



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Veitsteinbach

Bebauungsplan „Hollweg im OT Veitsteinbach“

Begründung

Fassung:	05/2026	Vorentwurf
Verfahrensübersicht:	14.07.2022	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg im OT Veitsteinbach“ im Ortsteil Veitsteinbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
—.—.—	—.—.—	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB
—.—.—	—.—.—	Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
—.—.—	—.—.—	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen und Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
—.—.—	—.—.—	Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
—.—.—	—.—.—	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Satzungsentwurfes als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB
—.—.—	—.—.—	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Hollweg im OT Veitsteinbach“ im OT Veitsteinbach gemäß § 10 Abs. 3 BauGB => Rechtskraft

Ansprechpartner:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 0

Inhaltsverzeichnis

1	VERANLASSUNG UND PLANZIEL	3
1.2	Verfahrensstand	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Städtebauliche Konzeption	5
3.1	Inhalt und Festsetzungen	6
5	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	11
6	IMMISSIONSSCHUTZ – VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	12
7	KLIMASCHUTZ	12
8	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	13
9	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	13
10	DENKMALSCHUTZ	14
11	BODENORDNUNG	14
12	KOSTEN	14
13	UMWELTSTECKBRIEF	15
13.2	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	15
13.2.1	Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
13.2.2	Fläche und Boden	16
13.2.3	Wasser	17
13.2.4	Klima und Luft	18
13.2.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	19
13.2.6	Landschaftsbild	19
13.2.7	Kultur und Sachgüter	19
13.2.8	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	19
13.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	20
13.4	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	20
13.5	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
13.6	Alternativenprüfung	20
13.7	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	20

1 Veranlassung und Planziel

Im Zuge der Entwicklung und Nachfrage von Wohnbauflächen will die Gemeinde Kalbach im unmittelbaren Anschluss, nördlich der bestehenden Bebauung am „Hollweg“, ein neues Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Kalbach das Bauplanungsrecht für Einzel- und Doppelhäuser auf einer Fläche schaffen, die im Flächennutzungsplan bereits als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist. Die Weiterentwicklung der Bebauung kann sich hier in die vorhandene Siedlungsstruktur und angrenzende Landschaft einfügen und führt so bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fort.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach grenzt an die südlich und nordwestlich bestehenden Siedlungsstrukturen entlang des „Hollweges“ an und bildet gleichzeitig einen abgeschlossenen Ortsrand des OT Veitsteinbach.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs ist bereits gegeben und erfolgt ausschließlich über den westlich angrenzenden „Hollweg“.

Der Bebauungsplan „Hollweg im OT Veitsteinbach“ im OT Veitsteinbach, bezieht sich auf die Flurstücke 4/5, 4/7 sowie 4/10 teilweise, Flur 6 der Gemarkung Mittelkalbach. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.559 m² (0,56 ha) und ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

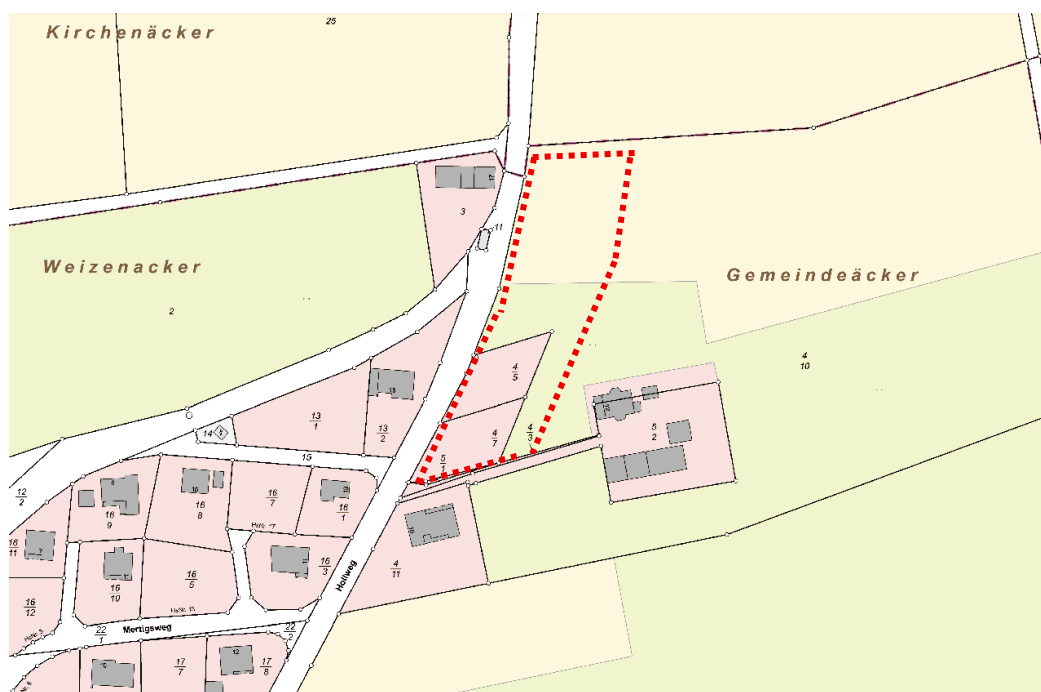


Abb. 1: Ausschnitt Ortsteil Veitsteinbach mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Plans, unmaßstäblich

1.2 Verfahrensstand

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan „Hollweg“ im OT Veitsteinbach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht mehr zulässig. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach nun im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach ist aktuell nicht bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit erstmals Baurecht für dieses Gebiet geschaffen. Durch die Festsetzung der baulichen Höhen, der Konkretisierung der Bauweise sowie die Ausweisung der überbaubaren Flächen soll hier im Geltungsbereich eine zeitgemäße städtebauliche Wohnbebauung geschaffen werden, die sich dennoch in das bestehende Ortsrandbild einfügt.

2 Planungsrechtliche Situation

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

Regionalplan

Im Regionalplan Nordosthessen 2009 (Regierungspräsidium Kassel, 2009) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen (siehe Abb. 2).

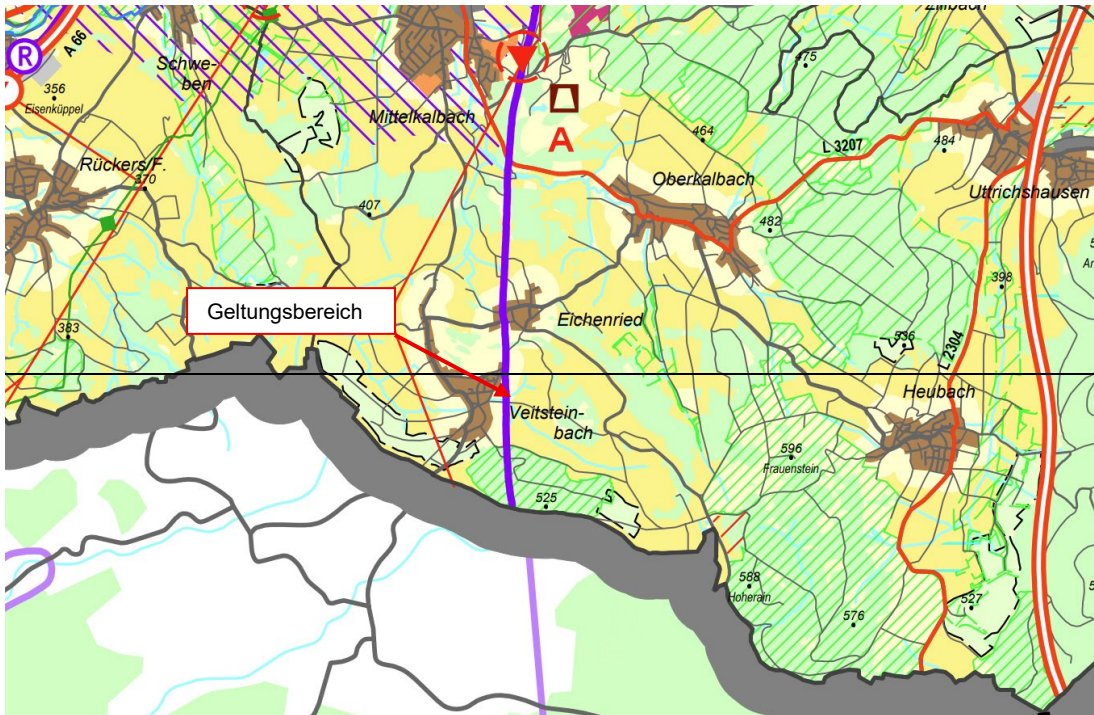


Abb. 2: Ausschnitt des Regionalplanes Nordosthessen 2009, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach wird das Plangebiet bereits als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. In einer gemischten Baufläche sind sowohl Nutzungen, die dem Wohnen dienen zulässig sowie auch sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Somit kann der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

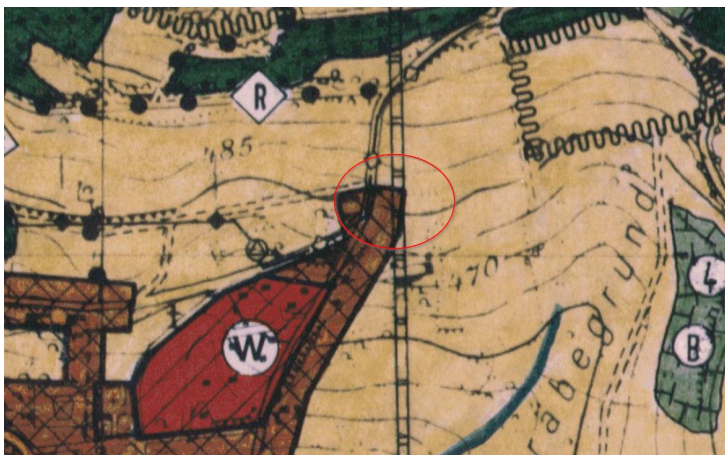


Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/Geltungsbereich im Ortsteil Veitsteinbach liegt noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg“ soll hier erstmals Baurecht geschaffen werden. Die an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung ist über Baugenehmigungen baurechtlich genehmigt und gesichert.

Innenentwicklung und Bodenschutz

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

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hier bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach handelt es sich bei der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen um eine Weiterentwicklung / Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie eines baulichen Lückenschlusses am nordöstlichen Ortsrand. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Schutzausweisungen

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

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

Der Geltungsbereich sowie der gesamte Ortsteil Veitsteinbach befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „WSG TB Eichenried“, hier in der Schutzzone III (GruSchu Hessen).

Weitere Schutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. näheren Umfeld.

3 Städtebauliche Konzeption

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fortführen.

Hier im Plangebiet soll durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Hollweg“ eine ausgewogene Weiterentwicklung des Ortsrandes ermöglicht werden. Die Bebauung soll sich an den umliegenden Bestand orientieren bzw. in diesen einfügen. Die Ausweisung einer allgemeinen Wohnbebauung bietet sich hier am Ortsrand an und entspricht einer konsequenten städtebaulichen Entwicklung.

Heutige Situation

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Veitsteinbach mit einer ländlich geprägten Siedlungsbebauung mit großen Grundstücken bzw. Freiflächen (Gärten).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach selbst ist aktuell unbebaut. Es handelt sich hier um Wirtschaftswiesen unterschiedlicher Nutzungsintensität sowie entlang des „Hollweges“ verlaufende Säume mit z.T. jungem Gehölzbestand. Am Rande des westlichen Geltungsbereiches befindet sich ein Einzelbaum, welcher zu erhalten ist bzw. in die Planung zu integrieren ist.

Der Geltungsbereich wird westlich durch den „Hollweg“ und daran angrenzende Bebauung begrenzt. Im Süden grenzt eine private Zufahrt zu einer bestehenden Wohnbebauung an. Nördlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Wirtschaftswiesen unterschiedlicher Nutzungsintensität.

Der Geltungsbereich befindet sich in Hanglage. Das Relief fällt hier von Nordosten in Richtung Siedlung bzw. Südwest ab.

Erschließung

Das Gebiet befindet sich an der öffentlichen Straße „Hollweg“ und wird über diese erschlossen. Von dieser Straße erfolgt jeweils die Zufahrt zu den Grundstücken im Planungsbereich.

Die Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser, Strom und sonstigen Medien erfolgt über die anliegenden Versorgungsleitungen der Gemeinde. Das Abwasser wird hier an den bestehenden Mischwasserkanal im Ortsteil angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten liegen im Bereich der öffentlichen Straße „Hollweg“ an.

3.1 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung fördern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie dem Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

In diesem Sinne ist die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen entlang des „Hollweges“ aus städtebaulicher Sicht konsequent. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hollweg“ wird die mögliche Entwicklung hier am Ortsrand von Veitsteinbach präzisiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, da sie hier am Standort – am Siedlungsrand – der gezielten Nachverdichtung dient und das Ortsbild nicht nachteilig beeinträchtigt.

Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hollweg“ dargestellt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu „Art der baulichen Nutzung“ getroffen:

Ausgewiesen sind Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA). Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind hier im Plangebiet entsprechend 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO werden im Plangebiet ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt hier im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,35$ fest.

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

Weiterhin wird zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild die Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Entsprechend der gewollten Eingliederung der möglichen Bebauung wird für das Plangebiet bzw. für die ausgewiesene Wohnbebauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt und damit eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Dabei ist ein Dachgeschoss zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Dies orientiert sich hier an der umliegenden bzw. ortstypischen Bestandsbebauung. Eine flexible Bebauung ist dennoch möglich.

Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

Abhängig von der gewählten Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden nachfolgende Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen als Höchstmaß festgesetzt:

- Firsthöhe (FH) Gebäude als Höchstmaß = 11,50 m

- Traufhöhe (TH) Gebäude als Höchstmaß = 7,50 m

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

Die Gebäudehöhe / Firsthöhe ist die höchste Dachkante.

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

Nebenanlagen dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Baudichte genommen, zum anderen ein ausreichender Spielraum möglicher Gebäudeformen (Einzel-, Doppelhäuser) angeboten.

überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Plandarstellung definiert, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wie z.B. Balkone wird gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Nebenanlagen- Stellplätze, Garagen und Einfahrten

Vorbereiche von Garagen sind so anzuordnen, dass ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen in der Gemeinde Kalbach (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten sind im Planteil gekennzeichnet und von der öffentlichen Straße "Hollweg" aus zulässig.

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzungen für Pflanzungen auf privaten Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) ist eine 3 Meter breite 2-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen auszuführen. Die Pflanzungen sind ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche (b) ist der dargestellte Bestandsbaum zu schützen und zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Die Grünfläche ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen und zu entwickeln.

Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nur vereinzelt zulässig und darf 10% der Pflanzungen innerhalb eines Grundstückes nicht überschreiten.

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder-schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und - nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, d.h. spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Vegetationsperiode.

Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz

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

Zum Schutz von Vorkommen potenziell wild lebender Tiere sowie zur Sicherung von Lebensräumen und Biotopen sind nachfolgende 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 die vorhandenen Wiesen, in 2-wöchigem Abstand, ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze sowie landwirtschaftliche Flächen) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R-SBB zu schützen.
- Für den gesamten Geltungsbereich gilt:
Zum Schutze der Lebewesen vor Beleuchtung gem. § 4 HeNatG und zur Minderung der Umweltbelastung durch künstliches Licht ist Außenbeleuchtung auf ein rein funktionelles Maß zu beschränken.

Empfohlen werden ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin (K), besser max. 2200 K, die im installierten Zustand unter der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Strahlung auf die Nutzfläche).

Unzulässig sind rundum strahlende Leuchten, wie Kugelleuchten, freistrahkende Röhren, flächige Fassadenanstrahlungen sowie beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeschilder gem. § 4 i.V.m. § 35 Abs. 1 Satz 1 HeNatG und § 91 HBO.

Zur Vermeidung von Streulicht und Reflektionen sind auf den privaten Flächen die Lichtpunkthöhen niedrig zu halten (max. 2,50 m) und der Lichtstrom angemessen niedrig zu wählen und auf max. 300 Lumen für die zu beleuchtende Fläche zu begrenzen. Außerdem soll die Beleuchtungsdauer rein auf die Nutzungszeit begrenzt sein, z.B. durch Schalter, Zeitschaltuhren oder gut eingestellter Bewegungsmelder.

- Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² ist zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden in der Regel unzulässig (§ 37 Abs. (2) HeNatG). Weiterhin sind bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. (3) HeNatG).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Weiterhin werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg im OT Veitsteinbach“ nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO getroffen, um die Eigenart der zulässigen Bebauung zu erhalten.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer charakteristischen homogenen Ortsrandbebauung zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Über die Vorschriften bezüglich der Fassadengliederung und Festsetzung des Anteiles von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll die o.g. Zielsetzung erfüllt werden. Um eine ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Gebietes zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen vorgenommen.

Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

als Dachform und Dachneigung sind zulässig:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-10°
- versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 7-30°.

Dachgauben, die eine Länge von höchstens 2/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten, sind zulässig. Die max. Höhe der senkrechten Gaubenaußenwand über der Dachhaut darf 1/3 der Dachgesamthöhe, gemessen von der Traufe bis zur Firstebene, nicht überschreiten. Die max. Gesamthöhe der Gaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Der seitliche Abstand von Ortgang bzw. Grat-/Kehllinie muss mindestens 1,50 m betragen.

Diese Regeln gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen bzw. Loggien.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Hierfür darf die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sind extensiv gemäß den nachstehenden Artenempfehlungen zu begrünen und zu pflegen bzw. zu warten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und

Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Bei der Anlage von Dachbegrünungen ist regionales Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

Fassadengestaltung

Wandverkleidungen und Außenwandflächen mit glänzenden oder reflektierenden Materialien sind unzulässig.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Bezüglich Stellplätze bzw. Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach in der aktuell gültigen Fassung.

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

Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenbefestigungen sind zu minimieren. Befestigungen der Zufahrten und Stellplätze sollten in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) hergestellt werden.

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

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser/ Niederschlagswasser

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

Der Geltungsbereich befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Eichenried“ in der Schutzzone III. Die entsprechende Verordnung vom 24.02.2025 (StAnz. Für das Land Hessen Nr. 17 vom 21.04.2025 S.514) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Aus wasserrechtlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Altlasten und Bodenschutz

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

Bei der Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV, 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbau-stoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

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

Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Im Sinne des § 202 BauGB ist der auf den Flurstücken vorhandene humose Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg im OT Veitsteinbach“ wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise, werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist Bestandteil der Begründung und liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan im Zuge der Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange als Anlage bei.

Eingriffs- Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 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.

Die für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichplanung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden im Umweltbericht abgearbeitet; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Der Umweltbericht liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan im Zuge der Durchführung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange als Anlage bei.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht. Hierzu wird entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung eine Vorwahl, der zu prüfenden Tierartengruppen getroffen, die sich hier im Plangebiet auf die Artengruppe der Vögel bezieht. Diese Artengruppe wird im Umweltbericht auf Hinblick möglicher durch die Planung bedingter, artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht. Das Ergebnis ist im Umweltbericht zusammengefasst. Dieser liegt den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs.2 BauGB bei.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere die in Kapitel 3.1, hier Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz, genannten Maßnahmen / Festsetzungen zu beachten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld sind keine Nutzungen, welche einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen.

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

7 Klimaschutz

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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

bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf einen aktuellen Kampfmittelverdacht im Plangebiet vor. Demzufolge sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung erforderlich.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Eichenried“. Die Schutzverordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die vorhandene Leitungsinfrastruktur der angrenzenden Wohnbebauung entlang des „Hollweges“.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu zu planen, herzustellen und an das vorhandene Mischsystem an der Straße „Hollweg“ anzuschließen.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

Bodenversiegelung

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

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

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

10 Denkmalschutz

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

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

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Baurechtschaffung stehen, sind vom Antragssteller/Vorhabenträger zu tragen. Eine entsprechende Vereinbarung hierüber ist abzuschließen.

13 Umweltsteckbrief

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hollweg“ dient der Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Siedlungsrand des Ortsteils Veitsteinbach der Gemeinde Kalbach. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes bildet hier am Ortsrand einen Lückenschluss.

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Hollweg“ ist daher ein Umweltbericht zu erarbeiten, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingehenden Stellungnahmen werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt. Der Umweltbericht, sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise, sind dann Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Hollweg“.

Im Nachfolgenden werden erste Erkenntnis zu den Schutzgütern des UVPG dargestellt und bewertet.

13.2 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Die aktuelle Ausstattung der Fläche definiert sich durch vorhandenen Wiesenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität, ohne Strauch- oder Gehölzbestand. Westlich verläuft die Straße „Hollweg“, über welche die Erschließung des Gebietes gesichert ist. Nördlich und östlich wird das Plangebiet weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) begrenzt. Im Süden grenzt eine private Zufahrt an den Geltungsbereich an, welcher zu einem Privatgrundstück führt.

Der Bebauungsplan sieht Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,56 ha.

13.2.1 Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am Rande eines siedlungsgeprägten Bereiches des Ortsteils Veitsteinbach, Gemeinde Kalbach. Die bereits im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesene Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Veitsteinbach und ist bereits vollständig durch die öffentliche Straße „Hollweg“ erschlossen.

vorhandene Vegetation, Biotopausstattung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.559 m² (0,56 ha), welche als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist. Das Gebiet selbst ist durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität) geprägt. Strauch- oder Gehölzbestand ist nur vereinzelt entlang des „Hollweges“ zu verzeichnen. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst ist im Bestand ein markanter, Laubbaum vorhanden, welcher zu erhalten ist.

Im Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandbestände an. Im Westen wird das Plangebiet durch den „Hollweg“ und daran angrenzende Bebauung begrenzt sowie im Süden durch eine private Zufahrt zu einem Einzelanwesen.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaften bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst, besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Die bestehenden Grünflächen innerhalb des Plangebietes stellen dennoch potenziellen Lebensraum verschiedener Vogelarten, Insekten und ggf. Kleinsäugern dar. Diese wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes weiter betrachtet.

Zur Bestandsaufnahme potenzieller planungsrelevanter Arten werden im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan, Begehungen zur Erfassung der Biotope sowie potenziellen Lebensräume durchgeführt.

biologische Vielfalt

Wie bereits beschrieben, ist das Planungsgebiet durch die Offenlandschaft am Ortsrand von Veitsteinbach geprägt. Das Gebiet selbst ist strukturarm und die biologische Vielfalt gering.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter oder invasiver Arten bekannt.

Bewertung

Die landwirtschaftlichen Flächen (Wirtschafts-/ Mähwiesen, Säume) des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes stellen aufgrund ihrer Nutzung selbst keinen besonderen / bedeutenden Lebensraum dar und werden als „artenarm“ eingestuft. Als wertgebende Biotopstruktur ist einzig der vorhandene Einzelbaum (Laubgehölz – Eiche) zu nennen sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorhandene Gehölzstrukturen / Obstwiesen sowie extensiv genutzte Mähwiesen.

Aufgrund der geringen Biotopausstattung im Geltungsbereich selbst sowie im direkten Umfeld ist ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Arten stark begrenzt. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Planungsraum vorkommenden Biotopstrukturen als Habitat für Vögel, Insekten, Kleinsäuger genutzt werden.

Ausgeschlossen werden kann bei den Wirkungen des Vorhabens, dass diese zu einer Verringerung, der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulation bzw. des vorhandenen Artenspektrum führen. Zudem stehen genügend Ausweichhabitate im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung.

Um vor allem die Vögel nicht in ihrer Brutzeit zu stören, sollte zu deren Schutz mit der Baumaßnahme schon vor Beginn der Brutperiode (i. d. R. ab 1.3.) begonnen werden. Nach § 39 BNatSchG ist das Roden oder der Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Zur Vergrämung evtl. bodenbrütender Vogelarten sind die Wiesenflächen im Bereich des Vorhabengebietes ab März regelmäßig zu mähen oder umzubrechen. Zudem sind an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Wiesen, Säume sowie der vorhandene Einzelbaum im Plangebiet selbst vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen. Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und somit einzuhalten.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes kommt es zu einer Inanspruchnahme von Vegetation durch Überbauung / Versiegelung. Diese ist im Zuge einer naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsberechnung zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren. Die Bilanzierung wird Teil des Umweltberichtes.

13.2.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche:

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine Fläche von ca. 5.559 m². Diese sind im Bestand unversiegelt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer maximal möglichen Neuversiegelung / Überbauung von ca. 2.220 m². An nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen stehen dann dem Plangebiet noch ca. 3.339 m² zur Verfügung.

Boden:

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

Bei dem Planungsbereich (aktuell Wirtschafts-/ Mähwiese sowie Säume) handelt es sich, nach Angaben des hessischen BodenViewers, um Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken, wie Braunerden, welche durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet sind.

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung dieser Flächen wird als gering eingestuft. Die Acker-/Grünlandzahl ist mit >30 bis <=35 im südlichen Teil und mit >35 bis <=40 im nördlichen Teil eher gering, das Ertragspotenzial wird mit „mittel“ eingestuft, die Feldkapazität als „gering“ sowie das Nitratrückhaltevermögen ebenfalls als „gering“.

Bewertung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Böden. Es handelt sich jedoch um Böden geringer Bedeutung.

Beim Boden ist im Plangebiet nicht von höherwertigen Böden hinsichtlich z.B.

- allgemeiner Bodenfunktionen wie etwa Speicher- und Reglerfunktion der Böden (Filter- und Puffereigenschaften), natürliche Ertragsfunktion,
- biotische Lebensraumfunktion (keine naturnahe Ausprägung bei dem von der Baumaßnahme beanspruchten Bereich)

auszugehen. Es sind hauptsächlich stark beanspruchte Böden sowie z.T. anthropogen veränderte Böden des Siedlungsbereiches betroffen. Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut Fläche hat bei diesem Vorhaben aufgrund seines engen Zusammenhangs mit den angrenzenden Grünlandbeständen eine mittlere Bedeutung. Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft ausschließlich unversiegelte Bereiche in Form von artenarmer Ruderalvegetation und Wiesenflächen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Zerschneidung von Flächen, da es sich bei dem Plangebiet um die Weiterentwicklung vorhandener Bebauung entlang des Siedlungs-/Ortsrandes handelt.

Um die Versickerung von Regenwasser vor Ort zu fördern, wird auf eine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus verzichtet, und – wo möglich – auf versickerungsfähige Oberflächenbeläge zurückgegriffen (z.B. in Form von Parkplätzen mit Rasenfugenpflaster). Die neugeplanten Grünanlagen werden überwiegend naturnah gestaltet und ökologisch aufgewertet, bspw. mit Bäumen, Sträuchern und Blühwiesen.

13.2.3 Wasser

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

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

Bestand

Grund- und Oberflächenwasser

Hydrologisch gesehen gehört das Plangebiet in den hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessisches Tertiär“, hier im hydrogeologischen Teilraum „Vogelsberg“ (vgl. GruSchu Hessen).

Natürliche Oberflächenwasser, Still- und Fließgewässer, werden von der Planung nicht berührt. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit mittel bis mäßige Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserleiter. Die Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Eichenried“, jedoch in keinem Heilquellenschutzgebiet sowie Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet.

Starkregenereignisse

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hollweg“ im OT Veitsteinbach weist einen schwachen Starkregenhinweis-Index auf und besitzt keine erhöhte Vulnerabilität.

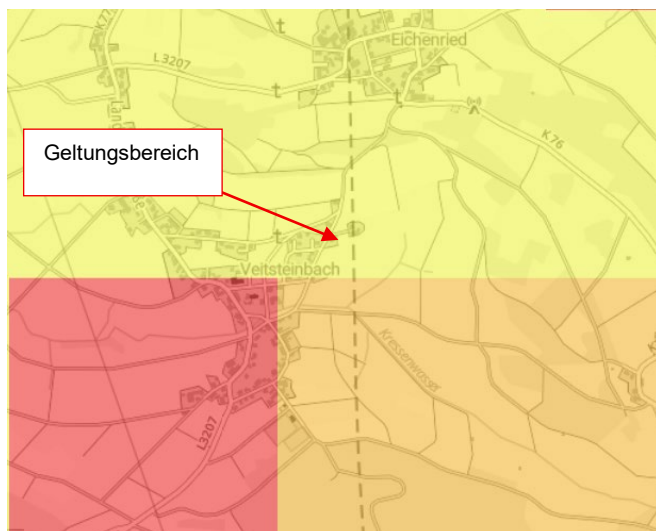


Abb. 4: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte mit Darstellung Plangebiet

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

Bewertung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Überbauung / Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen. Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch die mögliche zusätzliche zulässige Versiegelung/ Überbauung ist im Hinblick auf die Umgebung eher als gering zu bewerten. Eine merkliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist aufgrund der festgesetzten Baudichte (GRZ 0,35) nicht zu erwarten.

Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben selbst nicht betroffen.

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

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Wasserschutzbereichs, hier in der Schutzzone III. Die Vorgaben aus der Schutzverordnung sind bei der Planung einzuhalten.

13.2.4 Klima und Luft

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

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines ländlich geprägten, besiedelten Raums. Nördlich grenzen landwirtschaftliche genutzte Wiesenflächen an, welche als Kaltluftentstehungsgebiete dienen.

Das Plangebiet sowie die umliegenden Siedlungsflächen weisen keine Vorbelastungen auf. Die Luftqualität sowie der Luftaustausch im Ortsteil sowie im Plangebiet selbst funktionieren gut.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage, ein Frisch- und Kaltluftabfluss ist hier im Gebiet vorhanden. Das Gebiet weist nur geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf.

Bewertung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades des Grundstückes. Die Veränderung des Mikroklimas im Plangebiet selbst wird aufgrund der Größe als „nicht erheblich“ eingestuft.

Es werden keine Frischluftbahnen etc. durch das Vorhaben tangiert oder beeinträchtigt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden ebenfalls nicht hervorgerufen.

13.2.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Plangebiet wird durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und der vereinzelt Wohnbebauung geprägt. Die am Ortsrand beginnenden Feld- und Wirtschaftsweg werden für Spaziergänge / Radtouren etc. gern in der Freizeit und zur Erholung genutzt.

Nennenswerte Vorbelastungen (Lärm, Staub etc.) sind im Planungsraum nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die Freiflächen des Plangebietes werden nicht zur Erholung bzw. Freizeitgestaltung genutzt.

Von dem Vorhaben gehen keine Emissionen aus. Es wirkt sich nicht beeinträchtigend auf die Erholungsnutzung sowie die Lufthygiene des Schutzgutes Mensch aus.

13.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich und östlich an die bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung) am „Hollweg“ des Ortsteils Veitsteinbach an. Es wird im Bestand durch Grünland / Wiesenflächen unterschiedlicher Ausprägung und Nutzungsintensität charakterisiert. Die angrenzende Straße „Hollweg“ dient bereits der Erschließung der umliegenden bestehenden Siedlungsbebauung.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist eher von untergeordneter Bedeutung. Einziger prägender Gehölzbestand sind die Gehölzstrukturen im Bereich des „Hollwegs“ sowie der große Einzelbaum innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich in leichter Hanglage. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen (Hausgärten) kann eine schöne Durchgrünung des Gebietes erzielt werden und bringt somit einer Aufwertung des Landschaftsbilds und des Ortsrandes gegenüber dem Bestand (landwirtschaftliche Fläche) mit sich.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

13.2.7 Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sowie Denkmale sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Hessische Rhön“ sowie im Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Eichenried“. Etwa 900 m südlich vom Gebiet befindet sich das Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet) „Nickus-Hoherdin“.

Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotop im Plangebiet oder näherem Umfeld vorhanden.

13.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu einer Betroffenheit der Schutzgüter Boden sowie Tier/Pflanzen aufgrund der zulässigen, möglichen Überbauung. Insgesamt gesehen werden jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung prognostiziert. Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus werden keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltauswirkungen festgestellt.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/ Tiere ist nicht auszugehen. Das Schutzgut Boden wiederum wird durch die Neuversiegelungen u. U. beeinträchtigt, wenn auch in geringem Maße. Eine Gesamtbeurteilung und Bilanzierung der Eingriffe erfolgt im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes, welcher dann den Unterlagen zur formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB beiliegt.

13.4 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter des UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Zudem enthält der Bebauungsplan bereits Hinweise und Empfehlungen sowie Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft. Eine Gesamtbeurteilung und Bilanzierung der durch den Bebauungsplan hervorgerufen möglichen Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe erfolgt im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes, welcher dann den Unterlagen zur formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB beiliegt.

13.5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um das Bauvorhaben möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung bereits Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz sowie Maßnahmen und Hinweise zur Reduzierung der Versiegelung und zum Bodenschutz.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes und der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung werden die Eingriffe genau bilanziert und entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, welche dann als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen werden.

13.6 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden bislang keine weiteren Standorte untersucht, da dem Vorhabenträger/ Eigentümer der Grundstücke keine weiteren beplanbaren Grundstücke zur Verfügung stehen.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach vorbereitete mögliche Bauflächen am Siedlungsrand von Veitsteinbach. Zudem ist der Geltungsbereich bereits durch den „Hollweg“ und die hier anliegende Leitungsinfrastruktur (Wasser/Abwasser) voll erschlossen.

Es handelt sich daher nicht um neue bzw. zusätzliche Außenbereichsflächen, welche hier durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes überplant werden.

13.7 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Gravierende Auswirkungen sind weder für den Naturhaushalt noch für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Im Gegenteil führen die geplanten Maßnahmen zur Begrünung der privaten Freiflächen und

Eingrünung des Plangebietes zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Nahrungs- und ggf. Fortpflanzungs- und Ruhehabitat.

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft und dabei insbesondere auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Arten, Biotope und biologische Vielfalt, Boden / Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch / menschliche Gesundheit und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter kommen zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter bei Einhaltung der Festsetzungen und Maßnahmen zum Arten- und Biotopschutz zu erwarten sind und keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt können vor Ort durch die geplanten Neupflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern z. T. ausgeglichen werden. Ein evtl. verbleibendes Ausgleichsdefizit, aufgrund der zulässigen Überbauung im Plangebiet, wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes bilanziert und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde und zuständigen Naturschutzbehörde kompensiert.