Traufhöhe TH = max. 9,00 m	GRZ und GFZ: Unverändert Zahl der Vollgeschosse: unverändert Höhe der baulichen Anlagen: unverändert
Bauweise: offene Bauweise abweichend darf die Länge der Gebäude und Anlagen 50 m überschreiten	Bauweise: offene Bauweise abweichend darf die Länge der Gebäude und Anlagen 50 m überschreiten	Bauweise: unverändert
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen Festsetzungen gemäß Planzeichnung Bauflächen sind durch Baugrenzen definiert und einzuhalten. Außerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen entlang der BAB A 7 und T/R-Anlage sowie den Landesstraßen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen, begeh- oder befahrbare befestigte Flächen, Werbeanlagen und Nebenanlagenbefahrbare befestigte Flächen, Werbeanlagen und Nebenanlagen.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen Festsetzungen gemäß Planzeichnung Bauflächen sind Baugrenzen definiert und einzuhalten. Außerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzen entlang der BAB A7 und T/R-Anlage sowie den Landesstraßen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Werbeanlagen.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen Baugrenzen wurden in der Planzeichnung zugunsten einer optimalen Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen angepasst. Nebenanlagen sowie befestigte Flächen sind auch außerhalb der Baugrenzen, auch entlang der BAB A7 und T/R-Anlage sowie der Landesstraßen zulässig. Beeinträchtigungen der angrenzenden Anlagen durch Neben-anlagen sind aufgrund der Lage und Abstände sowie den z.T. dazwischenliegenden Nutzungen (Wirtschaftswege, Grünflächen) nicht möglich. Die Änderung der Festsetzung dient der besseren Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen.
Flächen für Nebenanlagen Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig. Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind in dem festgesetzten Baugebiet	Flächen für Nebenanlagen Nebenanlagen i.S. v. § § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig	Flächen für Nebenanlagen Nebenanlagen i S. v. §§ 12 und 14 BauGB sind im Baugebiet innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig um eine optimale Ausnutzung der

Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 40	Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40	Begründung / Erläuterung / Hinweise
allgemein zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach vom 13.06.1995	Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO sind in dem festgesetzten Baugebiet allgemein zulässig. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach, letzte Änderung vom 21.08.2018	Gewerbegebietsflächen zu ermöglichen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach wurde aktualisiert. Es gilt die aktuelle Ausgabe.
<u>Verkehrsflächen:</u> Festsetzung gemäß Planzeichnung.	<u>Verkehrsflächen:</u> Festsetzung gemäß Planzeichnung.	<u>Verkehrsflächen:</u> Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird in der Änderungsplanung und in der Plandarstellung die Erschießungsstraße gekürzt sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Feld-/Wirtschaftsweg, Zufahrt ergänzt. Der bestehende Wirtschaftsweg entlang der L 3430 kann durch die geänderte Planung der Erweiterung der T/R-Anlage Uttrichshausen-West erhalten bleiben und wird somit auch im Plangebiet nicht überplant.
<u>Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung</u> Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen, soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.	<u>Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung</u> Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik gemäß unterirdisch zu verlegen, soweit sie sich auf privaten Grundstücken befinden, sind sie über Grunddienstbarkeiten zu sichern.	<u>Flächen für Versorgungsanlagen und Abfall- und Abwasserbeseitigung</u> unverändert
<u>Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen</u> Die Erschließung der privaten Grundstücke ist mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig. Die öffentliche Straße (Haupterschließungsstraße) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.	<u>Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen</u> Die Erschließung der privaten Grundstücke ist mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen sind auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig. Die öffentliche Straße (Haupterschließungsstraße) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.	<u>Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen</u> unverändert
<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> Festsetzungen gemäß Planzeichnung 9.1 Allgemeine Festsetzungen 9.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> Festsetzungen gemäß Planzeichnung 9.1 Allgemeine Festsetzungen 9.2 Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken	<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen wurden entsprechend der aktualisierten Nutzungen (Erhalt Feld-/Wirtschaftsweg, Anpassung Geltungsbereich aufgrund geänderter Planung der Erweiterung der T/R-Anlage Uttrichshausen-

Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 40	Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40	Begründung / Erläuterung / Hinweise
9.3 Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen 9.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 9.5 Hinweis Pflanzungen im Bereich 20-kV-Freileitung	9.3 Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen 9.4 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 9.5 Hinweis Pflanzungen im Bereich 20-kV-Freileitung	West) hinsichtlich ihrer Lage und des Umfanges angepasst. Die Festsetzungen in Punkt 9.1 bis 9.5 gelten unverändert weiter.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1. Dachgestaltung 2. Dacheindeckung 3. Fassadengestaltung 4. Einfriedungen 5. Werbeanlagen 6. Beleuchtung 7. Garagen und Stellplätze 8. Flächenbefestigungen 9. Bodenschutz	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 1. Dachgestaltung 2. Dacheindeckung 3. Fassadengestaltung 4. Einfriedungen 5. Werbeanlagen 6. Beleuchtung 7. Garagen und Stellplätze 8. Flächenbefestigungen 9. Bodenschutz	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Die Festsetzungen Punkt 1 bis Punkt 8 sind unverändert. Die Festsetzungen Punkt 9 – Bodenschutz wurden aktualisiert. Die Festsetzung zur Nutzung von Bodenmaterial aus dem Bereich der geplanten Erweiterung der T/R-Anlage für Aufschüttungen im Plangebiet wurde gestrichen sowie auch die Anforderungen auf das Aufbringen und Einbringen von Boden. Hier wird auf die Aufnahme der Allgemeinen Hinweise und Empfehlungen Teil C der textlichen Festsetzungen verwiesen.

2.2 Kennzeichnungen, Hinweise / Empfehlungen, Nachrichtliche Übernahmen

Des Weiteren enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans im Teil C der Festsetzungen nachfolgende Kennzeichnungen, Allgemeine Hinweise und Empfehlungen sowie nachrichtliche Übernahmen, welche im Zuge von Bauantragsplanungen zu berücksichtigen sind.

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Kühlwasser, Reinigungswasser, Toilettenspülung etc.) zu benutzen. Bei der Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser im Haushalt ist das DVGW-Arbeitsblatt 555 - Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich - in der Fassung vom März 2002, zu beachten.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwassernetz) vorzulegen.

Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchführen zu lassen. Der Unternehmer und sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Archäologischer Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies nach § 21

HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege), der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.

Bodenschutz, Abfälle, Altlasten

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

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau , Forsten, Jagd und Heimat (HMUL, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 7 i.V.m. § 6 der BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stellen.

Brand-/ Katastrophenschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) vom 17.12.1998 ist die Bereitstellung von Löschwasser eine Aufgabe der

Gemeinde. Bei Bauvorhaben mit besonderer Brand- und Explosionsgefahr sowie bei Gebäuden, Anlagen, Einrichtungen und Lagerstätten, die nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen sind, sind die Bauherren bzw. Eigentümer im Rahmen des § 45 Abs. 1 Nr. 2 HBKG zur Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und der erforderlichen Entnahmeeinrichtungen verpflichtet.

Leitungen

Der Lageplan dokumentiert den uns bekannten Leitungsbestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Baumaßnahmen bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei den Baumaßnahmen sowie der Pflanzung zu berücksichtigen!

Allgemeine Hinweise zum Arten- und Biotopschutz, Pflanzungen

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des §63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen. Weiterhin ist zum Schutz bodenbrütender Vogelarten bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.

Bezüglich der Außenbeleuchtung der Betriebe und deren Gelände sind die Vorgaben des „Sternepark Rhön“, „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön“ und die „Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschmutzung“ zu beachten.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind öffentliche und private Außenbeleuchtungen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blendfrei und streulichtarm zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind nur mit einem Lichtstrom unter 50 Lumen vorzusehen. Durch

Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

Sonstige Hinweise

Die rechtlichen Grundlagen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 aktualisiert und gelten weiterhin für das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40. Die rechtlichen Grundlagen (Gesetze und Verordnungen) gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung. Damit unterliegt das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung eines Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich. Durch die bestehende Ausweisung des Gewerbegebietes inkl. Erschließungsstraße ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Betroffenheiten auf die einzelnen Schutzgüter des UVPG hervorgerufen zum bestehende Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“.

Aus Gründen der Umweltvorsorge wird dennoch eine überschlägige Einschätzung potenzieller Folgewirkungen für den Naturhaushalt vorgenommen und in einem Umweltsteckbrief der Begründung angehängt (Belange von Natur und Umwelt).

Eingriffs- Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechend geeigneten Maßnahmen zu kompensieren.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 kommt es zu keinem relevanten zusätzlichen Verlust oder einer Beeinträchtigung von Bodenfunktion, die aus dem geplanten Vorhaben bzw. der Änderung resultieren. Bei der Anpassung des Geltungsbereiches im Bereich der angrenzenden Landesstraßen und der östlich befindlichen T/R-Anlage Uttrichshausen-West mit der geplanten Erweiterungsfläche, handelt es sich um bereits anthropogen veränderte Siedlungsböden geringer Bedeutung sowie um einen artenarmen Wiesen-/Saumbestand ohne Gehölzbestand. Bei der Ausweisung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Feld-/Wirtschaftsweg, handelt es sich um die Festsetzung / Erhalt eines bestehenden Feld-/Wirtschaftsweges und somit um keine zusätzliche Flächenversiegelung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es in Teilbereichen zu einer Anpassung des Geltungsbereiches. Dieses bewirkt jedoch insgesamt keine Ausdehnung oder Vergrößerung des Geltungsbereiches gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, sondern ausschließlich zu einer Veränderung des Flächenumfanges / Anpassung der ausgewiesenen Nutzungen.

So werden aufgrund der Festsetzungen des Feld-/Wirtschaftsweges und der Zufahrt zur Gewerbefläche die öffentlichen Grünflächen um 3.846 m² im Änderungsbereich reduziert. Was sich negativ auf die Flächen- bzw. Eingriffsbilanz auswirkt. Hierzu werden in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die bereits für den Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ festgesetzten und vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen erweitert oder es erfolgt eine Ausgleichszahlung über ein Ökokonto.

Artenschutz

Bei dem Plangebiet bzw. der 1. Änderung handelt es sich um eine bereits ausgewiesene Gewerbefläche, welche zum Teil bebaut ist. Aufgrund der geringen Biotopausstattung sowie den vorhandenen und angrenzenden Nutzungen (Landesstraßen, BAB A7 mit T/R-Anlage Uttrichshausen-

West) ist das Gebiet bereits hinsichtlich Lärmes und optischer Beunruhigung vorbelastet und weist nur ein geringes Potenzial für das Vorkommen planungsrelevanter Arten auf.

In den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbebiet – Kirschenäcker“ wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen. Weiterhin ist bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderale Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
- Bezüglich der Außenbeleuchtung der Betriebe und deren Gelände sind die Vorgaben des „Sternepark Rhön“, „Beleuchtungsrichtlinie für den Sternepark im Biosphärenreservat Rhön“ und die „Möglichkeiten zur Reduzierung der Lichtverschmutzung“ zu beachten.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind öffentliche und private Außenbeleuchtungen an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blendfrei und streulichtarm zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K.
- Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind nur mit einem Lichtstrom unter 50 Lumen vorzusehen. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

4. Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

5. Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5

Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

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.

6. Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen[1] oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen[2] im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Es gelten die Entwässerungssatzung und die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Kalbach in deren aktueller Fassung.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. hier der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet selbst ist bereits gesichert.

Abwasserentsorgung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Abwasserversorgung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 erfolgt durch den

[1] § 2 IV BBodSchG

[2] § 2 V BBodSchG

Ausbau und Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen der bereits bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40.

8. Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung bekannt.

9. Bodenverordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

10. Kosten

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren entstehen werden vom Vorhabenträger / Eigentümer der Bauflächen übernommen.

11. Umweltsteckbrief

11.1 Belange von Natur und Umwelt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet-Kirschenäcker“ im Ortsteil Uttrichshausen dient der Innenentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Somit unterliegt die Planung keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Umwelt angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

11.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Die aktuelle Ausstattung der Fläche definiert sich durch artenarme Wiesen- und Saumflächen ohne Strauch- oder Gehölzbestand. Die Umgebung des Plangebietes ist ländlich geprägt. Das Plangebiet selbst grenzt nur bedingt an die Siedlungsstrukturen der Gemeinde Uttrichshausen an und wird durch die angrenzenden Landesstraßen sowie der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen (bzw. der darauf geplanten Erweiterung der T+R-Anlage Uttrichshausen-West) und der BAB A7 eingeschlossen und geprägt.

Die Fortführung der Bebauung entlang der Landesstraße L 3207 und L 3430 sowie der BAB A7 ist aus städtebaulicher Sicht konsequent. Auf diese Weise werden vorhandene Strukturen (Infrastruktur, Ver- und Entsorgung) genutzt und weiterentwickelt. Derzeit sind alle Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Kalbach belegt. Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung der Gewerbefläche ihren wirtschaftlichen Standort erhalten sowie entwickeln bzw. stärken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande der Ortslage von Uttrichshausen und dem vorhandenen Relief sowie den bestehenden Vorbelastungen (BAB A7, L 3702, L 3430) können Störungen bzw. erhebliche Beeinträchtigungen nahe gelegener Siedlungsstrukturen durch die Ausweisung des Gewerbegebietes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle ausgeschlossen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha eines bestehenden Gewerbegebietes.

11.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand eines siedlungsgeprägten Bereiches des Ortsteils Uttrichshausen, Gemeinde Kalbach. Die Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Uttrichshausen und ist bereits vollständig durch die öffentliche Straße „Am Kirschenäcker“ erschlossen.

<u>Vorhandene Vegetation, Biotopausstattung</u>

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,65 ha. Das Gebiet selbst ist zu einem Großteil noch unbebaut und wird durch landwirtschaftliche Grünflächen ohne Strauch- oder Gehölzbestand charakterisiert. Im Osten des Geltungsbereiches grenzen weitere artenarme Grünflächen an, die jedoch im Zuge der geplanten Erweiterung der T&R-Anlage Uttrichshauen-West zukünftig überbaut werden. Westlich und südlich grenzen die Landesstraßen L3207 und L3430 mit Rad-/Gehweg und Entwässerungsgraben an. Im Norden befinden sich weitere bereits bebaute Gewerbeflächen.

<u>Biologische Vielfalt</u>

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist aufgrund geringer Biotopausstattung und der angrenzenden Nutzungen (Straßen, Gewerbeflächen) von geringer Bedeutung.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der dauerhaft bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plan-/Änderungsgebietes und den damit einhergehenden Vorbelastungen sowie der geringen und artenarmen Biotopausstattung im Änderungsgebiet, besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Unter Zugrundelegung der beschriebenen Strukturen im Plangebiet werden die folgenden Artengruppen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung unterzogen. Sie werden von Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie erfasst oder in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt:

Tabelle 2: Abschichtung der potenziell relevanten Artengruppen

Artengruppe	Relevanz	Begründung
Farn- und Blütenpflanzen	keine	Bei den wenigen Arten des Anhang IV handelt es sich durchweg um spezialisierte und / oder seltene Arten, deren Ansprüche im Umfeld des geplanten Eingriffs nicht erfüllt werden. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung ausgeschlossen.
Weichtiere	keine	Bei den wenigen Arten des Anhangs IV handelt es sich durchweg um spezialisierte und / oder seltene Arten, deren Ansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.
Fische und Rundmäuler	keine	Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum für Fische oder Rundmäuler.
Käfer	keine	Bei den Arten des Anhangs IV handelt es sich durchweg um spezialisierte und / oder seltene Arten, deren Ansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.
Libellen	keine	Bei den wenigen Arten des Anhangs IV handelt es sich durchweg um spezialisierte und / oder seltene Arten, deren Ansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.
Schmetterlinge / Insekten	gegeben	Die im Plangebiet vorhandene Säume stellen potenziellen Lebensraum für Schmetterlinge und Insekten dar. Ein Vorkommen kann diesbezüglich nicht ausgeschlossen werden.
Amphibien	keine	Das Plangebiet bietet keinen Lebensraum für Amphibien und wird auch nicht als Wanderkorridor etc. temporär genutzt.
Reptilien	keine	Potenzielle Habitate von Reptilien (ruderale Straßensäume, trockenen Randbereich, Mauern, Waldflächen) sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Allerdings ist aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der im Plangebiet selbst fehlenden Lebensräume mit keiner Beeinträchtigung der Art zu rechnen.
Vögel	gegeben	Vögel sind weiter zu bearbeiten, geeigneter Lebensräume im Umfeld sowie im Plangebiet selbst sind vorhanden.
Fledermäuse	keine	Lebensräume der Artengruppe (Wald, Grünland, alter Siedlungsbestand) sind im Umfeld vorhanden. Das Plangebiet selbst weist keine potenziellen Lebensräume der Artengruppe auf und bietet auch keine Möglichkeit für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Artengruppe. Es ist daher mit keiner Beeinträchtigung der Art zu rechnen.
Sonstige Säugetiere	gegeben	Das Plangebiet stellt aufgrund fehlender Biotopstrukturen keinen geeigneten Lebensraum der nach FFH-Richtlinie geschützten Arten dar. Ein Vorkommen in Hessen vorkommender FFH-IV-Arten (wie Hamster; Haselmaus oder Wildkatze) im Eingriffsbereich kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aktuell sind keine Nachweise der für diesen Planungsraum relevanten Artengruppen / Tiere im Plangebiet bekannt.

Avifauna: Im Plangebiet bzw. Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine Gehölze (Bäume oder Sträucher), welche als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten. Die vorhandenen Säume und landwirtschaftlichen Grünlandbestände stellen jedoch potenziellen Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten dar. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bereiche als Brut- und Nisthabitate genutzt werden. Die Flächen sind jedoch aufgrund angrenzender Nutzungen (Verkehrsflächen, Gewerbe) hinsichtlich Lärmes, optische Beunruhigung vorbelastet. Es wird daher ausgeschlossen, dass es durch die Änderung der Baugrenzen und zulässigen Nutzungen im Bereich eines bestehenden / ausgewiesenen Gewerbegebietes, zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Geltungsbereich der 1. Änderung kommt, da im Nahbereich ausreichend geeignete Lebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

Insekten, Schmetterlinge: Die hier im Plangebiet vorhandenen Säume und landwirtschaftlichen Grünlandbestände sind artenarm und haben dadurch nur ein geringes Potenzial als Lebensraum. Vorhandene Säume / Wiesenstellen werden dennoch von Insekten und Schmetterlingen als Nahrungshabitat genutzt.

Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet wenigen Habitatstrukturen und den jeweils artspezifischen Ansprüchen, kann jedoch im Plangebiet das Vorkommen von streng geschützten Arten, gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, ausgeschlossen werden. Es kann auch ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen, hier Insekten, Schmetterlinge und Kleinsäuger kommt, da genügend Ausweichhabitate im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Bewertung

Bei den durch die Änderung des Bebauungsplanes in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um artenarme ruderale Säume und landwirtschaftlich genutzte Grünlandbestände. Besonders wertvolle oder erhaltenswerte Biotopstrukturen werden durch die geplante Bebauung nicht beansprucht oder beeinträchtigt.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, durch die zusätzliche Festsetzung von Verkehrsflächen, hier dem Feld-/Wirtschaftsweg entlang der Landesstraße L3430 und den dadurch bedingten Wegfall öffentlicher Grünflächen sowie der Anpassung des Geltungsbereiches hervorgerufen.

Im Nachfolgenden werden die in den Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen der einzelnen Nutzungen im Bereich der 1. Änderung gegenübergestellt.

	Flächenausweisung Bebauungsplan Nr. 40	**Flächenausweisung der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 40**
Gewerbegebiet (GE) *Hiervon überbaubar (GRZ 0,8)*	17.202 m² *13.646 m²*	21.228 m² *16.982 m²*
Straßenverkehrsfläche	1.901 m²	986 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	719 m² 632	1.367 m²
Öffentliche Grünflächen	6.770 m²	2.924 m
Gesamtfläche Geltungsbereich	**26.592 m²** **2,65 ha.**	**26.505 m²** **2,65 ha**

Die Bereits im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten auch im Bereich der 1. Änderung des

Bebauungsplanes weiter und werden bereits für die Kompensation der durch den Bebauungsplan entstandene Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet - Kirschenäcker“ festgesetzten und vertraglich vereinbarten Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde Kalbach und dem Landkreis Fulda, FD Natur und Landschaft, gelten unverändert weiter und beinhaltet auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des LK Fulda wird hier ggf. eine Erweiterung der Kompensation vorgenommen.

Mit möglichen Störungen oder Beeinträchtigungen der hier planungsrelevanten Arten wird bei der Umsetzung des Vorhabens nicht gerechnet. Bei den Wirkungen des Vorhabens kann ausgeschlossen werden, dass diese zu einer Verringerung, der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulation bzw. des vorhandenen Artenspektrum führen. Zudem stehen genügend Ausweichhabitate im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung.

Bei dem Vorhaben kann unter Einhaltung der Hinweise zum Arten- und Biotopschutz davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der vorgenannten Arten oder Artengruppen bzw. der Lebensräume und Erhaltungsziele kommt.

Es ergeben sich für die nach BNatSchG streng geschützten Tierarten und die planungsrelevanten Vogelarten keine Schädigungs- oder Störungsverbote gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG.

11.2.2 Fläche und Boden

Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst derzeit eine Fläche von ca. 2,65 ha. Diese sind bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bis auf kleinflächige Randbereiche überplant. Durch die zusätzliche Ausweisung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier dem Feld-/Wirtschaftsweg und der Zufahrt, kommt es zu einer Erhöhung der möglichen Flächenbefestigungen im Änderungsgebiet und der Verringerung der öffentlichen Grünflächen. Allerdings handelt es sich hier um hauptsächlich bereits versiegelte oder anthropogen veränderte Bereiche, einen bereits vorhandenen Feld-/Wirtschaftsweg.

Durch das Vorhaben kommt es zu insgesamt zu einer zusätzlichen möglichen Versiegelung von ca. 3.846 m². An öffentlichen Grünflächen stehen dann im Änderungsgebiet noch ca. 2.924 m² zur Verfügung.

Boden

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt unter Berücksichtigung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen. Auf Grundlage des BodenViewer Hessen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen mit einer relevanten Bodenfunktion oder Bodenart.

Bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 handelt es sich um bereits anthropogen überprägte Bodenformen im Bereich Siedlung und Verkehr (vgl. BodenViewer Hessen, HLNUG).

Das Plan- bzw. Änderungsgebiet ist fast vollständig unversiegelt und verfügt daher über Böden mit natürlichen Funktionen, hier Böden mit einer geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung. Im gesamten Geltungsbereich ist die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen gering, hingegen die Standorttypisierung und das Ertragspotenzial als mittel eingestuft wird.

Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich jedoch hauptsächlich durch die zusätzliche Inanspruchnahme vorhandener natürlichen Böden, hier landwirtschaftliche Flächen durch Versieglung.

Seltene oder schützenwürdige Böden sind im Plan- / Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet-Kirschenäcker“ kommt es zu einer zusätzlich möglichen Flächenversiegelung anthropogen geprägter Böden, geringer Bedeutung im

Umfang von 3.846 m² aufgrund des Erhalts eines bestehenden Feld-/Wirtschaftsweges und der Ausweisung einer neuen Zufahrt und dem damit einhergehenden Verringerung der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen.

Diese zusätzliche Inanspruchnahme wird jedoch aufgrund des Umfanges sowie der Tatsache, dass es sich hier um bereits anthropogen geprägte Bodenformen handelt, als nicht erheblich eingestuft.

11.2.3 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Hinsichtlich des Grundwassers sind die bewertungsrelevanten Schutzfunktionen vor allem die Verschmutzungsempfindlichkeit und das Grundwasserdargebotspotenzial. Das Teilschutzgut ‚Oberflächengewässer' umfasst sowohl Gewässer natürlichen Ursprungs als auch anthropogene Gewässer.

Das Schutzgut Wasser hat im Naturhaushalt die Aufgabe, die Wassermenge und –güte des ober- und unterirdischen Wassers zu erhalten, zu erneuern und nachhaltig zu sichern.

Bestand

<u>Grund- und Oberflächenwasser</u>

Hydrologisch gesehen gehört das Plangebiet in den hydrologischen Großraum des „Mitteldeutschen Bruchschollenland". Hier im hydrologischen Teilraum des „Fulda-Werra Bergland und Solling (05201)". (vgl. GruSchu Hessen, HLNUG)

Die Durchlässigkeit, des hier vorkommenden Kluftgrundwasserleiters ist mäßig bis gering.

Aufgrund des geringen Nitratrückhaltevermögens der Böden besteht ein schlechter Grundwasserschutz der bislang nicht überbauten oder versiegelten lösslehmhaltigen/ -armen Böden im Plangebiet. Das geringe Wasserspeichervermögen der hier vorherrschenden lösslehmhaltigen/ -armen Böden bedingt ein erhöhtes Versickerungspotenzial.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und Heilquellenschutzgebiet sowie in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet.

Im Änderungsgebiet befinden sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer.

<u>Starkregenereignisse</u>

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt, sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen, da höhere Temperaturen intensivere Niederschlagsereignisse begünstigen.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt "Klimprax - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für seine Kommunen bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders, durch Starkregen, gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den „Starkregen-Index" und den „Vulnerabilitäts-Index" für jede 1*1 km-Kachel.

Der Änderungsbereich weist im westlichen Teil einen schwachen und im östlichen Teil einen erhöhten Starkregenhinweis-Index auf und besitzt keine erhöhte Vulnerabilität.

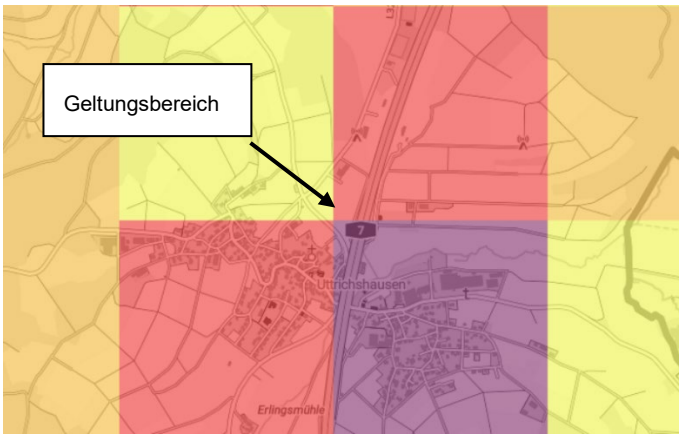

Abb. 4: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte mit Darstellung Plangebiet

Dadurch ergibt sich eine erhöhte Planungserfordernis in Hinblick auf die Entwässerung- bzw. Erschließungsplanung für das Plangebiet.

Bewertung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen. Der im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch die mögliche zusätzliche zulässige Versiegelung/ Überbauung ist im Hinblick auf die Umgebung eher als gering zu bewerten, da hierbei bereits anthropogen geprägte Siedlungsböden und hydrologisch vorbelastete Flächen in Anspruch genommen werden.

Eine merkliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der festgesetzten Baudichte nicht zu erwarten. Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben selbst nicht betroffen.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, wird auf eine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus verzichtet, und – wo möglich – auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge zurückgegriffen (z.B. in Form von Parkplätzen mit Rasenfugenpflaster). Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Begrünung nicht versiegelter Flächen. Diese Vorgaben / Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

11.2.4 Klima, Luft und Klimawandel

Das regionale und lokale Klima eines Landstriches wird neben den allgemeinen klimatischen und atmosphärischen Einflüssen hauptsächlich durch seine Oberflächenstruktur und die Boden- und Landnutzung beeinflusst. Ein wichtiges klimaprägendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Bestand

Das Klima des Ortsteiles Uttrichshausen aus der Gemeinde Kalbach kann unter Betrachtung der Klimatypen der Gemäßigten Zone dem kühlgemäßigten Klima (nemorale Klimazone) zugeordnet werden. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 7,3 °C. Nach der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger handelt es sich um ein Cfb-Klima, welches ozeanisch geprägt, immerfeucht und durch warme Sommer charakterisiert ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, am Ortsrand von Uttrichshausen. Es ist hauptsächlich von Straßenverkehrsflächen umschlossen. Im Umfeld grenzen landwirtschaftliche Flächen (Grünflächen, Acker) an. Die Freiflächen fungieren dabei als Kaltluftentstehungsgebiete, bei dem sich unter windschwachen Strahlungswetterlagen in den Abend- und Nachtstunden die Lufttemperatur schneller abkühlt und daraufhin dem Gelände folgend, aufgrund ihrer höheren Dichte, die Hänge hinabströmt bzw. für gute klimatische Bedingungen Plangebiet sorgen.

Ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet, welches als Frischluftentstehungsgebiet fungieren kann, befindet sich nordwestlich in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet / Änderungsbereich. Dieses nimmt auf der einen Seite einen gewissen Anteil der atmosphärischen Aerosole und Schadstoffe auf und auf der anderen Seite kühlt es die Umgebung durch das tagsüber deutlich niedrigere Bestandsklima in Wäldern.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Ortsteils Uttrichshausen und ist von Verkehrsflächen umschlossen. Aufgrund der hier gegebenen Topografie und der nicht so dichten Bausubstanz ist eine gute Frischluft- und Kaltluftversorgung des Ortsteils gegeben.

Das Gebiet weist nur geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf.

Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima haben, da sich die Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren werden, wo aufgrund der zulässigen Überbauung / Neuversiegelung im Bereich des Plangebietes mit kleinklimatischen Veränderungen, wie einer Einschränkung der Verdunstung und einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur, zu rechnen ist. Jedoch führt dies nicht zu merklichen Beeinträchtigungen, aufgrund der guten klimatischen Ausgangssituation. Die Luftreinheit und die Durchlüftung werden dabei nicht beeinträchtigt.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans potenziell möglichen Beeinträchtigungen des Klimas / der Luft sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse des Ortsteiles. Der Frischluft- bzw. Kaltluftabfluss im Bereich der angrenzenden Siedlungsstrukturen im Ortsteil Uttrichshausen wird durch das Vorhaben bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplans den einhergehenden Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben, die Ausrichtung der baulichen Anlagen, sowie die Höhe der Bebauung sorgt dafür, dass auch weiterhin eine gute Frischluft- und Kaltluftversorgung des Siedlungsbestandes gegeben ist.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund der günstigen Lage und Ausgangsbedingungen in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzungen und Grünfestsetzungen nicht hervorgerufen.

11.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Plangebiet wird durch die hier bereits vorhandenen und angrenzenden Nutzungen (Gewerbe-/Verkehrsflächen) und den im weiteren Verlauf vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Die an den Ortsteil angrenzenden Wald- und Grünflächen dienen der Erholung und werden für Freizeitaktivitäten genutzt.

Bewertung

Das Änderungsgebiet ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind daher keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung zu erwarten. Erholungsflächen werden nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einzuhalten.

Baubedingt kann es im Zuge der Bauaktivitäten zu Erschütterungen, Staubentwicklungen und Baulärm kommen, die zu einer Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen führen. Diese möglichen Auswirkungen sind jedoch nur temporär und werden aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung als „sehr gering“ bzw. nicht erheblich eingeschätzt.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen.

11.2.6 Landschaftsbild

Das Änderungsgebiet befindet sich an dem Ortsrand von Uttrichshausen und ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Landschaftsprägende Elemente, wie alte markante Baumbestände, strukturreiche Topografie etc. befinden sich nicht im Änderungsgebiet.

Der OT Uttrichshausen ist hinsichtlich des Landschaftsbildes vor allem im Bereich der Ortsmitte durch die als Brücke querende BAB A7 geprägt bzw. vorbelastet. Der Änderungsbereich befindet sich selbst am Ortsrand, hier aufgrund der Hanglage des Ortsteils oberhalb der Siedlungsbereiche und wirkt sich so nicht störend auf das Orts- und Landschaftsbild am Siedlungsrand aus.

Durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 beibehaltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Dächer und privaten Grünflächen kann das Änderungsgebiet gezielt in die Landschaft eingebunden werden.

Durch das Vorhaben entstehen keine Eingriffe in die freie Landschaft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie optische Störungen durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 sind nicht zu erwarten.

11.2.7 Kultur und Sachgüter

Denkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet bzw. Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht bekannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund seiner Lage am Rande des Ortsteils Uttrichshausen nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude oder anderweitige Baustrukturen mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsgebiet nicht vorzufinden.

Bezüglich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen.

11.2.8 Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Das Gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Kalbach befindet sich im Naturpark „Hessische Rhön“. Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) liegen jedoch nicht vor. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotope im Änderungsbereich selbst oder dessen Umfeld vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiet befinden sich ebenfalls nicht im Änderungsgebiet sowie weiteren Umfeld.

11.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, dies sich indirekt, d.h. i.d.R. auch zeitlich versetzt, auf andere Schutzgüter auswirken, wie z.B. die Verlagerung von Erholungsnutzungen aus einem überplanten Gebiet mit der Folge zunehmender Beunruhigung anderer Landschaftsteile. Wechselwirkungen werden strenggenommen, wenn es Rückkoppelungseffekte gibt, die dazu führen, dass Veränderungen der Schutzgüter sich wechselseitig und fortwährend beeinflussen. Eine „einmalige“ Sekundärwirkung ist eigentlich nichts anderes als eine (wenn auch u.U. schwer zu prognostizierende) Eingriffswirkung und sollte im Kontext der schutzgutbezogenen Eingriffsbewertung bereits abgearbeitet sein.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu keinen Betroffenheiten der v. g. Schutzgüter. Insgesamt gesehen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus

werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

11.4 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 befindet sich am Ortstrand von Uttrichshausen und ist hauptsächlich von Straßenverkehrsflächen umschlossen.

Das bereits vorhandene Gewerbegebiet ist zum Teil bebaut, der Änderungsbereich selbst zu einem Großteil unbebaut. Die vorhandene Biotopausstattung ist gering strukturiert und teilweise anthropogen geprägt (landwirtschaftlich genutzte Wiesen, Säume, Verkehrsflächen mit Nebenanlagen, gewerbliche Bebauung). Das Klima bzw. die Luftqualität hier im Gebiet kann trotz der Vorbelastungen als gut bewertet werden.

Vorbelastungen resultieren hauptsächlich aus den angrenzenden Straßen (Landesstraßen L3230 und L3207, BAB A7), welche zum Teil ein starkes Verkehrsaufkommen aufweisen.

11.5 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet – Kirschenäcker“ werden keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG bzw. kein erheblicher zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, insofern sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten. Die im rechtkräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie die vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen greifen weiterhin, auch für den Bereich der 1. Änderung. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes einhergehende zusätzlich mögliche Überbauung/Flächenbefestigung wird als nicht erheblich eingestuft, da es sich hier um die Inanspruchnahme bereits anthropogen geprägter Bodenformen sowie Biotope geringer Bedeutung handelt. Ein Ausgleich (Erweiterung der bestehenden Kompensationsmaßnahme oder Ausgleichszahlung) erfolgt dennoch in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des LK Fulda.

Weiterhin enthält die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 Hinweise zum Arten und Biotopschutz sowie zur Verringerung der Flächenversiegelung, welche sich ebenfalls eingriffsminimierend auswirken.