



Gemeinde Kalbach, OT Mittelkalbach

54. Änderung Flächennutzungsplan „Heiligenwiese“

Begründung

- Verfahrensübersicht:** 14.07.2022
- Beschluss zur Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalbach im Ortsteil Mittelkalbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
 - ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§3,4 Abs.1 BauGB
 - ortsübliche Bekanntmachung Bürgerbeteiligung gem.: §3 Abs.1 BauGB
 - Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
 - Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)
 - ortsübliche Bekanntmachung Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB
 - Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
 - Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschlusses (§6 BauGB)
 - Genehmigung der 54. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Mittelkalbach der Gemeinde Kalbach durch das Regierungspräsidium Kassel
 - Bekanntmachung des Inkrafttretens der 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalbach im Ortsteil Mittelkalbach

Bearbeitung:

KH PLANWERK
KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	VERANLASSUNG DER PLANÄNDERUNG	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
2.	Städtebauliche Situation	5
2.1	Ausgangslage und Planung	5
2.2	Erschließung	5
2.3	Immissionsschutz	5
3.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	6
3.1.1	Artenschutz	7
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	8
3.2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
3.3	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	8
3.4	Denkmalschutz	8
3.5	Flächenbilanz	8
4.	Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	9
4.1	Rechtliche Grundlagen	9
5.	Kosten	9
Anlage 1:	Zusammenfassung prognostizierter Umweltauswirkungen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heiligenwiese“ –	10

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung der Planänderung

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes nördlich der Bebauung der Straße „Bornhecke“ in Mittelkalbach. Die Firma Harald Heil plant die nördlichen Teile seines Grundstückes zukünftig als Firmengelände zu nutzen. Weiterhin befinden sich Gebäude der Firma außerhalb des Geltungsbereiches der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes, weswegen eine Erweiterung dessen auch die vorhandenen Strukturen schützen würde.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach werden die Flächen südlich der geplanten Erweiterung als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans selbst ist momentan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Zuge der 54. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Änderungsbereich ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ auch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Aufstellung der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Mittelkalbach erfolgt im Regelverfahren. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Zur Realisierung des Planvorhabens ist daher die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat aus diesem Grund am 14. Juli 2022 den Aufstellungsbeschluss über die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf das Flurstück 26/18 teilweise, Flur 5 der Gemarkung Mittelkalbach und umfasst eine Fläche von ca. 2.645 m² (0,26 ha). Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Abb. 1: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalbach mit Darstellung des Änderungsbereiches

1.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Geltungsbereich überwiegend als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Nur der nördliche Teil ist als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt.

Bedenken hinsichtlich der geplanten randlichen Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft können auf Grund der mangelnden Raumbedeutsamkeit angesichts der geringen Flächengröße (<0,1 ha) zurückgestellt werden.



Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der nördliche Teil jedoch als landwirtschaftliche Fläche.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ auch die 54. Änderung des Flächennutzungsplans im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans „Heiligenwiese“, hier des Flurstückes 26/18, Flur 5 der Gemarkung Mittelkalbach mit einer Größe von 2.645 m² (0,26 ha).



Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP, Kalbach



Abb. 4: Ausschnitt 54. Änderung FNP, Kalbach

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach weist keinen rechtsgültigen Bebauungsplan auf. Um für die geplante Erweiterung des Firmengeländes der Firma Harald Heil eine Rechtsgrundlage zu schaffen, wird im Parallelverfahren zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan „Heiligenwiese“ aufgestellt.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark Hessische Rhön. Sonstige Schutzgebiete im Sinne §§ 21 bis 29 BNatSchG sowie Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie i.S.d. § 19 BNatSchG befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Es wird davon ausgegangen, dass übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. Natura 2000-Gebiete, bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch die Entwicklung des Plangebietes bzw. der 36. Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt werden.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Ausgangslage und Planung

Die zur Disposition stehenden Flächen des Änderungsbereichs stellen im Sinne von § 35 BauGB Außenbereichsflächen dar und sind in der derzeit gültigen Form des Flächennutzungsplanes als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Zur Realisierung des geplanten Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ ist die Änderung daher zwingend erforderlich.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fortführen. Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der andere Teil wird im Bestand durch den Vorhabenträger als Wiese/Grabeland und z.T. bereits als Lagerfläche genutzt.

Die Erweiterung des Firmengeländes auf nördlich der bereits genutzten Flächen bietet sich an und entspricht einer konsequenten städtebaulichen Entwicklung.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Erweiterung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ planungsrechtlich zu ermöglichen und somit dem Vorhaben der Firma Harald Heil stattzugeben.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt durch die Verlängerung der Zufahrt des Grundstückes in der Bornhecke 13 (Wohnhaus Familie Heil). Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist dementsprechend gewährleistet.

2.3 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden. Dazu sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß § 50 BImSchG entsprechend zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau gilt es dabei zu beachten.

Bei den im Süden an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen handelt es sich um gemischte Bauflächen. Im Norden grenzt direkt an das Plangebiet weitere landwirtschaftliche Fläche an.

Der Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in Kenntnis der von der Bahnstrecke 1733Hannover-Kassel-Würzburg ausgehenden Emissionen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden. Die bestehenden Nutzungen bzw. der Betrieb innerhalb des Änderungsbereiches werden wie im Bestand weitergeführt. Mit zusätzlichen Störungen oder Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm, Staub und Geruch ist aufgrund der Ausweisung der gemischten Baufläche an diesem Standort nicht zu rechnen.

2.4 Alternativprüfung

Da das Ziel der Erweiterung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“ die Schaffung von weiteren Firmengebäuden für die Firma Harald Heil ist, bietet sich der Ausbau entlang des eigenen Grundstücks von Herrn Heil an. Es befinden sich keine weiteren geeigneten Flächen im Besitz der Familie Heil, weswegen es keine Alternativen zum Vorhaben gibt.

Ein Ankauf neuer Flächen sowie eine Umsiedlung des Betriebes würden in keinem Verhältnis zur wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes stehen. Daher möchte die Gemeinde den Vorhabenträger unterstützen, seinen Betrieb hier am bestehenden Standort zu erhalten und zu entwickeln.

Zudem befinden sich notwendige Leitungsinfrastrukturen (Wasser/Abwasser, Strom etc.) bereits im Grundstück, da es eine bereits bestehende Bebauung gibt, somit gilt das Grundstück als erschlossen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu beachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. Der § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ des OT Mittelkalbach gilt daher auch für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von teilweise neuen Bauflächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Zuge des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ erstellt.

Der Umweltbericht liegt den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ und der 54. Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung (gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB) bei.

3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach § 44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorauswahl der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet auf die Artengruppen Vögel, Kleinstsäugetier (Fledermäuse) und Insekten bezieht. Diese Arten/Artengruppen werden im Umweltbericht auf Hinblick möglicher, durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ zusammengefasst.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff. HBO).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, sowie der Verantwortung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wurden zum Artenschutz im Bebauungsplan „Heiligenwiese“ entsprechende Festsetzungen getroffen:

- 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.
- Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Planungsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine sowie der vorhandenen Wiesen in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Bäume, Sträucher sowie landwirtschaftliche Flächen) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
- Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern.

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. Das heißt:

- es sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ wird verwiesen.

3.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

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 geeigneter Maßnahmen zu kompensieren.

Der durch die Erweiterung der Bauflächen notwendige Ausgleich wird dem Bebauungsplan „Heiligenwiese“ zugeordnet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“, hier dem Umweltbericht zu entnehmen. Diese gelten dann auch für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im OT Mittelkalbach der Gemeinde Kalbach.

Der Umweltbericht wird parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan „Heiligenwiese²“ ausgereicht.

3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans liegt weder in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet. In einer Entfernung von ca. 250 m beginnt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Niederkalbach.

Die Trinkwasserversorgung für die geplante Erweiterung der gemischten Baufläche ist bereits im Bestand gegeben.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Zuge der konkreten Bauplanung für das Gebiet nachzuweisen.

Zum Schutz von Grundwasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan „heiligenwiese“ Grundstücksfreiflächen festgesetzt sowie Festsetzungen zur Minimierung der Flächenversiegelung getroffen, so dass durch diese Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen.

3.3 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG nach Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

3.4 Denkmalschutz

Im Bereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst sind keine historischen Kultur- und Sachgüter, sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sowie Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) bekannt. Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

3.5 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich der 54. Änderung des Flächennutzungsplans zu dokumentieren, wird nachfolgend eine Flächenbilanz aufgestellt.

Flächenbilanz der 54. Änderung:

Gesamtfläche Änderungsbereich: 2.645 m²

Davon im Bestand

- Fläche für Landwirtschaft: 2.645 m² (0,26 ha)

Geplante Ausweisung

- Gemischte Baufläche: 2.645 m² (0,26 ha)

4. Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für den Änderungsplan Nr. 54 weiterhin ihre Gültigkeit.

4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142, Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBl. i. S. 417), gültig ab 09.10.2014, Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460)

5. Kosten

Die Kosten aus dem Vollzug der 54. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Heiligenwiese“ werden durch Vorhabenträger getragen. Dies wird vertraglich zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Anlage 1: Zusammenfassung prognostizierter Umweltauswirkungen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heiligenwiese“

Einleitung

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG-Bau v. 24.06.2004; BGBl I, S. 1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das städtische Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert.

Es ist grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen (Ausnahme: § 13 BauGB, § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB). Der Umweltbericht ist das zentrale Dokument der Umweltprüfung, das die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Einbindung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bildet und so eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Kommune ermöglicht.

Wie bereits in Kapitel 3.1 der Begründung beschrieben, ist sowohl für Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne eine Umweltprüfung notwendig. Hierfür wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ gilt daher auch für die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Mittelkalbach.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von teilweise neuen Bauflächen im Außenbereich für die Herstellung der öffentlichen Straßenflächen ist eine differenzierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Im Entwurf zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ wurden entsprechende grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriff minimieren. Dies ist dann dem Umweltbericht des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ zu entnehmen.

Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der Umweltprüfung (Umweltbericht) zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ kurz geschildert. Für ausführliche Beschreibungen wird auf den Umweltbericht selbst verwiesen.

Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans nördlich der Bebauung der Straße „Bornhecke“ im Ortsteil Mittelkalbach.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes sollen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der 54. Änderung soll der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

Ergänzend zu den grundlegenden Festsetzungen im Flächennutzungsplan, werden im Bebauungsplan „Heiligenwiese“ Baugrenzen, Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt sowie Regelungen zur Gestaltung, zum Umgang mit der Vegetationssubstanz und durchzuführende Eingrünung des Gebietes getroffen.

Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die einzelnen Schutzgüter kurz erläutert. Genauere Darstellungen / Beschreibungen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ zu entnehmen.

Boden / Fläche / Wasser:

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich nach Angaben des BodenViewers Hessen um eine bereits anthropogen geprägte Bodenform in der Nähe von Siedlung und Verkehr.

Bei den im Plangebiet natürlichen Böden der landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Böden aus solifluidalen Sedimenten bestegebend aus 3 bis 6 dm Fließerde über Fließschutt mit Sand- bis Tonstein. Gemäß der vorliegenden bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) werden diese mit „gering“ eingestuft.

Altlastenverdachtsflächen oder Altlastenflächen sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht bekannt.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich liegt in keiner der Qualitativen Schutzzonen des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 48/84, S. 2352 vom 07.02.1929).

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet sowie oberirdische Fließ- und Stillgewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

Das Wasserverhältnis der Böden wird für den Geltungsbereich als „feucht“ eingestuft.

Durch die parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ findet eine wesentliche Umnutzung der bisher landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes statt. Die Bodenfunktionen werden durch die geplante zusätzliche Überbauung/Flächenversiegelung beeinträchtigt, was sich auch auf die Wasseraufnahme und damit die Grundwasserneubildung auswirkt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung und Nutzung sowie der eher geringen zusätzlichen Überbauung/Versiegelung als nicht erheblich eingestuft.

Bezüglich der Schutzgüter Boden / Wasser handelt es sich bei den im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden um Böden, welche durch landwirtschaftliche Nutzung (Beweidung) stark vorbelastet sind. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz des Bodens sowie Festsetzungen von Grünflächen, sodass mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Wasser reduziert werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung werden funktional, im Zusammenhang mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich, bilanziert und kompensiert.

Tier / Pflanzen / biologische Vielfalt

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne §§ 21 bis 29 BNatSchG sowie auch keine NATURA 2000-Gebiete. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

Es wird davon ausgegangen, dass übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z.B. NATURA 2000-Gebiete, bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, durch die Entwicklung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden.

Es handelt sich bei dem Planungsraum (Gebietstyp) um eine ländlich geprägte Region. Das Plangebiet ist bis auf die bestehenden Straßenflächen und vorhandene Bebauung hauptsächlich durch privaten Grünlandbestände, gärtnerisch geprägte Grünflächen, Grabeland sowie durch die Bestandsbebauung geprägt. Es weist daher nur wenige wertgebende Biotop- und Nutzungstypen auf. Innerhalb des Geltungsbereiches und entlang der westlichen Grenze sind vereinzelt Baumgruppen/Baumreihen und Gehölze zu finden. Hierbei handelt es sich um heimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume.

Es ist keine erhöhte Biodiversität/biologische Vielfalt im Plangebiet aufgrund der Nutzung vorhanden. Bei den Freiflächen handelt es sich um Grünlandbestand, welcher aktuell einer intensiven Nutzung als Grabeland, z.T. Garten unterliegt. Es ist keine erhöhte Biodiversität / biologische Vielfalt im Plangebiet vorhanden.

Aufgrund der Biotopausstattung sowie der bestehenden und umgebenden Nutzungen besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten. Als artenschutzrechtlich relevant sind hier im Plangebiet sowie im näheren Umfeld Käfer, Schmetterlinge, Vögel und Fledermäuse zu betrachten.

Konkrete Nachweise/ Vorkommen (Nester/ Bodennester/Gebäudequartiere etc.) konnten jedoch im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Trotzdem stellt der Planungsraum einen potenziellen

Lebensraum dieser Arten dar. Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulation kommt, da keine dieser genannten Tierarten explizit auf die dort vorhandenen Biotopstrukturen angewiesen ist, bzw. keine geeigneten Lebensräume der genannten Tierarten (hier Käfer, Fledermäuse) durch das Vorhaben betroffen sind. Zudem werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz mögliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten vermieden.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist nicht gefährdet. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu vermeiden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Biotopstrukturen (Bäume/Hecken) und zur Gestaltung und Pflege von privaten Grünflächen, sodass vorhandene und neue Biotopstrukturen und Lebensräume innerhalb des Plangebietes erhalten und entwickelt werden können.

Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ ermittelt. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) beglichen.

Klima / Luft

Luftklimatisch ist das Gebiet auf Grund seiner Lage am Ortsrand, den angrenzenden Kaltluftentstehungsflächen (Landwirtschaftliche Flächen) im Westen und Norden mit einem erhöhten Potential von Kaltluftabflüssen versorgt. Größere Waldgebiete, welche als Frischluftentstehungsgebiete fungieren können, befinden sich nordöstlich und östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 125 m. Ein guter Frisch- und Kaltluftabfluss ist hier im Plangebiet selbst, vorhanden. Das Gebiet weist nur geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf.

Die mit dem konkreten Vorhaben bzw. den im Bebauungsplan zulässigen Neuversiegelungen / Überbauung, führen zu kleinklimatischen Veränderungen, wie der Einschränkung der Verdunstung und ggf. einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur. Diese beschränken sich jedoch auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Bereiche.

Aufgrund der eher geringen baulichen Verdichtung und der geringen Größe des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches sowie der näheren Umgebung des Plangebietes, ist der Eingriff von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse des Ortsteiles. Zudem können kleinklimatische Folgen durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heiligenwiese“ abgemildert werden.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund der Lage des Vorhabens nicht erwartet.

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, sind nicht vorhanden oder zulässig.

Erholungsnutzungen innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld sind nicht vorhanden.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen, die mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft verbunden sind. Die geplante Nutzung (gemischte Baufläche) fügt sich in die bestehenden und umgebenden Nutzungen ein.

Kultur- und Sachgüter

Historische Kultur- und Sachgüter, sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) sind ebenfalls nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Nutzung (vorhandene Mischgebietsbebauung mit Garten, und Landwirtschaft) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Eingriffs-/ Ausgleichplanung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Heiligenwiese“, welcher in Teilen auf der im Zuge der 54. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen gemischten Baufläche entstehen soll, kommt es bei Einhaltung der dort getroffenen Festsetzungen, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter Tier/ biologische Vielfalt, Mensch (menschliche Gesundheit) und Bevölkerung, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, sowie Kultur- und Sachgüter.

Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden / Pflanzen wurden im Zuge der Eingriffsermittlung bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Heiligenwiese“ ermittelt und können durch die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen zum Teil vor Ort kompensiert werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann über den Anlauf von Ökopunkten bei der Hessischen Landesgesellschaft mbH (HLG) ausgeglichen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung und Alternativen

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotope- und Nutzungstypen sowie die Nutzung der Fläche weiter bestehen.

Da es sich um eine mögliche Erweiterung des hier am Standort seit Jahren ansässigen Stuckateurbetriebes“ handelt, welche hier seine Lagerflächen vergrößern möchte, bieten sich für die Firma (Vorhabenträger) keine geeigneten Alternativen zum Standort oder hinsichtlich der Planung.

Maßnahmen zur Überwachung

Seit in Kraft treten des EAG-Bau am 20.07.2004 sind Gemeinden verpflichtet, „erhebliche“ Umweltauswirkungen (vgl. § 4c BauGB), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da es sich bei der Flächennutzungsänderung zunächst nur um eine Umwidmung der Flächennutzung handelt, wird bezüglich der durchzuführenden Überwachungsmaßnahmen auf das Bauplanungsverfahren verwiesen.