

GEMEINDE KALBACH ORTSTEIL UTTRICHSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN „KELTEREI“
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf 01.02.2026

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis / Verfahren	1
2 Situation	2
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3 Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	3
3.3 Ver- und Entsorgung	3
3.4 Darstellungen / Festsetzungen	3
4 Umweltbericht	4
4.1 Einleitung	4
4.2 Inhalt und Ziele der Planung	4
4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne	4
4.4 Standort	5
4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen	5
4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes	12
4.7 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4.9 Eingriffs-Ausgleichsplanung	13
4.10 Zusätzliche Angaben	14
4.11 Zusammenfassung	14
4.12 Quellen	

1 Planungserfordernis / Verfahren

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

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

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

2 Situation

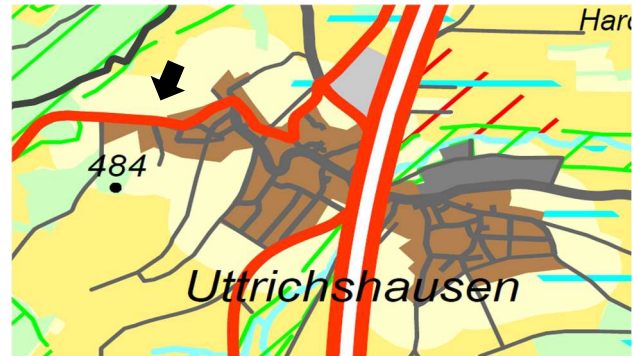
2.1 Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich A des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Uttrichshausen, Flur 4, das Flurstück 45 mit ca. 10.786 m² Größe (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2024). Das Flurstück wird im Norden und Westen von Wirtschaftswegen, im Osten von landwirtschaftlicher Fläche und im Süden von der Oberkalbacher Straße begrenzt. Geltungsbereich B umfasst in der Flur 13 das Flurstück 12 (Ausgleichsfläche).

2.2 Planungsvorgaben

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

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach ist das Planungsgebiet bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, zu ändern mit der parallel durchgeführten 56. Änderung des Flächennutzungsplans.



3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

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

Anlass und Konkretisierung bietet die Planung eines Gewerbebetriebs auf Flurstück 45 zur Errichtung einer Abfüllanlage. Der Hauptbetrieb befindet sich in der angrenzenden Ortslage und muss auch künftig mit der geplanten Abfüllanlage räumlich verbunden bleiben (aufgrund der geplanten Ortsumgehungsstraße kann keine Fläche direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb genutzt werden). Der Transport von der Produktion zur Abfüllanlage muss auf kurzem Weg erfolgen, um eine Qualitätsminderung zu vermeiden – geplant ist auch, den im Betrieb vorhandenen Wasserbrunnen mit einer Leitung zur Abfüllanlage zu verbinden.

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

Durch die geplante Lage am bestehenden Siedlungsrand wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und eine Zersiedelung des Außenbereichs vermieden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die Planung stellt damit einen gerechten Ausgleich zwischen den betrieblichen Erweiterungsinteressen und dem Schutzbedürfnis nahegelegener Wohnnutzung dar. Die städtebaulichen Ziele und Grundlagen der Planung werden mit dieser Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dargestellt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung (Zufahrt) erfolgt bereits innerhalb der verkehrsrechtlich geschlossenen Ortslage. Eine Linksabbiegeeinrichtung für die Grundstückszufahrt ist hier nicht erforderlich.

3.3 Ver- und Entsorgung

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

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sollte eine ortsnahe Versickerung auf den Grundstücken sowie eine gesammelte Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist das bestehende Mischwasserkanalnetz auf ausreichende Dimensionierung zu prüfen. Vor der baulichen Umsetzung ist durch Vorlage einer entsprechenden Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Uttrichshausen die ausreichende Dimensionierung der bestehenden Systeme nachzuweisen.

Ist eine schadlose Ableitung durch das Kanalsystem nicht darstellbar, so ist das Neubaugebiet mit Rückhaltung und gedrosselter Ableitung zu planen. Ob neben der Rückhaltung auch eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich wird, entscheidet die qualitative Betrachtung des Niederschlagswassers, sollte dieses in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Antragstellung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde ist zwingend notwendig.

Aufgrund der Einstufung als „Gewerbegebiet“ ist von einer vorrangigen Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1-3 auszugehen. An die Umfassungen dieser Gebäude werden bauordnungsrechtlich keine brandschutztechnischen Anforderungen gestellt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist demnach von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Daher kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Sofern die Löschwasserversorgung nicht zentral aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Hierfür sind insbesondere unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 geeignet. Deren Standorte und die erforderlichen Flächen auf Bauantragsebene geplant.

3.4 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird die geplante gewerbliche Nutzung der Abfüllanlage ermöglicht und entsprechend der gegenüberliegenden Siedlungsentwicklung rein gewerbliche Nutzung an den Abschluss der Ortslage gelegt.

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

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

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

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

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

4.2 Inhalt und Ziele der Planung

Ein gewerbliches Baugebiet wird zur Erweiterung einer ortsansässigen Kelterei durch eine Abfüllanlage bei Arrondierung der Ortslage planungsrechtlich gesichert.

4.3 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	• nachhaltige städtebauliche Entwicklung • Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse • Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung • Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt • Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung • Vermeidung Beeinträcht. des Landschaftsbildes + Leistungs-/ Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft • Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) • Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten • Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche)

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmSchG)	• Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen • Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Ges. z. Schutz vor schädli. Bodenveränderungen + z. Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hess. Ges. z. Ausführung des Bundesbodenschutzg.+Altlastensan. (HAltBodSchG)	• Sicherung ökologischer Leistungsfähigkeit Böden • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung • Einhaltung von Gewässerrandstreifen, • Niederschlagsversickerung • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009): Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

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

4.4 Standort

4.4.1 Lage, Topographie

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

4.4.2 Nutzung, Bestand

Die Planungsfläche unterliegt bisher intensiver Grünlandnutzung mit extensiven Anteilen und Baumbestand im nördlichen Bereich.

4.4.3 Schutzgebiete

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

4.5 Umweltzustand und erwartete -auswirkungen

4.5.1 Fläche

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist zudem das Verhältnis von bebauten und unbebauten Flächen im Plangebiet zu betrachten. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (6.480 m²) wodurch theoretisch eine versiegelbare Fläche von GRZ II = 1,5 x GRZ I = 9.720 m² entstünde. Durch großflächige Festsetzung von Eingrünung verbleibt aber nur eine Betriebs-

fläche von 9.180 m², die vollständig versiegelt werden kann. Dies entspricht einer Versiegelungsrate von 85 % der Gesamtfläche.

4.5.2 Boden und Geologie

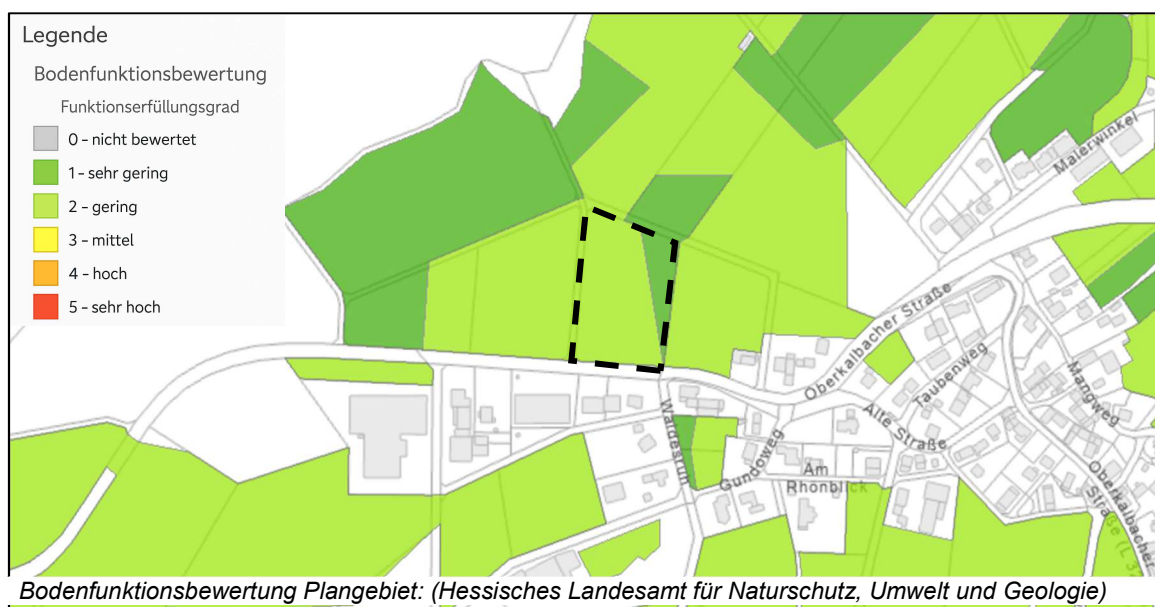
Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder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

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

Zustand: Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Uttrichshausen befindet sich in einer geologisch durch Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen geprägten Bodenlandschaft (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Der Boden weist die Wasserstufe 3 (feucht) auf, die die Mitte der fünfstufigen Skala darstellt (vgl. ebd.). Dies spricht für ein mittleres bis gutes Wasserhaltevermögen. Die Geländeneigung liegt bei ca. 3,8 %, sodass die Erosionsgefährdung durch Wasser als gering einzustufen ist.

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

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



Folgende Tabelle zeigt die Einzelbewertung der eingehenden Bodenfunktionen:

Bodenfunktion	Bewertung
---------------	-----------

Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Biotopentwicklung	-
Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial	mittel
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität	gering
Boden als Abbau-, Ausgleichs-, Aufbaumedium, Krit. Nitratrückhalt	gering

Für die bodenfunktionale Gesamtbetrachtung auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (HLNUG, 2018) wurde die Versiegelungsfläche mit 9.180 m² + Pflanzstreifen 400 m² (s.4.9.2) und die (vergrößerte) Streuobstwiese als unverändert und ohne Eingriff angenommen. Für den Pflanzstreifen wurde eine Verdichtung mit entsprechendem Wertstufenverlust von 25% angesetzt.

Auswirkungs- prognose	Fläche in ha	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz		
		Ertrags- potenz.	Feldka- pazität	Nitrat- rückh.	Ertrags- potenzial	Feldkapa- zität	Nitrat- rückhalt	Ertrags- potenzial	Feldka- pazität	Nitrat- rückhalt
Bauflächen versiegelt	0,92	2	1	1	0	0	0	2,00	1,00	1,00
Freiflächen	0,04	2	1	1	1,5	0,75	0,75	0,5	0,25	0,25
Kompensations- bedarf	Fläche in ha	Minderungsmaßnahmen			Wertstufendifferenz incl. MM			Kompensationsbedarf		
					Ertrags- potenzial	Feldkapa- zität	Nitrat- rückhalt	Ertrags- potenzial	Feldkapa- zität	Nitrat- rückhalt
Bauflächen versiegelt	0,92				1,84	0,92	0,92	1,84	0,92	0,92
Freiflächen	0,04				0,02	0,01	0,01	0,02	0,01	0,01
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)								1,86	0,93	0,93
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)								3,72		

Es wurde ein bodenbezogener Kompensationsbedarf in Höhe von 3,72 Punkten ermittelt. Mit Umrechnungsfaktor 2000 für die naturschutzfachliche Quantifizierung ergeben sich 7.440 Biotopwertpunkte. Kompensation erfolgt innerhalb des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, da durch jene geplante Maßnahme adäquate Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten sind.

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

- Begrenzung der Versiegelung auf das betriebsnotwendige Maß
- Einsatz von versickerungsfähigen Belägen auf Nebenflächen
- Erhalt von Randflächen mit Vegetationsstruktur
- fachgerechte Behandlung der Oberböden während der Bauausführung

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

In einer relevanten Entfernung ist südwestlich der Fläche des vom B-Plan betroffenen Grundstücks folgende Altfläche in dem System FIS AG vermerkt: Altis-Nr.: 631.016.060-000.009, Arbeitsname: Ehem. Müllplatz, Uttrichshausen, Status: Adresse / Lage überprüft (validiert), Flächenart: Altablagerung, Straße: ---, UTM-Ost: 551055.055, UTM-Nord: 5584904.713, max. WZ-Klasse: 4, Bemerkung: Prüfung der Altflächen in Wasserschutzgebieten - 17.11.2011. In dem System FIS AG gibt es aktuell keine Infos zu der genauen Größe, der Abgrenzung sowie den Inhaltsstoffen der Altablagerung.

Es kann auf der durch den B-Plan betroffenen Fläche bei der Erstellung von tieferen Baugruben im Zuge von Bauvorhaben in Verbindung mit einer Wasserhaltung nicht ausgeschlossen werden, dass belastetes Grundwasser bzw. Böden angetroffen werden.

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens weitergehende Hinweise die einen Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begrün-

den können, wird auf die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG hingewiesen.

Auswirkungen: Durch die Versiegelung der Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) beeinträchtigt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die Böden jedoch bereits vorbelastet. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie die Begrenzung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenflächen und Grünflächen, wodurch mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Boden gerechnet wird. Während der Bauzeit könnte es durch den Einsatz schwerer Fahrzeuge zu einer Verdichtung des Bodens kommen. Aufgrund der geringen betroffenen Flächen und der zeitlichen Begrenzung der Bauarbeiten ist hier mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

4.5.3 Arten + Biotope

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

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

Die amtliche Biotopkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und, Umwelt und Geologie weist am südlichen Rand des Plangebiets eine schmale Baumreihe des Biotoptyps „Baumreihen und Alleen“ aus (nachfolgende Abbildung). Das Biotop mit dem Namen „Baumreihe westlich Uttrichshausen“ wurde 1995 mit einer Gesamtfläche von 0,0396 ha kartiert. Nach Inaugenscheinnahme im Februar 2025 ist diese Baumreihe jedoch nicht mehr vorhanden (s. Abb. mit südlicher Grenze des Plangebietes entlang der Oberkalbacher Straße. Damit entfällt nach derzeitiger fachlicher Einschätzung die Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 20 HAGBNatSchG. Ein direkter gesetzlicher Biotopschutz greift für das Gebiet damit derzeit nicht.

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



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

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzguts „Arten und Biotope“ als gering einzustufen. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Verlust strukturarmen Grünlands im Siedlungsrandbereich ohne besondere Habitatqualitäten oder nachgewiesene wertgebende Artenvorkommen.

4.5.4 Wasser

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

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

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

Auswirkungen: Durch das geplante Gewerbegebiet wird eine Flächenversiegelung von 9.180 m² zulässig. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Anlage sowie ihrer Lage am Ortsrand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Grundwasserneubildung zu erwarten. In der überbauten Teilfläche kann zwar keine Versickerung mehr stattfinden, jedoch verbleiben größere Anteile des Plangebiets unversiegelt. Zusätzliche Verkehre in der Umgebung des Geltungsbereichs sind außerhalb der Landesstraße nicht zu erwarten.

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

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

schränkungen gemäß §§ 51–53 WHG greifen.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf An- und Auslieferungsverkehre in geringem Umfang. Besondere Risiken für das angrenzende Wasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

4.5.5 Klima und Luft

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

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

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

4.5.6 Orts- und Landschaftsbild

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

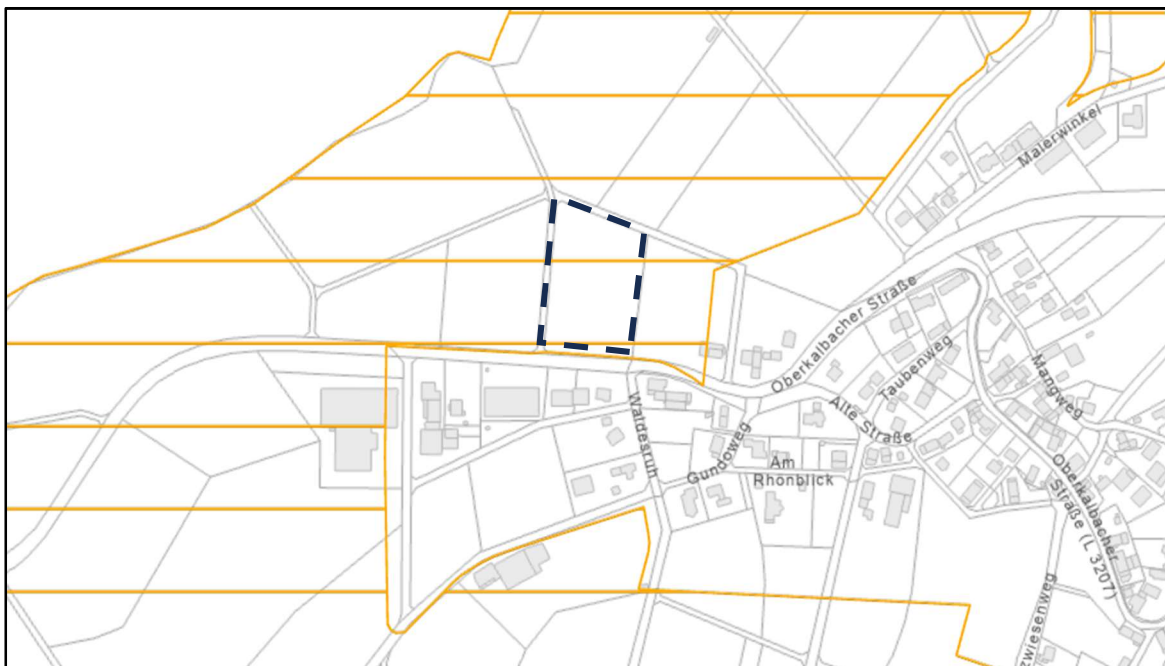


Abbildung: Lage im aktuellen Landschaftsschutzgebiet

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

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

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

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

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

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

4.5.8 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

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

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

Bodenschutzes oder möglicher Altlasten ergeben sich keine Hinweise auf gesundheitliche Risiken.

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

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

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

4.5.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

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

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

4.6 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.6.1 Abfälle: Durch Umsetzung der Planung werden wenige zusätzliche Abfälle im Plangebiet

anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

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

4.6.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Entsprechende Hinweise und Empfehlungen werden gem. bestehender gemeindlicher Standards gegeben.

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

4.7 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unbebaute und verfügbare Gewerbeflächen innerhalb anderer rechtskräftiger Bebauungspläne stehen nicht zur Verfügung, da diese nicht käuflich erworben werden können. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen lediglich geringfügige Variationsmöglichkeiten in der Flächenaufteilung, die jedoch keine gleichwertige Alternative zur vorgesehenen Planung darstellen, sofern eine sachgerechte funktionale Ausgestaltung des Betriebs gewährleistet werden soll.

4.9 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.9.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Vorgaben zum Schutz des Bodens und zur landschaftlichen Einbindung, zum Umgang mit Boden während der Bauphase und Niederschlagswasser, insgesamt zur Begrenzung der Baulichkeiten und Festsetzungen zur Gestaltung von Neben- und Grünflächen dienen der Minderung des Eingriffs.

4.9.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

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

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

Mit der Planung wird nach den Festsetzungen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. 9.180 m² intensiv bewirtschafteter Wiese zulässig, die u.a. in einer externen Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren ist.

4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche wird das Grundstück in der Gemarkung Uttrichshausen, Flur 13, Flurstück 12 in einer Größe von 14.954 m² herangezogen. Die Fläche liegt im NSG Struthwiesen und im FFH-Gebiet Frauenstein. Der bereits extensiv genutzte Wiesenbereich (keine Düngung, späte erste Mahd im Juni) wird zum Lebensraumtyp „LRT 6510 Flachland-Mähwiese“ durch Einsaat mit Saatgut von benachbarten Flächen mit LRT 6510, ansonsten mit Regiosaatgut (z.B. durch Schlitzsaat) aufgewertet. Der südliche Waldbereich des Flurstücks (überwiegend alte Buchen) wird belassen. Der nördliche Waldbereich (naturferner Fichtenwald) wird gerodet und ebenfalls mit LRT 6510 - Saatgut eingesät.

4.10 Zusätzliche Angaben

Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten:

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für den Bebauungsplan „Kelterei“ im Ortsteil Uttrichshausen der Gemeinde Kalbach durchgeführt. Sie erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eines dreistufigen Bewertungsmaßstabs (gering / mäßig / erheblich).

Die Bewertung stützte sich auf allgemein anerkannte Methoden zur Beurteilung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie auf einschlägige Fachgrundlagen und Arbeitshilfen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), insbesondere zur Bewertung der Bodenfunktionen, der Biotopausstattung und der Wasserverhältnisse. Ergänzend wurden die Ergebnisse von Ortsbegehungen sowie amtliche Fachinformationen (u. a. HLNUG-Geodienste, BodenViewer Hessen, BORIS-D, Digitales Geländemodell) herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung traten nicht auf. Einschränkungen ergaben sich lediglich daraus, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts noch keine abschließenden Angaben zur konkreten baulichen Ausnutzung (z. B. detaillierte Ausgestaltung der Betriebsflächen, endgültige Versiegelungsanteile) sowie zur Regenwasserbewirtschaftung vorlagen. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte daher auf Grundlage der im Bebauungsplan maximal zulässigen Flächeninanspruchnahme und des aktuellen Planungsstandes.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung durch die Gemeinde Kalbach. Dabei wird insbesondere überprüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt und dauerhaft gesichert werden.

Sollten sich im Zuge der Realisierung des Vorhabens neue oder bislang nicht bekannte umweltrelevante Erkenntnisse ergeben, können im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden ergänzende Maßnahmen festgelegt werden. Eine darüber hinausgehende projektbegleitende Umweltüberwachung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.11 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Kelterei“ werden am westlichen Ortsrand des Ortsteils Uttrichshausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha Baufläche und 0,2 ha Grünstrukturen und schließt in räumlicher Nähe an bestehende gewerbliche Nutzungen sowie an die Ortslage an. Die Planung dient der Sicherung und Sicherstellung der betrieblichen Entwicklung am Standort und stellt eine arrondierende Ergänzung der vorhandenen Siedlungs- und Gewerbestruktur dar.

Die Umweltprüfung zeigt, dass durch die Inanspruchnahme bislang überwiegend land-

wirtschaftlich genutzter Flächen Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Fläche, Boden, Landschaftsbild sowie Klima/Luft entstehen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage, der bestehenden Vorprägung des Umfeldes sowie der begrenzten Flächengröße sind diese Eingriffe insgesamt als gering bis mäßig einzustufen. Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen überwiegend eine mittlere Funktionsausprägung auf, sodass die bodenschutzfachlichen Beeinträchtigungen begrenzt bleiben.

Für die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen. Gesundheitsrelevante Belastungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder sonstige Immissionen sind nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen; wasserwirtschaftliche Belange beschränken sich auf die ordnungsgemäße Bewirtschaftung von Niederschlagswasser. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserschutz zu erwarten sind.

Auch für die Schutzgüter Arten und Biotope ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Plangebiet stellt eine struktur- und artenarme Offenlandfläche dar, die keine besonderen Biotopfunktionen erfüllt. Artenschutzrechtlich relevante Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild beschränken sich auf den unmittelbaren Nahbereich des westlichen Ortsrandes. Eine überörtliche oder fernwirksame Beeinträchtigung ist aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sowie der geplanten landschaftlichen Einbindung nicht gegeben. Die Planung führt nicht zu einer Zersiedelung, sondern stärkt den bestehenden Gewerbestandort durch eine funktional sinnvolle Arrondierung, die allerdings in Zukunft noch komplettierbar sein wird.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung, zur landschaftlichen Einbindung sowie zum Umgang mit Boden und Niederschlagswasser, tragen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen bei. Verbleibende Eingriffe werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert.

Alternative Standorte wurden auf Ebene des Regionalplans und des Flächennutzungsplans aufgrund fehlender betrieblicher Eignung wie ungünstiger topografischer Verhältnisse, zu großer räumlicher Distanz zum Bestandsbetrieb und / oder mangelnder Verfügbarkeit verworfen. Der gewählte Standort stellt unter funktionalen, städtebaulichen und umweltfachlichen Gesichtspunkten die bestgeeignete Lösung für die betriebliche Erweiterung dar.

Insgesamt ist das Vorhaben aus umweltfachlicher Sicht als vertretbar einzustufen. Die Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes und ermöglicht eine standortgebundene, flächensparende und landschaftsverträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts.

5 Literaturverzeichnis

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

Gemeinde Kalbach. (kein Datum). *Flächennutzungsplan*.

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. (01. 01 2024).

Liegenschaftskataster. Hessen. Abgerufen am 05. 22 2025 von

[https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-)

[Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-)

[Restart&IsOnlineBasket=false&ProductUUID=LYoKFwNVbQsAAAF.NOJVXZuM&LineItemID=Zx](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-)

[QKFwNW.B4AAAGWDcN.oPgW](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewData-Start/1587393078?JumpTarget=ViewRequisitionProcess-)

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. (kein Datum). *Digitales Geländemodell*. Abgerufen am 11. 06 2025 von [https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=3D-Daten/Digitales%20Gel%C3%A4ndemodell%20\(DGM1\)/Landkreis%20Fulda](https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=3D-Daten/Digitales%20Gel%C3%A4ndemodell%20(DGM1)/Landkreis%20Fulda)

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

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

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

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

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