

**GEMEINDE KALBACH  
ORTSTEIL HEUBACH**

**55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Entwurf 03.07.2025

Inhalt	Seite
<b>1 Planungserfordernis / Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>2 Situation</b>	<b>2</b>
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
<b>3 Städtebauliche Planung</b>	<b>2</b>
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	2
3.3 Ver- und Entsorgung	2
<b>4 Umweltbericht</b>	<b>2</b>
4.1 Einleitung	2
4.2 Inhalt und Ziele der Planung	3
4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne	3
4.4 Standort	3
4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen	4
4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes	7
4.7 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	7
4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
4.9 Methodik der Umweltprüfung	8
4.10 Maßnahmen zur Überwachung	8
4.11 Zusammenfassung	8
4.12 Quellen	8

**1 Planungserfordernis / Verfahren**

Ein Gelände am Rand der Ortslage Heubachs soll u.a. für Ausstellungszwecke mit - auch temporären - Tiny-Häusern sowie Betriebsgebäuden und angeschlossener PV-Energieversorgung bebaut werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich und stellt eine städtebauliche Ergänzung vorhandener Siedlungsfläche am südöstlichen Ortsrand von Heubach dar. Erforderlich ist dazu auch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach beschloss daher am 28.11.2024 die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Tiny-House-Siedlung“ mit dem Ziel, in den deckungsgleichen Geltungsbereichen die Ortslage Heubachs zu erweitern und entsprechend Mischbaufläche/-gebiet darzustellen bzw. festzusetzen. Innerhalb beider - parallel durchgeführter - Verfahren erstellte Umweltberichte sind Begründungsbestandteil.

## **2 Situation**

### **2.1 Planungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Heubach, Flur 1, die Flurstücke 124 und 125/1 teilweise mit ca. 3.770 m<sup>2</sup> Größe. Er wird begrenzt im Norden von einem Wirtschaftsweg mit anschließender Hofanlage im Nordwesten, landwirtschaftlicher Fläche im Südosten und Ortslage im Westen.

Flurstück 124 ist von intensiver Grünlandnutzung geprägt mit nördlicher Obstbaumreihe. Flurstück 125/1 ist ehemaliger gemeindlicher Lagerplatz.

### **2.2 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, jedoch aufgrund der kleinen Fläche zur geringfügigen Siedlungsarrondierung geeignet.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach ist das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## **3 Städtebauliche Planung**

### **3.1 Planungskonzept**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist ein notwendiger Bebauungsplan, um am Standort in Betriebsnähe eines Investors gemischte Bebauung zuzulassen. Standortalternativen entfallen insofern, werden aber hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz einem Vergleich unterzogen (s. 4.8). Die städtebauliche Konzeption schließt an die Ortslage an. Die dortige unregelmäßige Bebauung findet durch die Planung ihren Abschluss über eine definierte Ortsrandsituation.

Da keine herkömmlichen größeren Wohngebäude entstehen sollen, wird im Bebauungsplan - auch zur Schonung des Orts- und Landschaftsbildes angesichts der Ortsrand-situation - nur kleinteilige und geringformatige Bebauung zugelassen.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist vorhanden und erfolgt über den bereits bis zum Gebiet ausgebauten Weg von der Oberzeller Straße.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen wird durch Anschluss an vorhandene Systeme bzw. autarke Versorgung sichergestellt.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise auf zu erwartende Eingriffe. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht muss nach dem Katalog des § 2a Abs.1+2 BauGB und den in § 1 Abs.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert werden: Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

## 4.2 Inhalt und Ziele der Planung

Ein kleines Baugebiet samt angeschlossener PV-Energieversorgung wird bei bei leichter Erweiterung einer arrondierten Ortslage planungsrechtlich gesichert.

## 4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan vorbereiteten Siedlungsentwicklung, an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachhaltige städtebauliche Entwicklung</li> <li>• Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung</li> <li>• Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> <li>• Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung</li> <li>• Vermeidung Beeinträcht. des Landschaftsbildes + Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</li> </ul>
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft</li> <li>• Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</li> <li>• Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten</li> <li>• Eingriffsregelung</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche)</li> <li>• Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> </ul>
Ges. z. Schutz vor schädli. Bodenveränderungen + z. Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Ges. z. Ausführung des Bundesbodenschutzg.+Altlastensan. (HAltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung ökologischer Leistungsfähigkeit Böden</li> <li>• Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Sanierung von Altlasten</li> </ul>
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung</li> <li>• Einhaltung von Gewässerrandstreifen,</li> <li>• Niederschlagsversickerung</li> <li>• Überschwemmungsschutz,</li> <li>• Erhalt der Qualität des Grundwassers</li> </ul>

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009): Vorranggebiet Siedlung Bestand

Mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie der erforderliche Eingriffsausgleich abgestimmt.

## 4.4 Standort

### 4.4.1 Lage, Topographie

Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan als neu hinzukommendes Baugebiet behandelte Fläche in einer Größe von ca. 3.770 m<sup>2</sup> liegt in der Gemeinde Kalbach in südöstlicher Ortslage Heubachs, in Richtung Außenbereich abfallend, auf einer Höhe um 400 m NHN. Naturräumlich gehört das Plangebiet zum osthessischen Bergland und hier zur Hauptein-

heit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des westlichen Rhönvorlandes.

#### 4.4.2 Nutzung, Bestand

Die Planungsfläche unterliegt bisher intensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung bzw. Lagerplatznutzung / Abstellfläche.

#### 4.4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Nationalparks, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Biosphärenreservate u.a.) oder sonstige nach Gesetz geschützte Objekte / Strukturen werden durch das im Naturpark Rhön gelegene Plangebiet nicht berührt. Das nahe Landschaftsschutzgebiet (s, Abb.) wird in seiner Schutzwürdigkeit durch das Planungsgebiet nicht berührt.

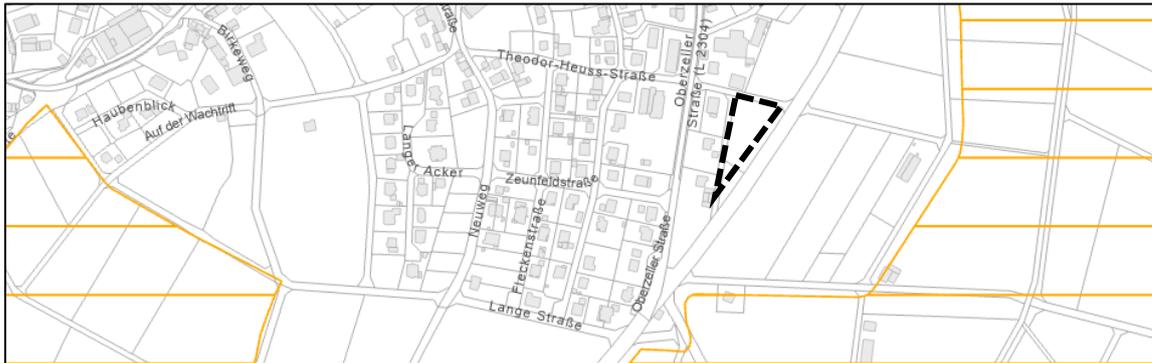


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebiets am östlichen Siedlungsrand Heubachs

### 4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen

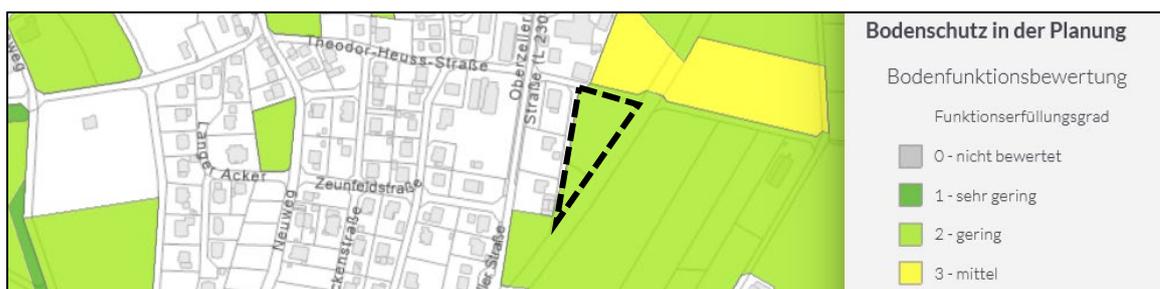
#### 4.5.1 Fläche

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte bzw. Lager-Flächen am südöstlichen Rand Heubachs. Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich entsteht.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen eine zusätzliche Versiegelung von ca. 2.300 m<sup>2</sup> zu. Damit verbleibt ein erheblicher Anteil der Fläche unversiegelt, wodurch die Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen ist.

#### 4.5.2 Boden und Geologie

Zustand: Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte).



Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet dient die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Gemäß hessischem Bodenviewer kommt dem

Planungsgebiet im Bestand ein geringer Funktionserfüllungsgrad zu (Abb.).

Auswirkungen: Durch die Versiegelung der Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) beeinträchtigt. Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung sind die Böden jedoch stark vorbelastet. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

#### 4.5.3 Arten + Biotope

Zustand: Die landwirtschaftlich genutzte Wiese wird zum Teil als Lagerfläche genutzt, was sich in Form abgestellter Container, gelagerter Materialien (z. B. Paletten, Folienballen, Steine) sowie Bodenverdichtungen zeigt. Eine durchgehende Vegetationsdecke ist dadurch nicht mehr vorhanden; die Struktur wirkt insgesamt heterogen und gestört.

Die angrenzende Wohnbebauung sowie die Nähe zur Landesstraße L 2304 führen zu einer deutlichen Vorbelastung des Standorts hinsichtlich Lärm, Licht und Frequentierung. Die Fläche weist daher lediglich ein geringes Habitatpotenzial auf, hauptsächlich für häufige Arten des Offenlands und siedlungsnaher Lebensräume, wie etwa verschiedene Insekten, Kleinsäuger oder opportunistische Vogelarten.

Einträge in der amtlichen Biotopkartierung des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegen für das Plangebiet selbst sowie für angrenzende Flächen nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG oder sonstige wertgebende Vegetationselemente wurden nicht festgestellt.

Auswirkungen: Durch die geplante städtebauliche Entwicklung in Form von Mischbebauung und zugehöriger Infrastruktur (u. a. PV-Anlagen) ist eine teilweise Inanspruchnahme der Grünlandfläche zu erwarten. Damit verbunden ist der Verlust der aktuellen, wenn auch strukturarmen Vegetation sowie potenzieller Rückzugsräume für häufige Arten des Offenlands.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts „Arten und Biotope“ als gering einzustufen. Die betroffene Fläche weist keine besonderen ökologischen Qualitäten auf, und es sind keine gesetzlich geschützten Strukturen oder nachgewiesenen wertgebenden Artenvorkommen betroffen.

#### 4.5.4 Wasser

Zustand: *Oberflächengewässer* sind im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene Fließgewässer "Schmidtwasser" verläuft in einiger Entfernung östlich des Plangebiets, außerhalb des direkten Einflussbereichs (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Uferbereiche oder Gewässerrandstreifen im Sinne des § 38 WHG sind innerhalb des Planungsraums nicht betroffen. Auch wurden keine naturnahen Wasseransammlungen, Gräben oder Feuchstellen festgestellt.

*Grundwasserspiegel:* Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum „Fulda-Werra-Bergland und Solling“ innerhalb des mitteldeutschen Buntsandsteins. Die Region ist typischerweise durch Kluftgrundwasserleiter in Sandsteinen geprägt. (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

*Schutzgebiete:* Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Am westlichen Ortsrand von Heubach, in deutlicher Entfernung zum Plangebiet, schließt die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „TB Heubach, Quelle Oberkalbach“ an (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Eine Überschneidung mit dem Planungsraum liegt nicht vor, sodass derzeit keine nutzungsbezogenen Einschränkungen gemäß §§ 51–53 WHG bestehen.

Auswirkungen: Im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung wird es zu Teilversiegelungen innerhalb des Plangebiets kommen. Konkrete Angaben zur Ausdehnung, zur geplanten Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Flächenversickerung liegen zum aktuellen

Zeitpunkt noch nicht vor.

Da sich das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet befindet und keine Oberflächengewässer oder sensiblen Wasserführungen betroffen sind, ist aus derzeitiger Sicht nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen. Gleichwohl sind im späteren Planungsstadium gegebenenfalls Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung oder Behandlung von Niederschlagswasser vorzusehen, um potenzielle Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

#### 4.5.5 Klima und Luft

Zustand: Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 440 m über Normalnull. Es liegt am Übergang zwischen dem höher gelegenen Siedlungsbereich im Westen und den östlich angrenzenden, tiefer liegenden Offenlandflächen. In Richtung Norden fällt das Gelände leicht ab. Die Topografie ist insgesamt als sanft geneigt zu bewerten mit allmählichem Gefälle in östliche und nördliche Richtung.

Das Gelände ist derzeit unversiegelt und weist eine teils lückige Vegetationsdecke auf. Die Nutzung als Lager- und Wiesenfläche führt zu einer offenen Struktur ohne geschlossene Gehölzbestände oder topografisch bedingte Barrieren. Aufgrund dieser Offenheit und der Lage am Siedlungsrand ist eine lokale Kaltluftbildung grundsätzlich möglich. Gleichzeitig begünstigt die Geländesituation die Kaltluftabführung in Richtung der tiefer liegenden angrenzenden Feldflur.

Die Bundesautobahn A7 verläuft in einer Entfernung von 965 m Luftlinie östlich des Plangebiets. Zwischen dem Plangebiet und der Autobahn erstreckt sich eine weitgehend unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Aufgrund der Entfernung und der durchlässigen Zwischenlandschaft ist nicht von einer relevanten Vorbelastung des Plangebiets durch Luftschadstoffe auszugehen. Die allgemeine Luftqualität im Planungsraum ist als gut einzustufen.

Auswirkungen: Durch die geplante bauliche Entwicklung wird es zu einer teilweisen Flächenversiegelung und einer Reduktion der unbebauten Offenlandfläche kommen. Damit verbunden ist eine geringfügige Einschränkung der lokalen Kaltluftentstehung und Luftzirkulation auf der betroffenen Fläche.

Aufgrund der überschaubaren Flächengröße, der modularen bzw. teils temporären Bebauung sowie der weiterhin offenen Umgebung bleibt die klimatische Ausgleichsfunktion im Wesentlichen erhalten. Eine relevante Veränderung des lokalen Kleinklimas oder eine nennenswerte Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind im Gesamtkontext des Vorhabens als gering einzustufen.

#### 4.5.6 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das zur Ortslage hin ansteigende Gelände liegt angrenzend an bestehende Bebauung und hat geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Auswirkungen: Die künftige Bebauung trägt zur Arrondierung des Ortsbilds bei. Die Bauleitplanung wird durch die Festsetzungen bei Umsetzung maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut haben.

#### 4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Im Planungsgebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

Auswirkungen: keine - zur Sicherheit wird folgender Hinweis aufgenommen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### 4.5.8 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand Heubachs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an bestehende Baustrukturen. In südöstlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die zu überbauenden landwirtschaftlichen Flächen erfüllen keinerlei Erholungszweck. Lärm- oder Staubbelastungen sind im betrachteten Gebiet nur in vernachlässigbarem Ausmaß zu erwarten.

Ein mittelbar nördlich gelegenes, in der Dorfstruktur eingewachsenes landwirtschaftliches Hofanwesen (Gnadenhof) birgt analog zur Bestandssituation mit umliegenden Wohnhäusern kaum Konfliktpotential.

Auswirkungen: Die durch die Umsetzung des Planvorhabens anlagenbedingten Auswirkungen auf den Menschen bedingen sich primär durch die Inanspruchnahme / Verlust von Vegetation und damit einhergehenden Veränderungen des Mikroklimas. Es ergeben sich damit geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### 4.5.9 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden. Darüber hinaus sind beispielsweise (meist positive) Wirkungen der biologischen Vielfalt auf den Menschen oder auf das Landschaftsbild bekannt.

Umgekehrt wirkt der Mensch mit seinen Aktivitäten (Bauen, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft etc.) meist negativ auf die Schutzgüter Arten / Biotop, den Boden oder den Wasserhaushalt. Besonders der Wirkungspfad Boden - Wasser ist auf den unversiegelten Flächen des Planungsgebietes intakt bzw. stabil entwickelt. Durch die Neuversiegelung ergeben sich ausgleichende Beeinträchtigungen.

### 4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.6.1 Abfälle: Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.6.2 Abwasser: Die Abwasserbehandlung wird im Planungsgebiet gem. gemeindlicher Standards vorgenommen.

4.6.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden auf Bebauungsplanebene behandelt.

4.6.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze / Hofflächen werden voraussichtlich weiterhin nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### 4.7 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einem Weiterbestand der Wiesenfläche und ungeordneter Nutzung als Lager- und Abstellfläche auszugehen.

### 4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Rahmen von Bauleitplanungen in Heubach langjährig begleitend und mehrfach untersucht (s. z.B. 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalbach, Begründung mit Umweltbericht, 2016). Bei der Untersuchung der Bodenfunktionen für die Raum- und Bauleitplanung ergab sich, dass alle in Frage kommenden Standorte die Bewertung „gering“ tragen bzw. im Siedlungsbestand unbewertet bleiben.

Die in der Ortslage vorhandenen Baulücken sind von unterschiedlicher Ausprägung, stehen ausnahmslos nicht zur Verfügung und sind generell für den investierenden Betrieb zu

klein, um die gemischten und wechselnden Nutzungen wirtschaftlich betreiben zu können. Weiterhin weist die Ortslage ein stark bewegtes Relief auf. Dies spiegelt sich auch in den untersuchten Baulücken mit starken Gefällen vorhanden.

Die hier behandelte Fläche zeichnet sich dagegen durch eine schwache Neigung aus, was Voraussetzung für den Investor ist, da auch wechselnde Bauten möglich sein müssen. Großräumige Standortalternativen entfallen ohnehin, da die spezifische Nutzung im direkten Zusammenhang mit dem Wohnstandort des Betreibers in der Nachbarschaft steht.

#### **4.9 Methodik der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Grundlage ist eine dreistufige Bewertung der Bedeutung des Plangebiets für die jeweiligen Schutzgüter sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (gering, mittel, hoch).

Für die Beurteilung wurden Fachgutachten, Kartenwerke, ortsbezogene Erhebungen und öffentlich verfügbare Daten (z. B. Fachinformationssysteme der Landesämter) herangezogen. Alle benötigten Unterlagen waren ausreichend verfügbar, um die Umweltauswirkungen ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse traten nicht auf.

#### **4.10 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 Satz 5 BauGB), Nr. 4 sind im Umweltbericht auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu machen. Im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die eine über die üblichen Vollzugsinstrumente hinausgehende Überwachung erforderlich machen. Soweit für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (§ 1a BauGB) oder andere Fachgesetze Monitoringpflichten bestehen, werden diese ab der Bebauungsplanebene geprüft und umgesetzt. Eine darüber hinausgehende Überwachung ist nicht vorgesehen. Die Anforderungen der Anlage 1 Nr. 4 BauGB sind damit erfüllt.

#### **4.11 Zusammenfassung**

Das Plangebiet – bisher als Wiese und Lagerplatz genutzt – wird als Mischbaufläche dargestellt. Für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts konnte keine besondere Wertigkeit festgestellt werden. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind insgesamt von geringem Umfang und werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen minimiert. Erhebliche Umweltauswirkungen, die eine weitergehende Überwachung erforderlich machen, werden nicht erwartet.

#### **4.12 Quellen**

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), 2011, Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

Klausing, Otto, 1988, Die Naturräume Hessens, Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7, <http://natureg.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017, <http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018, <http://atlas.umwelt.hessen.de>