

GEMEINDE KALBACH ORTSTEIL UTTRICHSHAUSEN

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEBAUUNGSPLAN „KELTEREI“

gemeinsame BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3(1) + 4(1) BauGB

Vorentwurf 01.08.2025

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis / Verfahren	1
2 Situation	2
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3 Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	3
3.3 Ver- und Entsorgung	3
3.4 Darstellungen / Festsetzungen	3
4 Umweltbericht	3
4.1 Einleitung	3
4.2 Inhalt und Ziele der Planung	4
4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne	4
4.4 Standort	4
4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen	5
4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes	12
4.7 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
4.9 Eingriffs-Ausgleichsplanung	13
4.10 Zusätzliche Angaben	13
4.11 Zusammenfassung	13
4.12 Quellen	13

1 Planungserfordernis / Verfahren

Die Kelterei Malkmus beabsichtigt die betriebliche Erweiterung ihres Standortes in der Gemeinde Kalbach, am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Uttrichshausen. Geplant ist die Errichtung einer Abfüllanlage. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich und stellt eine städtebauliche Ergänzung vorhandener Siedlungsfläche am westlichen Ortsrand von Uttrichshausen dar.

Erforderlich ist dazu auch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans, wobei die größerflächige Neufassung des dortigen Landschaftsschutzgebietes mit Anpassung der gemeindeweiten Innenabgrenzung zu den Ortslagen noch ansteht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach beschloss daher am 03.07.2025 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Kelterei“ mit dem Ziel, die Ortslage Uttrichshausens im Bereich der westlich gelegenen Gewerbebetriebe zu erweitern und die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend des aktuellen Entwicklungsstandes anzupassen.

2 Situation

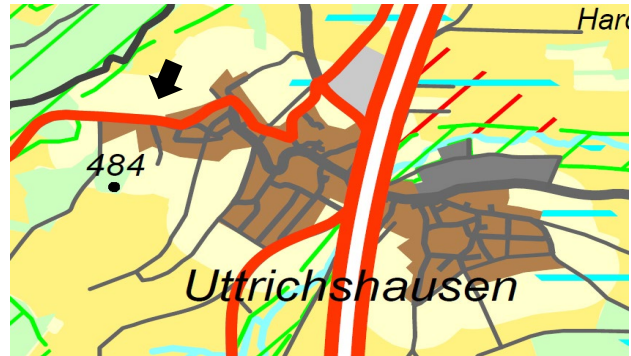
2.1 Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Uttrichshausen, Flur 4, das Flurstück 45 mit ca. 10.786 m² Größe (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2024). Das Flurstück wird im Norden und Westen von Wirtschaftswegen, im Osten von landwirtschaftlicher Fläche und im Süden von der Oberkalbacher Straße begrenzt.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Abb.) ist das Planungsgebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen und damit zur geringfügigen Siedlungsarrondierung geeignet.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach ist das Planungsgebiet bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll in Baufläche umgewandelt werden.



Die 56. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich zunächst auf das geplante Vorhaben der Kelterei als Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Anhand des vorliegenden Vorentwurfs soll auch geklärt werden, inwieweit - abhängig von der Aktualisierung des Landschaftsschutzgebietes Frauenstein - eine Neufassung der Ortslagenabgrenzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation bzw. geplanter Bebauung erreicht werden kann.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht in Arrondierung der dortigen Gewerbeflächen einen Abschluss der Ortsrandsituation vor (Korrektur der Siedlungsabgrenzung unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes s.4.4.3 "Schutzgebiete", kleinflächige Korrektur der gemischten Baufläche südlich des dortigen Siedlungsbestands im Bereich eines bestehenden Gewerbeanwesens).

Anlass und Konkretisierung bietet die Planung eines Gewerbebetriebs auf Flurstück 45 zur Errichtung einer Abfüllanlage. Der Hauptbetrieb befindet sich in der angrenzenden Ortslage und muss auch künftig mit der geplanten Abfüllanlage räumlich verbunden bleiben (aufgrund der geplanten Ortsumgehungsstraße kann keine Fläche direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb genutzt werden).

Die vorgesehene Fläche stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine geeignete Möglichkeit der Siedlungserweiterung dar, da sie einerseits die betriebliche Nähe zum bestehenden Betrieb gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB) und andererseits in einem Bereich liegt, der bereits durch gewerbliche Nutzungen (z. B. Handwerks- und Metallbaubetriebe) geprägt ist. Zugleich wird den Belangen der nahen Wohnbebauung Rechnung getragen (§ 1 Abs. 7 BauGB), indem im Rahmen des Bebauungsplans entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Durch die geplante Lage am bestehenden Siedlungsrand wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und eine Zersiedelung des Außenbereichs vermieden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Planung stellt damit einen gerechten Ausgleich zwischen den betrieblichen Erweiterungsinteressen und dem Schutzbedürfnis nahegelegener Wohnnutzung dar. Die städtebaulichen Ziele und Grundlagen der Planung werden mit dieser Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargestellt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Anbindung an die Oberkalbacher Straße vorhanden. Eine evtl. Anpassung der Ortsdurchfahrt an die entstehende beidseitige Bebauung sollte im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

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

3.4 Darstellungen / Festsetzungen

Die planungsrechtliche Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird städtebaulich damit begründet, dass eine geordnete Siedlungsentwicklung erreicht und die betriebliche Nähe zum bestehenden Hauptbetrieb sichergestellt wird (§ 1 Abs. 5 BauGB). Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die geplante gewerbliche Nutzung der Abfüllanlage ermöglicht und entsprechend der gegenüberliegenden Siedlungsentwicklung rein gewerbliche Nutzung an den Abschluss der Ortslage gelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Grundflächenzahl GRZ 0,6 festgesetzt, um den Flächenverbrauch zu steuern und die Versiegelung auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu begrenzen. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 9,0m so begrenzt, dass sich die bauliche Dimensionierung an der Umgebungsbebauung orientiert und in der Fernwirkung der Topografie angepasst wahrgenommen wird. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild dient eine umfangreiche Randbegrünung entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich.

Der westlich verlaufende Wirtschaftsweg ist bereits gegenüberliegend mit Gehölzstrukturen bewachsen, was durch Anlage einer ebensolchen (Hecken-)struktur auf Geltungsbereichsseite sinnvoll ergänzt werden kann und den Weg auch im Sinne des Landschaftsbildes zu einer adäquaten Abgrenzung zwischen Ortslage und Landschaftsschutzgebiet werden lässt.

Die im Norden vorhandenen Obstbäume und die beiden landschaftsbildprägenden Großbäume lassen sich ebenfalls zu einer idealen Ortsrandsituation (Streuobstwiese) ergänzen und mildern die beginnende bauliche und damit visuelle Inanspruchnahme der Hochebene signifikant ab.

Die erforderlichen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet werden im Zuge der Bauleitplanung abgewogen und soweit möglich durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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 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, Land-

schaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

4.2 Inhalt und Ziele der Planung

Ein gewerbliches Baugebiet wird zur Erweiterung einer ortsansässigen Kelterei durch eine Abfüllanlage bei Arrondierung der 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)	• nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung Beeinträcht. des Landschaftsbildes + Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche) • Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Ges. z. Schutz vor schädli. Bodenveränderungen + z. Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Ges. z. Ausführung des Bundesbodenschutzg.+Altlastensan. (HAltBodSchG)	• Sicherung ökologischer Leistungsfähigkeit Böden • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen, • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009): Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

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

Die folgende Betrachtung des Standortes und der Schutzgüter bezieht sich auf die 56. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Kelterei-Bauvorhabens und auf den Bebauungsplan "Kelterei". Nach Abstimmung der Flächenzuordnungen wird im weiteren Verfahren je ein gesonderter Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan erstellt.

4.4 Standort

4.4.1 Lage, Topographie

Die im Bebauungsplan als neu hinzukommendes Baugebiet behandelte Fläche in einer Größe von gut 1 ha liegt in der Gemeinde Kalbach in nordwestlicher Ortslage Uttrichshausens, in Richtung Innenbereich abfallend, auf einer Höhe um 457 m NHN. Naturräumlich gehört das Plangebiet zum osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des westlichen Rhönvorlandes.

4.4.2 Nutzung, Bestand

Die Planungsfläche unterliegt bisher land- und forstwirtschaftlicher Nutzung. (Bodenrichtwertinformationssystem Deutschland)

4.4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Frauenstein“ (Bewertung erfolgt in 4.5.6 „Orts- und Landschaftsbild“), das in diesem Ortsrandbereich der umfassenden Neuabgrenzung bedarf, da u.a. die bereits bebaute gewerbliche Baufläche im Westen der Ortslage (47. Änderung des Flächennutzungsplans, LSG-Entlassung in Aussicht gestellt) noch Bestandteil des LSG ist und südlich des dortigen Siedlungsbestands weitere Korrekturen erforderlich sind (Einbeziehung einer feuchten Grünlandfläche). Weitere Schutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen

4.5.1 Fläche

Das ca. 1,08 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Uttrichshausen in der Gemarkung Uttrichshausen, Flur 4, Flurstück 45. Laut Bodenrichtwertauskunft (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2024) ist die Fläche als Ackerland klassifiziert und somit grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet. Eine Begehung vor Ort ergab jedoch keine Hinweise auf eine ackerbauliche Nutzung wie Pflugspuren, Saatreihen oder Fruchtfolge. Die Fläche weist einen durchgängigen, wenig beeinträchtigten Bewuchs auf und wird als intensiv genutztes Dauergrünland eingeordnet.

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist zudem das Verhältnis von bebauten und unbebauten Flächen im Plangebiet zu betrachten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (6.480 m²) wodurch theoretisch eine versiegelbare Fläche von $GRZ II = 1,5 \times GRZ I = 9.720 \text{ m}^2$ entstünde. Durch großflächige Festsetzung von Eingrünung verbleibt aber nur eine Betriebsfläche von 9.180 m², die vollständig versiegelt werden kann. Dies entspricht einer Versiegelungsrate von 85 % der Gesamtfläche.

4.5.2 Boden und Geologie

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 als:

- natürlicher Standort für Grünlandbewuchs
- Lebensraum für bodenlebende Organismen
- Regulations- und Pufferraum im Wasser- und Nährstoffhaushalt
- Filterfunktion zum Schutz des Grundwassers
- landwirtschaftlich nutzbarer Boden

Zustand: Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Uttrichshausen. Es befindet sich in einer geologisch durch Böden aus

lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen geprägten Bodenlandschaft (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

Der Boden weist die Wasserstufe 3 (feucht) auf, die die Mitte der fünfstufigen Skala darstellt (vgl. ebd.). Dies spricht für ein mittleres bis gutes Wasserhaltevermögen. Die Geländeneigung liegt bei ca. 3,8 %, sodass die Erosionsgefährdung durch Wasser als gering einzustufen ist.

Laut Bodenübersichtskarte (BÜK500) des HLNUG liegt das Plangebiet teils in einem Bereich mit mittlerem, teils mit geringem Filtervermögen. Daraus ergibt sich eine eingeschränkte bis mittlere Fähigkeit der Böden zur Rückhaltung potenziell schadstoffhaltiger Sickerwässer. Eine flächenschonende Planung und der weitgehende Verzicht auf tiefgründige Bodenveränderungen sind daher aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes empfehlenswert (vgl. ebd.)

Gemäß der nachfolgenden Bewertungskarte kommt dem Planungsgebiet im Bestand ein geringer bis sehr geringer Funktionserfüllungsgrad zu.



Abbildung 1: Bodenfunktionsbewertung des Plangebiets / Quelle: (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)

Die Festsetzungen ermöglichen eine dauerhaften Versiegelung von ca. 9.180 m² und einem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen auf dieser Teilfläche. Die Versiegelung wirkt sich insbesondere auf die Funktionen der Wasseraufnahme, der Filterwirkung sowie auf den Lebensraumcharakter aus.

Zur Minderung der Auswirkungen sind im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen vorgesehen, wie z. B.:

- Begrenzung der Versiegelung auf das betriebsnotwendige Maß
- Einsatz von versickerungsfähigen Belägen auf Nebenflächen
- Erhalt von Randflächen mit Vegetationsstruktur
- fachgerechte Behandlung der Oberböden während der Bauausführung (z. B. Lagerung, Wiederverwendung)

Da es sich um eine Fläche mit mittlerer bis geringer Schutzwürdigkeit handelt und eine maßvolle, arrondierende Bebauung erfolgt, ist der Eingriff in die Bodenfunktion insgesamt als gering bis mäßig zu bewerten. Die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13 BauGB bzw. durch entsprechende Maßnahmen nach der Hessischen Kompensationsverordnung (HKoPfv).

Auswirkungen: Durch die Versiegelung der Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) beeinträchtigt. Aufgrund der bisherigen Nutzung

sind die Böden jedoch bereits vorbelastet. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie die Begrenzung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenflächen und Grünflächen, wodurch mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden gerechnet wird. Während der Bauzeit könnte es durch den Einsatz schwerer Fahrzeuge zu einer Verdichtung des Bodens kommen. Aufgrund der geringen betroffenen Flächen und der zeitlichen Begrenzung der Bauarbeiten ist hier mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

4.5.3 Arten + Biotope

Zustand: Das ca. gut 1 ha große Plangebiet stellt eine offene, strukturarme Grünlandfläche dar, die intensiv genutzt wird. Die Fläche wird von einzelnen Feldgehölzen, Strauchgruppen sowie vereinzelt stehenden Obstbäumen begleitet. Hinweise auf Biotoptypen im Sinne des § 30 BNatSchG (z. B. Feuchtbiotope, Streuobstwiesen mit artenreicher Unternutzung) wurden nicht festgestellt. Auch sind keine landschaftsbildprägenden oder ökologisch besonders wertvollen Vegetationsstrukturen vorhanden.

Die Fläche bietet potenziell Lebensraum für häufige, an extensives Grünland angepasste Arten, wie Wiesenbrüter, Insekten oder Kleinsäuger. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der angrenzenden Straße (L 3207) sowie bestehender Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist von einer Vorbelastung der Fläche und einer eher geringen Habitatqualität auszugehen.

Die amtliche Biotopkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und, Umwelt und Geologie weist am südlichen Rand des Plangebiets eine schmale Baumreihe des Biotoptyps „Baumreihen und Alleen“ aus (nachfolgende Abbildung). Das Biotop mit dem Namen „Baumreihe westlich Uttrichshausen“ wurde 1995 mit einer Gesamtfläche von 0,0396 ha kartiert.

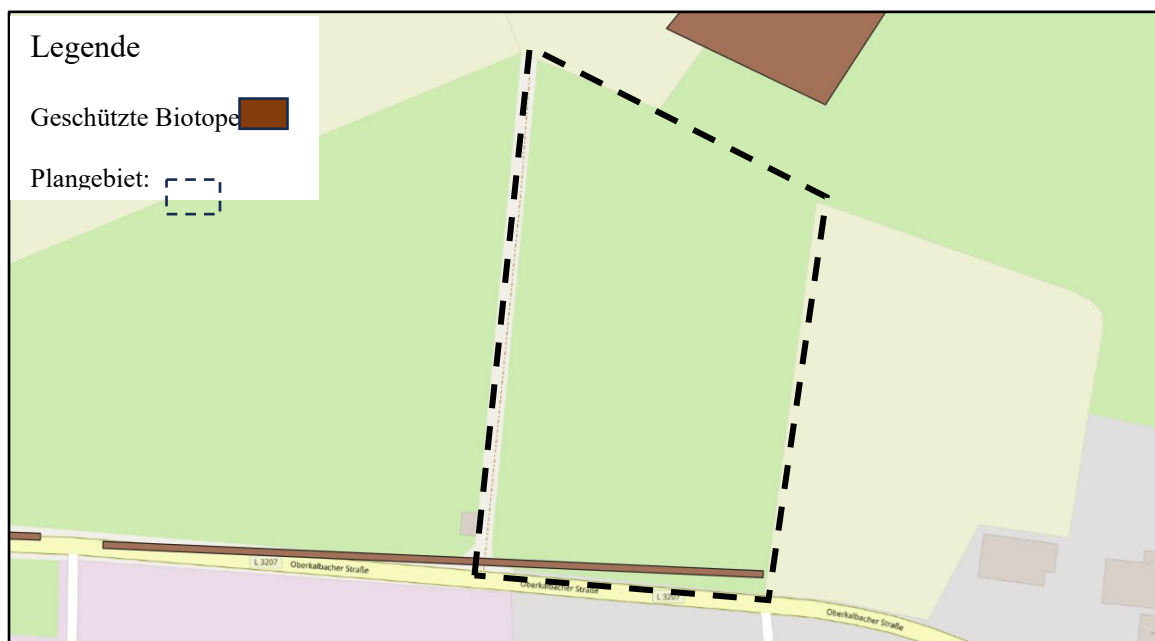


Abbildung 2: Biotop "Baumreihe westlich Uttrichshausen" ragt im südlichen Bereich in das Plangebiet / Quelle: (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 1995).

Nach Inaugenscheinnahme im Februar 2025 ist diese Baumreihe jedoch nicht mehr vorhanden. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Aufnahme, die an der südwestlichen Ecke des Flurstücks gemacht wurde und die südliche Grenze des Plangebiets, entlang der Oberkalbacher Straße, zeigt.

Damit entfällt nach derzeitiger fachlicher Einschätzung die Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 20 HAGBNatSchG. Eine weitergehende Prüfung im Verfahren bleibt vorbehalten. Ein direkter gesetzlicher

Biotopschutz greift für das Gebiet damit derzeit nicht.

Auswirkungen: Durch die geplante bauliche Entwicklung des Plangebiets, insbesondere die Errichtung der Abfüllanlage mit Lager- und Hofflächen, erfolgt eine teilweise bis vollständige Überbauung der aktuell als extensiv genutzte Grünlandfläche bewirtschafteten Fläche. Damit verbunden ist ein Verlust der vorhandenen Vegetationsstruktur sowie potenzieller Lebensräume für typische Offenlandarten, wie Insekten, Kleinsäuger und gelegentliche Wiesenbrüter. Aufgrund der geringen ökologischen Strukturvielfalt und der bereits bestehenden Vorbelastung des Umfelds ist die ökologische Bedeutung der Fläche jedoch als gering einzuschätzen.



Abbildung 3: Aufnahme von der südwestlichen Ecke des Plangebiets gen Osten / Quelle: Eigene Aufnahme

Da sich kein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop im Bestand befindet, entfallen direkte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotoptypen. Auch das im Biotopkataster eingetragene Biotop „Baumreihe westlich Uttrichshausen“ ist nach aktuellem Zustand nicht mehr vorhanden und wird daher im Hinblick auf Schutzwirkung nicht weiter berücksichtigt. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts „Arten und Biotope“ als gering einzustufen. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Verlust strukturarmen Grünlands im Siedlungsrandbereich ohne besondere Habitatqualitäten oder nachgewiesene wertgebende Artenvorkommen.

4.5.4 Wasser

Zustand: Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst sowie in dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Es existieren weder natürliche Fließgewässer wie Bäche oder Gräben noch stehende Gewässer wie Teiche oder Quellen. Auch Quellen oder naturnahe Wasseransammlungen konnten nicht festgestellt werden. Uferbereiche oder Gewässerstrandstreifen im Sinne des § 38 WHG sind nicht vorhanden (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie).

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, die in mittlerer Tiefe erschlossen werden. Modellhaft kann auf Basis regionaler Daten von einer Grundwassertiefe im Bereich von etwa 5–15 m unter Geländeoberkante ausgegangen werden. Für das Plangebiet selbst liegen keine direkten Messdaten zum Grundwasserstand vor. Zur Orientierung können jedoch nahegelegene Messstellen des Landesgrundwasserdienstes Hessen herangezogen werden. An der Messstelle Dalherda (ca. 7 km nordöstlich des Plangebiets) wurde am 27.01.2025 ein Grundwasserstand von 3,9 m unter Geländeoberkante (GOK) gemessen. An der ebenfalls nahe gelegenen Messstelle Hutten (ca. 9 km südöstlich) betrug der Stand am 28.04.2025 8,9 m unter GOK (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Diese Werte lassen auf eine mittlere bis größere Tiefe des Grundwasserhorizonts im Planungsraum schließen. Da topographische und hydrogeologische Unterschiede zwischen den Standorten bestehen können, sind die Werte als grobe Orientierung zu verstehen.

Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Unmittelbar östlich angrenzend beginnt jedoch die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets ‚WSG Quelle Zillbach (Fassung Hasenborn)‘ (WSG-ID 631-144) (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Die Planung tangiert somit den Randbereich eines Schutzgebiets. Im Plangebiet selbst bestehen derzeit keine besonderen Nutzungseinschränkungen im Sinne der §§ 51–53 WHG.

Auswirkungen: Durch das geplante Gewerbegebiet kann es zu einer teilweisen Flächenversiegelung von 9.180 m² kommen. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Anlage sowie ihrer Lage am Ortsrand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwasserneubildung zu erwarten. In der überbauten Teilfläche kann zwar keine Versickerung mehr stattfinden, jedoch verbleiben größere Anteile des Plangebiets unversiegelt.

Die potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Verunreinigungen (z. B. bei unsachgemäßer Handhabung von Stoffen in der Abfüllanlage) ist grundsätzlich zu prüfen. Mögliche Kontaminationen durch schadstoffhaltiges Niederschlagswasser könnten insbesondere bei Einleitung in den Untergrund relevant werden. Gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung oder Behandlung von Oberflächenwasser vorzusehen, um den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten (nachgeordnete Planungsebenen).

Da sich unmittelbar östlich des Plangebiets die Schutzzone III eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets befindet, ist die Planung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den angrenzenden Schutzbereich besonders sensibel zu betrachten. Eine direkte Lage innerhalb der Schutzzone liegt jedoch nicht vor, weshalb keine spezifischen Nutzungsbeschränkungen gemäß §§ 51–53 WHG greifen.

4.5.5 Klima und Luft

Zustand: Bestehende Belastungen: Die Vorhabensfläche liegt in einer bereits durch Gewerbenutzung vorgeprägten Umgebung. Eine zusätzliche Belastung durch zu erwartende Vorhaben erscheint geringfügig. Die landwirtschaftliche Prägung ist vorhanden, jedoch im Umfeld eher durch intensive Nutzung geprägt.

Frisch- und Kaltluftversorgung: Die Beurteilung der Frischluftsituation erfolgt auf Grundlage der im digitalen Geländemodell (DGM) dargestellten Höhenstruktur (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation). Das Plangebiet liegt topografisch erhöht auf einem Hangrücken am westlichen Siedlungsrand und ist damit aus lufthygienischer Sicht ungünstig positioniert. Aufgrund dieser Höhenlage ist es nicht in ausgeprägte Kaltluftleitbahnen eingebunden. Der nächtliche Abfluss bodennaher Kaltluft erfolgt im direkten Umfeld vielmehr flächig und diffus über die geneigten Hänge, ohne erkennbare Konzentration entlang konkreter Strukturen. In den südöstlich angrenzenden Tallagen sind dagegen Geländeformen mit Mulden- und Senkenstrukturen erkennbar, die als potenzielle Kaltluftentstehungsräume fungieren. Diese Kaltluftmassen können bei geeigneten Witterungsbedingungen hangabwärts in Richtung des Siedlungsraums abfließen. Da sie aus unversiegelten, vegetationsgeprägten Bereichen stammen, ist davon auszugehen, dass sie zur nächtlichen Frischluftversorgung angrenzender Wohnlagen beitragen. Für das Plangebiet selbst ist jedoch aufgrund der topografischen Lage keine lufthygienisch relevante Funktion im Kaltluft- oder Frischluftsystem erkennbar.

Auswirkungen: Eine zusätzliche Belastung durch ermöglichte Vorhaben erscheint als geringfügig bewertet.

4.5.6 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Das Landschaftsschutzgebiet dient dem Schutz des Landschaftsbildes, der Erhaltung der natürlichen Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft sowie der Sicherung ihrer Bedeutung für die Erholung. Durch das Vorhaben erfolgt ein Eingriff in das Schutzgebiet, dessen Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung bewertet werden.

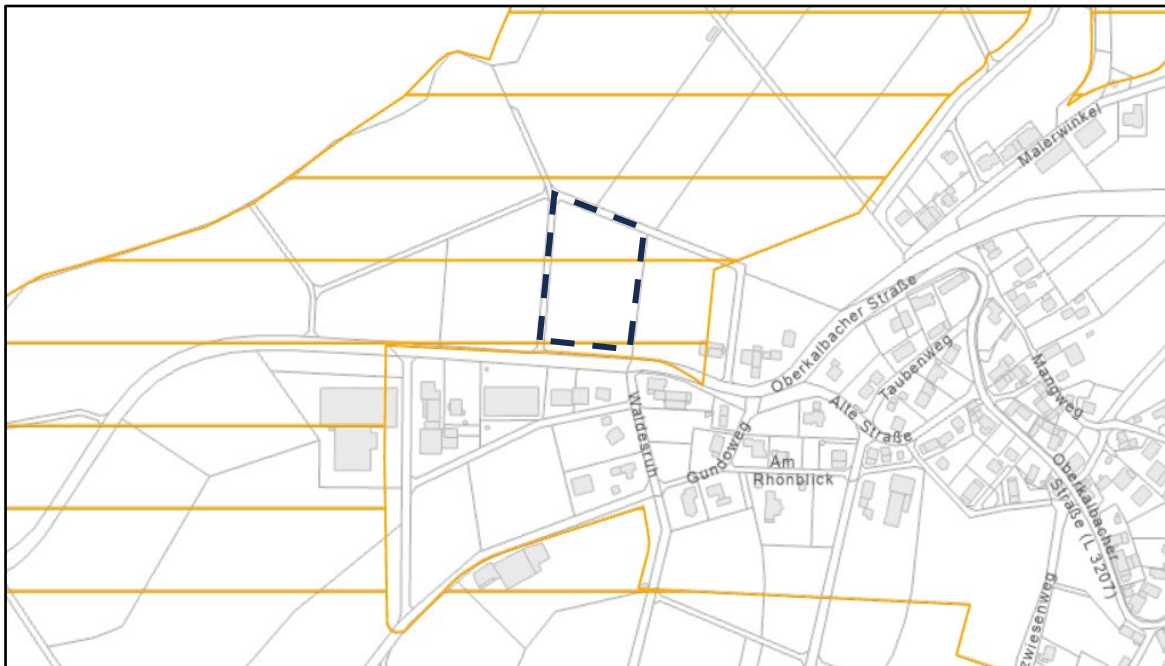


Abbildung 4: Lage im aktuellen Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Frauenstein“, das mit einer Gesamtgröße von rund 3.530,6 Hektar eine weitreichende Schutzkulisse im südlichen Gemeindegebiet Kalbach und in angrenzenden Bereichen bildet. Die vom Vorhaben betroffene Fläche umfasst ca. 1,08 Hektar und befindet sich unmittelbar am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Uttrichshausen. Das Gelände fällt in Richtung Ortslage leicht ab und bildet den Übergang zwischen bebautem Innenbereich und offener Kulturlandschaft.

Auswirkungen: Die ermöglichte bauliche Nutzung steht in einem funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Keltereibetrieb im Ort und dient der Errichtung einer Abfüllanlage zur Erweiterung des laufenden Betriebs. Die vorgesehene Bebauung stellt im Landschaftskontext eine siedlungsnahen Arrondierung dar. Aufgrund der Anbindung an die bestehende Bebauung und der kompakten Bauweise ergibt sich keine weitreichende Zerschneidung oder visuelle Isolation des Vorhabens, wie sie bei einer weiter entfernten, freistehenden Bebauung zu erwarten wäre. Vielmehr wird der bauliche Siedlungsrand auf natürliche Weise ergänzt, wodurch sich das Vorhaben in das Ortsbild einfügt.

Zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebietes bereits ein metallverarbeitender Betrieb, wodurch die nähere Umgebung gewerblich vorgeprägt ist. Der neue Baukörper tritt damit nicht isoliert in eine unberührte Landschaft, sondern ergänzt einen bereits strukturierten Ortsrandbereich mit vorhandener technischer Nutzung. Die zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher als gering einzuschätzen. Ein weiterer wesentlicher Aspekt betrifft die standörtliche Alternativlosigkeit (s. 4.8).

Die künftige Bebauung trägt zur Arrondierung des Ortsbildes bei. Insgesamt erscheint das Vorhaben unter Berücksichtigung aller fachlichen und räumlichen Rahmenbedingungen mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar.

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 Unte-

ren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.5.8 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet grenzt mittelbar über eine Landesstraße an bestehende Mischbebauung am nordöstlichen Ortsrand von Uttrichshausen an. Die Fläche wird derzeit nicht intensiv genutzt und weist keine besondere Bedeutung für die Naherholung auf. Öffentliche Wege oder visuelle Freiräume sind nicht betroffen. Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung, Gewerbebetriebe sowie die Landesstraße L 3207 geprägt. In rund 1 km Entfernung verläuft die Autobahn A7. Eine gewisse Vorbelastung durch verkehrsbedingte Emissionen ist somit vorhanden. Altlastenverdacht besteht nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Hinweise auf kontaminierte Böden oder Altstandorte liegen nicht vor. Das Gelände wird aktuell intensiv als Grünland genutzt. Es bestehen keine bekannten Belastungen durch Luftschadstoffe oder relevante Geruchsquellen.

Auswirkungen: Die geplante gewerbliche Nutzung in Form einer Abfüllanlage führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Der Baukörper fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein, wodurch das Ortsbild arrondiert und nicht wesentlich verändert wird. Eine Einschränkung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten. Gesundheitliche Auswirkungen im Hinblick auf Luftschadstoffe (z. B. Feinstaub, Stickoxide) oder Gerüche sind aufgrund der Art der Nutzung nicht zu erwarten. Auch aus Sicht des Bodenschutzes oder möglicher Altlasten ergeben sich keine Hinweise auf gesundheitliche Risiken.

Mit einem moderaten Anstieg des Verkehrsaufkommens ist zu rechnen, insbesondere durch Lieferverkehre. Die geplante verkehrliche Anbindung über die in Planung befindliche Ortsumgehung sorgt jedoch für eine Entlastung der angrenzenden Wohngebiete. Auswirkungen auf Schulwege oder die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub oder Erschütterungen kommen. Diese sind jedoch auf den üblichen Umfang bei vergleichbaren Bauvorhaben beschränkt und können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Das Vorhaben kann zur Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen beitragen und hat damit potenziell positive wirtschaftliche Auswirkungen für die Gemeinde.

4.5.9 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden potenzielle Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt. Insbesondere bei Eingriffen in Boden, Fläche, Vegetation und Wasserhaushalt können sich Rückwirkungen auf weitere Umweltaspekte ergeben. Für das geplante Vorhaben ergeben sich insbesondere folgende relevante Wechselwirkungen:

Boden – Wasser – Mensch: Die geplante Versiegelung der Fläche führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Wasseraufnahme- und Filterfähigkeit. Dies kann mittelbar die Grundwasserneubildung beeinträchtigen. Eine potenzielle Beeinträchtigung des Grundwassers hätte wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“, insbesondere im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung. Aufgrund der Lage außerhalb der eigentlichen Schutzzone sind diese Auswirkungen jedoch als gering zu bewerten.

Boden – Vegetation – Klima: Der Verlust von Vegetation durch Überbauung beeinflusst nicht nur das Biotoppotenzial, sondern reduziert auch die CO₂-Bindung sowie die temperaturregulierende Wirkung der Fläche. Durch die Bebauung reduziert sich der lokale Vegetationsanteil, was geringfügige Auswirkungen auf das Mikroklima vor Ort (z. B. Erwärmung durch reduzierte Verdunstung) haben kann.

Fläche – Landschaft – Erholung: Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche verändert die visuelle Wahrnehmung des Ortsrands und somit das Landschaftsbild. Daraus können sich mittelbare Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben, auch wenn die Fläche bislang keine ausgeprägte Naherholungsfunktion erfüllt hat.

Verkehr – Luft – Mensch: Die Zunahme des Verkehrs kann zu einer geringfügigen Erhöhung verkehrsbedingter Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe) führen, was sich auf die Schutzgüter Luft und menschliche Gesundheit auswirkt. Aufgrund der Anbindung an die geplante Ortsumgehung ist mit einer Entlastung der innerörtlichen Bereiche zu rechnen, wodurch die Wechselwirkungen verringert werden.

Zusammenfassung: Die Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind durch das geplante Vorhaben grundsätzlich vorhanden, betreffen jedoch in erster Linie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft und Mensch. Aufgrund der maßvollen Flächeninanspruchnahme, der Lage am Siedlungsrand und der geplanten begleitenden Maßnahmen (u. a. Begrenzung der Versiegelung, landschaftsangepasste Gestaltung, Schutzmaßnahmen während der Bauphase) sind die zu erwartenden Wechselwirkungen insgesamt als gering bis mäßig einzustufen.

4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.6.1 Abfälle: Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. 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 gem. bestehender gemeindlicher Standards gegeben.

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 des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung nicht umgesetzt, verbliebe die Fläche weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung als extensiv genutztes Grünland am Ortsrand. Die bestehenden Bodenfunktionen sowie die Versickerungsfähigkeit blieben vollständig erhalten, ebenso der geringe Beitrag zur Frischluftbildung und CO₂-Bindung durch die Vegetation. Es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Veränderung des Landschaftsbildes. Auch das Artenspektrum des Grünlands bliebe unverändert.

Gleichzeitig entfielen die Möglichkeiten zur arrondierenden Entwicklung des bestehenden Kelteriebetriebs mit potenziell positiven Auswirkungen auf die regionale Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplatzsicherung. Insgesamt würde sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich anders entwickeln, da weder eine ökologische Aufwertung noch eine anderweitige Nutzung zu erwarten wäre.

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

innerhalb des **Bebauungsplan**-Geltungsbereichs wären maximal geringfügig bzgl. der Flächenaufteilung gegeben, wenn eine sachgerechte Funktionalität bzw. Ausgestaltung erreicht werden soll.

Großräumige Standortalternativen auf **Flächennutzungsplan**-Ebene entfallen, da die spezifische Nutzung im Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb in mittelbarer Nachbarschaft steht. Hier war die Betriebserweiterung ursprünglich vorgesehen, kann jedoch aufgrund der vorbeiführenden Trasse einer neuen Ortsumgehung baulich nicht umgesetzt werden. Die hier betrachtete Fläche stellt daher den einzig realistisch verfügbaren Standort

in räumlicher Nähe zum Bestand dar, der eine betriebsnahe Umsetzung ermöglicht. Ein anderer geeigneter Standort außerhalb des die Ortslage umschließenden Landschaftsschutzgebiets steht nicht zur Verfügung.

4.9 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.9.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Es entstehen ca. 9.180 m² neuen Baugebietes und ca. 1.620 m² Grünfläche:

Bestand	ca.
Intensivwiese	9.800 m ²
Extensivwiese mit altem Baumbestand	ca. 1.000 m ²
Gesamtsumme	10.800 m²
Planung	ca.
Baufläche versiegelbar	9.180 m ²
Pflanzstreifen	400 m ²
Streuobstwiese inkl. altem Baumbestand	1.220 m ²
Gesamtsumme	10.800 m²

Mit der Planung wird nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 9.160 m² intensiv bewirtschafteter Wiese zulässig, die u.a. in einer externen Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren ist.

4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

4.10 Zusätzliche Angaben

4.10.1 Verfahren der Umweltprüfung

4.10.2 Maßnahmen zur Überwachung

wird im weiteren Verfahren ergänzt

4.11 Zusammenfassung

4.12 Quellen

Bodenrichtwerinformationssystem Deutschland. (kein Datum). *Bodenrichtwerte*. Abgerufen am 26. 05 2025 von <https://www.bodenrichtwerte-boris.de/boris-d/index.html?lang=de>

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. (01. 01 2024). Liegenschaftskataster. Hessen. Abgerufen am 05. 22 2025 von https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-Restart&IsOnlineBasket=false&ProductUUID=LYoKFwNVbQsAAAF.NOJVXZuM&LineItemID=ZxQKFwNW.B4A.AAGWDcN.oPgW

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (1995). *Geodienste Naturschutz*. Abgerufen am 27. 05 2025 von <https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/geodienste/naturschutz>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (kein Datum). *BodenViewer Hessen*. Von <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (kein Datum). *Landesgrundwasserdienst*. Abgerufen am 05. 28 2025 von <https://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (kein Datum). *WRRL-Viewer*. Abgerufen am 28. 05 2025 von <https://wrll.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrll/index.html?lang=de>

HLNUG. (kein Datum). Digitales Geländemodell, Gemeinde Kalbach. Abgerufen am 30. 05 2025 von [https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=3D-Daten/Digitales%20Gel%C3%A4ndemodell%20\(DGM1\)](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=3D-Daten/Digitales%20Gel%C3%A4ndemodell%20(DGM1))