



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach

Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“

Begründung zum Entwurf

Verfahrensübersicht:	14.07.2022	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ im Ortsteile Mittelkalbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	17.03.2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
	17.03.2023	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
	03.04.2023 bis 08.05.2023 Fristverlängerung bis 24.05.2023	Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
	20.07.2023	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen und Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§3,4 Abs.2 BauGB Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung Bekanntmachung des Inkrafttretens des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“

Ansprechpartner:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung und Planungsziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
1.4.	Städtebauliche Konzeption	6
2	INHALT UND FESTSETZUNGEN	8
2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
2.4	Nebenanlagen - Stellplätze und Einfahrten	9
2.5	Verkehrsflächen	10
2.6	Ver- und Entsorgung	10
2.7	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	10
2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO)	12
2.9	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	12
3.	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	13
4.	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB)	14
5.	KLIMASCHUTZ	14
6.	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	15
7.	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	15
8.	DENKMALSCHUTZ	16
9.	BODENORDNUNG	16
10.	KOSTEN	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planungsziel

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung einer Kindertagesstätte im Ortsteil Mittelkalbach.

Um den zwingend erforderlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder bis zu sechs Jahren im Gemeindegebiet Kalbach zu schaffen, ist zwingend ein Neubau einer Kindertageseinrichtung erforderlich. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“, soll Baurecht für einen Kindergarten mit Betreuungsplätzen für Kinder bis zu drei Jahren und Betreuungsplätzen für Kinder bis zu sechs Jahren hier im Ortsteil Mittelkalbach geschaffen werden.

Der Neubau der Kindertageseinrichtung soll am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mittelkalbach erfolgen. Im Bestand wird das Plangebiet/ der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Südlich wird das Plangebiet durch die „Hessenstraße“ (L 3206) begrenzt. Nördlich und östlich grenzen weitere landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet an. Bestehende Siedlungsstrukturen des Ortsteils Mittelkalbach befinden sich südlich des Plangebietes, in etwas Abstand zum Plangebiet beginnt östlich ein Gewerbegebiet des Ortsteils Mittelkalbach. Die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Niederkalbach befinden sich westlich. Das Plangebiet ist über die „Hessenstraße“ (L 3206) verkehrstechnisch erschlossen.

Aufgrund der geplanten Lage des Kindergartens, direkt zwischen den Ortsteilen Niederkalbach und Mittelkalbach, kann hier der notwendige Bedarf an Betreuungsplätzen beider Ortsteile abgedeckt bzw. optimiert werden. Zudem gliedert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans nordwestlich an die bestehenden Siedlungsstrukturen der Gemeinde an.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Außenbereich befindet, sowie bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und eine Entwicklung der geplanten Nutzung auf Basis der Darstellung des Flächennutzungsplanes bzw. einer Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht möglich ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren nach § 8 ff. BauGB. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 7.166 m² (rd. 0,72 ha) am nordwestlichen Ortsrand von Mittelkalbach. Südlich sowie südöstlich grenzt eine Einzelhausbebauung an den Geltungsbereich bzw. der angrenzenden „Hessenstraße“ an. Im Norden sowie Osten des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an (vgl. Abbildung 1). Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB ausgewiesen, wovon ca. 2.880 m² überbaut werden dürfen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind als öffentliche Grünflächen bzw. Spielflächen gemäß den getroffenen Festsetzungen anzulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 0,72 ha umfasst das Flurstück 2, Flur 17 der Gemarkung Mittelkalbach.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ (orange hinterlegt) im Ortsteil Mittelkalbach (ohne Maßstab)

1.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Für die Planungsregion gilt der Regionalplan Nordhessen 2009. Hier befindet sich das Plangebiet im Vorranggebiet Siedlung/ Planung.

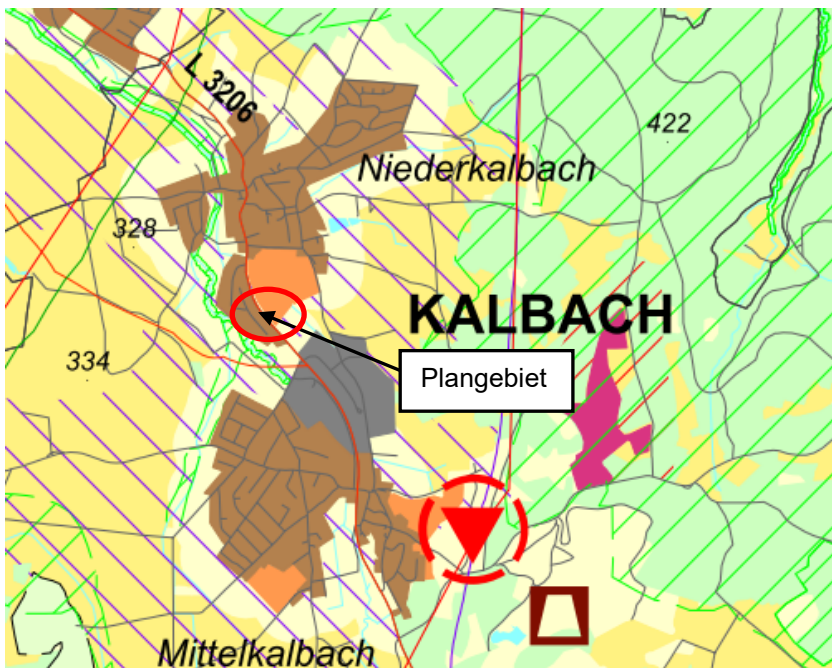


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 2009 mit Geltungsbereich

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet/ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „KiTa Im Weinfeld“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und östlich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten, mit etwas Abstand, sind Gewerbeflächen ausgewiesen und im Bestand vorhanden. Westlich beginnen die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Niederkalbach, diese Bereiche sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich ebenso auf das Flurstück 2, Flur 17 der Gemarkung Mittelkalbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.166 m² (0,72 ha).

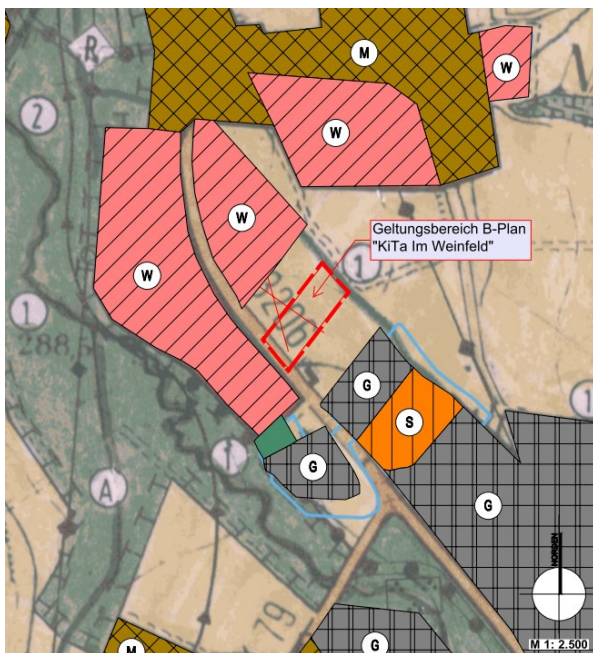


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP,

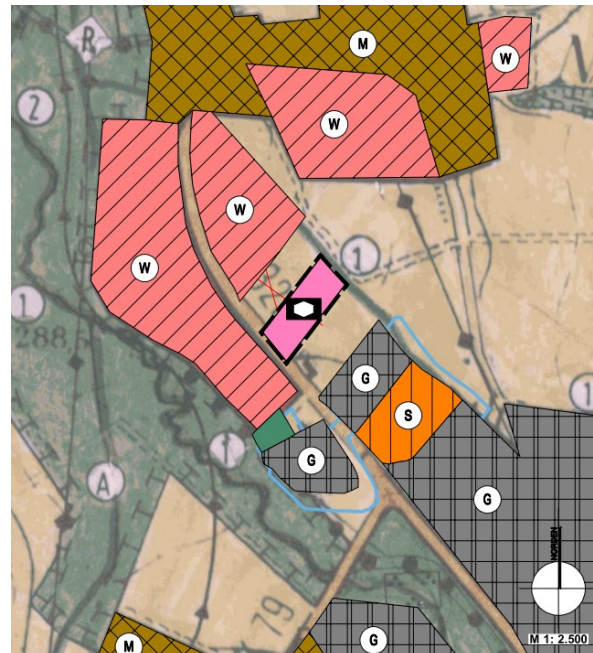


Abb. 4: Ausschnitt der 53. Änderung des FNP, OT Mittelkalbach

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/ Geltungsbereich „KiTa Im Weinfeld“ im Ortsteil Mittelkalbach liegt noch kein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ schafft somit erstmals Baurecht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Im Weinfeld“ sowie die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Regelverfahren. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

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 Gemeinde Bemühungen unternommen hat, um vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“, OT Mittelkalbach wurde seitens der Gemeinde geprüft (vgl. Kap. 1.4 – Alternativenprüfung), welche Flächen für den Neubau eines Kindergartens im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Hierfür stehen der Gemeinde keine geeigneten Leerstandsflächen bzw. Flächen mit Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Aus diesem Grund soll nun unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Bereich des Überganges zwischen den Ortsteilen Mittelkalbach und Niederkalbach erweitert werden. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde hier an dieser Stelle, ein neues Baugebiet ausweisen und der bestehenden Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen im Gemeindegebiet Rechnung tragen.

Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Hessische Rhön“. Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparks, nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet oder näherem Umfeld vorhanden.

„Natura 2000-Gebiete“ befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

1.4. Städtebauliche Konzeption

Die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch die angestrebte Planung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“, OT Mittelkalbach ist aus städtebaulicher Sicht konsequent, da auf diese Weise bereits bestehende Nutzungen weiterentwickelt werden und durch eine offene, lockere Bebauung der Ortsrand im Norden von Mittelkalbach in Richtung Siedlungsbestand des Ortsteils Niederkalbach weiterentwickelt werden kann.

Durch die Lage am Ortsrand wird die Möglichkeit eines organischen Wachstums und Überganges der Siedlungsbereich zwischen Mittel- und Niederkalbach ermöglicht. Gerade am südlichen Ortsrand von Niederkalbach ist in den letzten Jahren ein Wohngebiet entstanden. Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung an dieser Stelle, zwischen den beiden Ortteilen, schafft daher eine günstige Erreichbarkeit für die Nutzer/ Eltern. Weiterhin steht diese Fläche nicht in Konflikt zu anderen Nutzungen. Das Gewerbegebiet von Mittelkalbach befindet sich zwar südlich, im Abstand von ca. 150 m, zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“, wirkt aber durch die dazwischenliegenden Einzelhausbebauungen und Gartenflächen deutlich abgerückt.

Alternativenprüfung

Die Gemeinde Kalbach hat bereits im Vorfeld der geplanten Ausweisung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ verschiedene Möglichkeiten bzw. einen Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte geprüft. Die Aufgabe der Gemeinde ist es, Kinderbetreuungsplätze im Gemeindegebiet Kalbach, vor allem in den Ortteilen Mittelkalbach und Niederkalbach zu schaffen.

Wichtig für die Errichtung bzw. die Standortwahl für eine Kindertageseinrichtung sind dabei die Erreichbarkeit, die Möglichkeit Platz für ein ausreichend großes Betreuungsgebäude zu haben sowie auch einen schönen Außenbereich (Außenspielflächen) zu schaffen.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für die neue Betreuungseinrichtung war der Faktor der Flächenverfügbarkeit ebender ortsnahen Lage von entscheidender Bedeutung. Da es sich um eine gemeindliche Baumaßnahme handelt, erstrecken sich demnach Suche und Analyse vorrangig auf Grundstücke, die sich in gemeindlichem Eigentum befinden. Die Verfügbarkeit von Flächen, die für das Projekt in Frage kommen, war von Anfang an begrenzt und somit ein limitierender Faktor.

Im Rahmen einer Standortanalyse wurden Vor- und Nachteile von drei verschiedenen Flächen im Ortsteil Mittelkalbach untersucht.



Abb. 5 Untersuchte Standorte – Neubau Kindertagesstätte

Bei dem 1. Standort handelt es sich um den bestehenden Kindergarten im OT Mittelkalbach unmittelbar neben dem Rathaus der Gemeinde. Dieser wird von einem kirchlichen Träger betrieben. Eine Erweiterung des Kindergartens, um einen Anbau oder Aufstockung des Gebäudes, ist hier aktuell durch den Träger nicht geplant.

Bei dem Standort 2 handelt es sich um ein Grundstück „In der Hofwiese“ (Flur 17, Flurstück 40/3, Gemarkung Mittelkalbach). Das Grundstück hat eine bebaubare Fläche von ca. 4.000 m², befindet sich jedoch im Nahbereich eines Gewässers, dem „Kalbach“, somit ist ein Abstand/ Gewässerschutzstreifen von zehn m einzuhalten. Zudem gehört der Bachlauf mit seinen angrenzenden Flächen zum NATURA-2000-Gebiet, dem FFH-Gebiet „Zuflüsse der Fliede“. Weiterhin befindet sich im benachbarten Bereich ein Gewerbebetrieb, von dem Lärmemissionen ausgehen. Die Erschließung des Grundstückes muss zudem hergestellt werden und es ist ein Überfahrrecht auf einem Privatgrundstück notwendig. Diese genannten Faktoren wirken sich negativ auf den Standort aus.

Positiv hingegen ist zu nennen, dass der Bereich im Innenbereich der Gemeinde liegt und für das Grundstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, welcher hinsichtlich der zulässigen Nutzung geändert werden müsste. Im direkten Umfeld befinden sich weitere Funktionsflächen (Sportplatz) der Gemeinde sowie in unmittelbarer Nähe die Kinderkrippe „Wirbelwind“, welche jedoch, aufgrund der

baulichen Gegebenheiten, ebenfalls nicht erweitert werden kann. Das Grundstück ist gut, fußläufig innerhalb des Ortsteils Mittelkalbach, zu erreichen.

Bei dem Standort 3 handelt es sich um das aktuelle Plangebiet am nördlichen Ortsrand des OT Mittelkalbach (Flurstück 2, Flur 17 der Gemarkung Mittelkalbach). Das Plangebiet ist mit ca. 7.200 m² deutlich größer und als Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit all seinen notwendigen Nebenanlagen deutlich besser geeignet. Zudem ist die Fläche durch die Hessenstraße gut erreichbar und bereits weitestgehend erschlossen. Weiterhin liegen keine Schutzgebiete im direkten bzw. nahen Umfeld. Das Grundstück befindet sich jedoch im Außenbereich der Gemeinde Kalbach, hierfür ist die Anpassung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen berücksichtigt. Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird gewährleistet. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Ortsentwicklung, fördern. Ferner soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind, in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB, die im Folgenden erläuterten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen und hinter die privatwirtschaftlichen Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer nachzuweisenden hinreichend bezeichneten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst, die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung fest, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen. Darüber hinaus wird vorliegend die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung und hier für die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gesehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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 für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest.

Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, zugleich werden jedoch der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der zulässigen Versiegelung aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von 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. Der Bebauungsplan setzt zur Klarstellung fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden darf.

Weiterhin wird zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Diese orientiert sich hier an der umliegenden Bestandsbebauung. Eine flexible Bebauung ist dennoch möglich.

Entsprechend der gewollten Eingliederung der möglichen Bebauung, wird für das Plangebiet bzw. für die ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt und damit eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Abhängig von der gewählten Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden nachfolgende Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt:

- Firsthöhe (FH) Gebäude als Höchstmaß : 9,50 m
- Traufhöhe (TH) Gebäude als Höchstmaß: 7,50 m
- Wandhöhe (WH) bei Gebäude mit Flachdach als Höchstmaß: 7,00 m

Die Traufhöhe, auch Außenwandhöhe, bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei einem Staffelgeschoss bemisst sich die Traufhöhe ab der oberen Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

Die Gebäudehöhe ist die höchste Dachkante.

Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudeformen ergeben sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des 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 setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2.4 Nebenanlagen - Stellplätze und Einfahrten

Wie bereits beschrieben sind Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen. Dieser ist von jeglicher Bebauung/ Befestigung freizuhalten.

Für die Errichtung von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in der jeweils gültigen Fassung.

Weiterhin sind Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten von der öffentlichen Straße („Hessenstraße“) in das Plangebiet im Planteil dargestellt. Zufahrten sind bis zu einer Breite von 7,50 m zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz, hier über die „Hessenstraße“.

Das Baugebiet wird außerdem durch das bestehende ÖPNV-Netz mitversorgt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in ca. 150 m Entfernung im OT Niederkalbach „Gartenstraße“ und im OT Mittelkalbach in der „Hofwiese“, ca. 460 m Entfernung (Fußweg) zum Plangebiet.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt der öffentlichen Straße („Hessenstraße“).

Ruhender Verkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze zum Abholen und Bringen der Kinder sowie für die Erzieher gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach vorzusehen.

Fuß- und Radwegerschließung

Die Fuß- und Radwegerschließung erfolgt über die öffentliche Straße („Hessenstraße“). Entlang der Hessenstraße führt einseitig ein Geh-/ Radweg, welcher genutzt werden kann. Da dieser entlang der gegenüberliegenden Straßenseite verläuft, soll hier ein Fußgängerüberweg eingerichtet werden, um ein sicheres Queren der Straße zu ermöglichen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die Leitungsanlagen im Ortsteil Mittelkalbach sowie im OT Niederkalbach gesichert. Das Schmutzwasser sowie das anfallende Regenwasser wird an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Kalbach angeschlossen.

2.7 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind jeweils 40% der Grundstücksfläche unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten, klimatoleranten Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Evtl. vorhandener Baum-/ Strauchbestand kann dabei zur Anrechnung gebracht werden.

Gemäß der Darstellung im Planteil sind die gekennzeichneten Flächen, mit der Bindung für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (a), auf einer Breite von mind. 3,0 m, mit einer freiwachsenden Hecke anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, klimaresiliente, nicht giftige Sträucher zu verwenden.

Im Bereich der dargestellten öffentlichen Grünfläche, mit der Kennzeichnung (b), ist der Gewässerrandstreifen von Bepflanzung und jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist als artenreiche Frisch-/ Kräuterwiese zu entwickeln.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Kiefern) sowie von standortgerechten, nicht giftigen Ziergehölzen, ist bis zu einem Anteil von 10% der Pflanzung zur Gestaltung zulässig.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie:

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und

- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird
- oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienenden Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen

Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz

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 §55 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.

An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:

- Leuchten, die im installierten Zustand unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
- max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung
max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
- Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
- Leuchtdichten von max. 50 cd/m² im dörflichen Bereich und 100 cd/m² im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m².
Leuchtdichten von max. 2 cd/m² im dörflichen Bereich und 5 cd/m² im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Alle Beleuchtungsanlagen sind gemäß den Planungshilfen des Sternparks Rhön auszuführen.

Um das Risiko von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren, sind bauliche Transparenzsituationen (z.B. Glaswände, gläserne Verbindungsgänge, verglaste Ecken oder Gebäudeteile etc.) unabhängig von der Größe immer so zu gestalten, dass sie keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursachen. Hierfür sind diese Glasflächen durch andere Materialien zu ersetzen oder mit für Vögel sichtbaren und als hoch wirksam getesteten Markierungen zu versehen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Dies gilt auch für großflächige spiegelnde Glasscheiben ab 1,5 m².

Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen, zuzuordnen. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten.

2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO)

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 „KiTa Im Weinfeld“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung und die Gestaltung von Einfriedungen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

Dachform, Dachneigung und Fassaden

Zulässig sind Flachdächer (FD), Sattel- und Walmdächer. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25°. Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegeln bzw. Betondachsteine in gedeckten (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden. Photovoltaikanalagen sind grundsätzlich zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 12 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 14 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 15 cm betragen.

Bei der Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

Wand- bzw. Fassadenverkleidungen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Einfriedungen

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der Geländeoberfläche zulässig. Ein Mindestabstand (Bodenfreiheit) von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie die Verwendung von Kunststoffzäunen und Kunststoffgeflecht ist nicht zulässig.

Stellplätze

Bezüglich Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in seiner aktuellen Fassung.

Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Drainpflaster, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit mind. 3 cm Rasenfuge etc.) herzustellen.

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über oder unter natürlicher Geländeoberkante zulässig. Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Im Bereich der Abstandsfläche gilt die Hessische Bauordnung (HBO).

Abfall- und Wertstoffbehälter

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

2.9 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

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

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

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 Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft der "Reithrasengraben" ein natürliches Gewässer 3. Ordnung. Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist ein zehn m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von vier Metern untersagt.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, erkannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.

Altlasten und Bodenschutz

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

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ 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 Stelle.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Bepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien sowie anderer Medien/ Leitungen nicht behindert werden.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufzubereiten ist. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Behörden und Träger öffentlicher Belange, eingegangenen Stellungnahmen, werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“.

Eingriffs- /Ausgleichplanung

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

Eingriffskompensation

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, hier vor allem in das Schutzgut Boden, können durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Der Gemeinde Kalbach stehen aktuell keine geeigneten Flächen zur Kompensation der Eingriffe im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Aus diesem Grund wird der verbleibende Kompensationsbedarf von 44.113 Biotopwertpunkten (17.546,20 € Ersatzgeld) durch den Ankauf von Ökopunkten bei der Landwirtschaftliche Edelfrucht GbR in Büdingen beglichen. Die angekauften Ökopunkte gehen in ein Ökokonto in der Gemarkung Büdingen-Kalbach. Bei der hier geplanten Maßnahme handelt es sich um die Anlage einer Streuobstwiese und die Extensivierung von Grünland.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen. Die planungsrelevanten Artengruppen werden im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zusammengefasst. Dieser liegt den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB bei.

Darüber hinaus 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:

Zum Schutz von Vorkommen potentiell wild lebender Tiere sowie zur Sicherung von Lebensräumen und Biotopen sind die in Kapitel 2.7 getroffenen Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz zwingend zu beachten.

4. Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Verkehrs- und Freiflächen) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Das südlich des Plangebietes befindliche Gewerbegebiet im OT Mittelkalbach befindet sich im Abstand von 150 m und ist durch bestehende Einzelhausbebauung (Wohnbebauung) und Gärten zum Plangebiet abgegrenzt.

Im Plangebiet selbst sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen).

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN4109 werden nicht festgesetzt.

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 in der aktuellen Fassung von 20.07.2022) 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 Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² 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 liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung des Plangebietes selbst ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann, nachzeitigem Kenntnisstand, im Bereich der „Hessenstraße“ am westlichen Rand des Plangebietes erfolgen.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen und herzustellen.

Abwasser und Regenwasser kann an die bestehenden Kanäle im Bereich der „Hessenstraße“ angeschlossen werden.

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.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und Flächenbefestigungen zu minimieren.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein natürlicher Graben (Reithrasengraben), ein Gewässer 3. Ordnung. Hier ist gemäß § 23 HWG eine Gewässerrandstreifen von zehn m zu berücksichtigen, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

8. Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9. Bodenordnung

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

10. Kosten

Der Gemeinde Kalbach entstehen aus dem Vollzuge des Bebauungsplans Kosten für die Kompensation des naturschutzfachlichen Eingriffs (Ankauf von Ökopunkten), die Herstellung der Erschließung, den Bau des Kindergartens sowie entsprechende Planungskosten.