



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach

Bebauungsplan „Oberhalb der Mariengrotte“

Begründung

Verfahrensübersicht:	14.07.2022	1	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberhalb der Mariengrotte“ im Ortsteil Mittelkalbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	26.08.2022		Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB
	05.09.2022 bis	05.10.2022	Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
			Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
			Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Bebauungsplan „Oberhalb der Mariengrotte“ im OT Mittelkalbach gemäß §10 Abs. 3 BauGB
			=> Rechtskraft

Ansprechpartner:



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

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsrechtliche Situation	5
1.4	Städtebauliche Konzeption	6
2	INHALT UND FESTSETZUNGEN	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
2.4	Nebenanlagen - Stellplätze, Garagen und Einfahrten	8
2.5	Verkehrsflächen	8
2.6	Ver- und Entsorgung	8
2.6.1	Trink- und Löschwasserversorgung	8
2.6.2	Entsorgung	8
2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
2.8.1	Äußere Gestaltung	10
2.9	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	12
2.9.1	Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser	12
2.9.2	Denkmalschutz	12
2.9.3	Altlasten und Bodenschutz	12
2.9.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB)	12
4	KLIMASCHUTZ	13
5	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	13
6	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	13
7	DENKMALSCHUTZ	14
8	BODENORDNUNG	14
9	KOSTEN	14
10	UMWELTSTECKBRIEF	14
10.1	Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen	15
10.1.1	Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
10.1.2	Fläche und Boden	16
10.1.3	Wasser	17
10.1.4	Klima und Luft	18
10.1.5	Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung	19
10.1.6	Landschaftsbild	19
10.1.7	Kultur und Sachgüter	19
10.1.8	Natura 2000-Gebiete, sonstige Schutzgebiete und -objekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	19
10.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	20
10.2	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	20

10.3	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	20
10.4	Alternativenprüfung	21
10.5	Gesamtbeurteilung des Vorhabens	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Ausweisung neuer Wohnbauflächen entlang der Straße „Bornhecke“, oberhalb der Mariengrotte im Ortsteil Mittelkalbach.

Im Zuge der Entwicklung von Wohnbauflächen will die Gemeinde Kalbach im unmittelbaren Anschluss, östlich der bestehenden Bebauung an der „Bornhecke“ eine neues Allgemeines Wohngebiet ausweisen. Die geplante Bebauung kann sich hier in die vorhandene Siedlungsstruktur und angrenzende Landschaft einfügen und führt so bereits begonnene Ortsstrukturen harmonisch fort.

Der Nachfrageüberhang an Wohnbauland in der Gemeinde Kalbach sind offenkundig. Um diesem Bedarf gerecht zu werden will die Gemeinde Kalbach das Bauplanungsrecht für Einzel- und Doppelhäuser auf einer Fläche schaffen, die im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen ist.

Maßstabsbildend hierfür ist die vorhandene Baustruktur an der Straße „Bornhecke“, östlich und nördlich des Geltungsbereichs.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausschließlich über die im Norden vorhandene Straße „Bornhecke“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberhalb der Mariengrotte“ grenzt an die östlich bestehenden Siedlungsstrukturen entlang der Straße „Bornhecke“ des Ortsteils Mittelkalbach an und fügt sich somit städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,43 ha (4.299 m²) der nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Mittelkalbach:

- Flur 18, Flurstücke 35/2, 35/3 sowie 35/7 teilweise

Innerhalb des Geltungsbereiches (0,43 ha) können rd. 0,17 ha (1.720 m²) als Allgemeines Wohngebiet überbaut werden.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die genaue Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung.



Abbildung 1: Luftbild Ausschnitt Ortsteil Mittelkalbach mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Oberhalb der Mariengrotte“

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die öffentliche Straße „Bornhecke“ und den Straßennebenflächen (Bankett/ Grünstreifen, Entwässerungsgraben) begrenzt. Im Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Westen sowie Süden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

1.3 Planungsrechtliche Situation

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 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

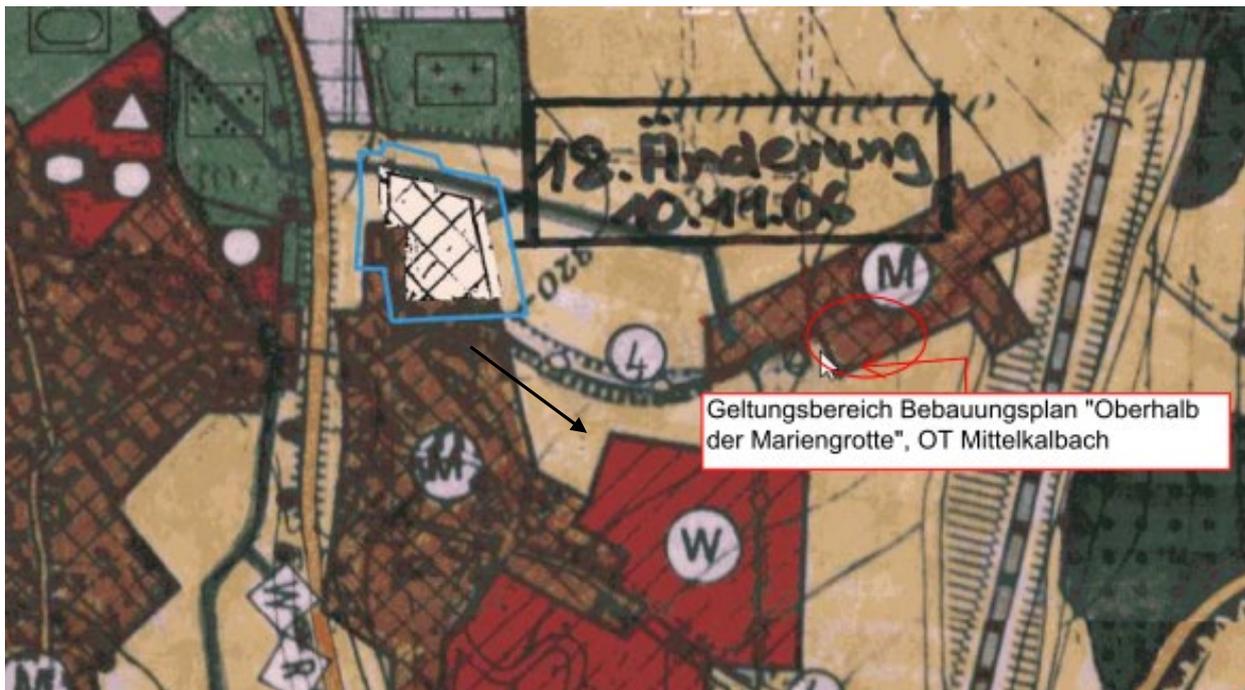


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet/Geltungsbereich im Ortsteil Mittelkalbach liegt noch kein Bebauungsplan vor. Dies gilt auch für die bereits bestehende und baurechtlich gesicherte Bebauung an der Straße „Bornhecke“. Dennoch sollen sich die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Oberhalb der Mariengrotte“ in Maß und Art an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren.

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.

1.4 Städtebauliche Konzeption

Die Fortführung der östlich und nördlich vorhandenen Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht konsequent. Auf diese Weise wird die bestehende Nutzung nur weiterentwickelt, nicht aber generell ein neuer Siedlungsschwerpunkt geplant.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der derzeitigen Nachfrage an freien Wohnbauflächen entgegengewirkt und neue Möglichkeiten zur Ansiedlung im Gemeindegebiet der Gemeinde Kalbach, insbesondere hier im Ortsteil Mittelkalbach, geschaffen werden.

Alternativenprüfung

Die Gemeinde Kalbach hat schon mehrere Anfragen des Eigentümers der Flächen bezüglich einer möglichen Wohnbebauung erhalten. In letzter Zeit häuften sich auch beim Eigentümer der Flächen die Anfragen zu einem eventuellen Verkauf der Grundstücke und den evtl. Bau von Einfamilienhäusern. Der Gemeinde Kalbach stehen aktuell keine anderen geeigneten Bauflächen zur Veräußerung im Umkreis des Plangebietes bzw. im Ortsteil Mittelkalbach zur Verfügung.

Da der Gemeinde jedoch keine Grundstücke (Baulücken, Leerstandshäuser) zur Verfügung stehen, soll der Nachfrage an Wohnbauflächen durch die Ausweisung des neuen Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen Rechnung getragen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

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 und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

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

Das bedeutet, zulässig sind hier in diesem Sinne:

- Wohngebäude,

Ausnahmsweise zulässig sind im Plangebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 werden im Plangebiet grundsätzlich 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.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl [GRZ] oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, der Geschossflächenzahl [GFZ] und die Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden und orientiert sich hier an der Umliegenden Bestandsbebauung. Somit ist eine flexible und den Wünschen des Grundstückseigentümers angepasste Bebauung möglich.

Für die Festlegungen zur dritten Dimension werden die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen verwendet. Aufgrund der Höhe der Bestandsgebäude im benachbarten Gebäudestrukturen ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen stellt zudem eine Begrenzung nach oben dar, um das Erscheinungsbild der geplanten gegenüber der Umgebungsbebauung nicht in ein Missverhältnis zu setzen und ein einheitliches Ortsbild zu wahren.

Folgende Festlegungen werden durch den Bebauungsplan getroffen:

Grundflächenzahl GRZ – 0,4 (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 40 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 17 und § 19 BauNVO). Die GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Außerdem müssen die Baugrenzen sowie auch die Flächen mit naturschutzfachlichen Festlegungen auf jeden Fall beachtet werden.

Geschossflächenzahl GFZ – 0,8 (§ 20 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Geschossflächenzahl [GFZ] von 0,8 festgesetzt. Somit ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14, wie Balkone, Loggien, Terrassen bleiben hierbei unberücksichtigt. Ein Kellergeschoss ist unter Berücksichtigung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die nachfolgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

WA-Gebiet	Zahl der Vollgeschosse des Gebäudes	FH Gebäude als Höchstmaß FD, SD / WD ; PD 10° - 25°	TH Gebäude als Höchstmaß FD, SD / WD, PD 10° - 25°
WA	II	11,50 m	7,50 m

Sowohl die First- als auch die Traufhöhe werden als Maße über der Bezugshöhe festgesetzt.

Definition Traufhöhe:

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.

Definition Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist die höchste Dachkante.

Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, der 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.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, sodass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

2.4 Nebenanlagen - Stellplatz, 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. Eins-/Ausfahrten sind im Planteil gekennzeichnet und von der öffentlichen Straße "Bornhecke" aus zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich nicht im Geltungsbereich. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „Bornhecke“. Hier sind Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten im Planteil gekennzeichnet.

Ruhender Verkehr

Die gesetzliche Forderung nach Garagen und Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücksflächen entsprochen. Für die Stellplatznachweise gelten die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalbach der aktuellen Fassung.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser ist durch die Leitungsanlagen im Ortsteil Mittelkalbach gesichert.

Die genaue Lage und die jeweils einzuhaltenden Schutzstreifen der Leitungen sind vor Beginn der Bauausführung bei den einzelnen Spartenträgern abzufragen und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind im Planteil durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet und befinden sich ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, hiernördlich außerhalb des Geltungsbereichs.

2.6.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser (Grundschutz nach DVGW 405) kann durch Anschluss an den vorhandenen Versorgungsstrassen qualitativ und quantitativ sichergestellt werden.

2.6.2 Entsorgung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser grundsätzlich ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Abwasserentsorgung der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung erfolgt über ein Mischsystem, an welches der Geltungsbereich mit angeschlossen werden soll.

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

Festsetzungen für Pflanzungen auf privaten Grünflächen

Für das Plangebiet selbst werden Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese Festsetzungen dienen der Eingrünung des Baugebietes gegenüber dem Außenbereich.

So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten.

Auf jedem Baugrundstück ist je 250 m² nicht überbaute Fläche mindestens 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen sowie entlang mindestens einer Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke oder geschnittene Laubgehölzhecke anzulegen und zu unterhalten. Arten und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist unzulässig.

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.

Pflanzenliste

Die durch die Pflanzenliste festgesetzte Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation. Durch die festgesetzte Artenauswahl soll die Anpflanzung nicht standortgerechter Pflanzen verhindert und die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich Teillebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzengemeinschaften bilden können.

Neupflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen, nachfolgender Liste vorzunehmen:

Zur Pflanzung sind nachfolgende standortgerechte Laubbaumarten in einer Pflanzqualität 3xv. Hochstamm mB. StU 14-16 cm oder als Heister 2xv mB 125 -150 cm möglich. Sträucher sind in der Pflanzqualität vStr. 60-100 cm zu verwenden.

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Flatterulme	<i>Ulmus glabra</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume

Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume – heimisch, standortgerechte Sorten

Sträucher:

Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	Liguster	<i>Ligustrum vilgare</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja David</i>	Blut-Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Deutzie	<i>Deutzia hybrida</i>	Sommerspiere	<i>Spirea bumalda</i>
Zaubernuss	<i>Hamamelis mollis</i>	Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Weigelie	<i>Weigela florida</i>
Hortensie	<i>Hydrangea macrophylla</i>		

Extensive Dachbegrünungen:

Empfehlung: Sedum-Kraut-Begrünung durch Trockenansaat von Kräutersamen und Ausstreuen von Sedum-Sprossen.

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium	weißer Mauerpfeffer	Sed. album
Kornblume	Centaurea cyanus	Fetthenne	Sed. floriere
Habichtskraut	Hieracium pilosella	Mongolen-Sedum	Sed. hybridum
Fingerkraut	Potentilla verna	Tripmadam	Sed. reflexum
Wilder Majoran	Origanum vulgare	milder Mauerpfeffer	Sed. sexangulare
Thymian	Thymus serpyllum	Teppich-Sedum	Sed. spurium

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 auch für Vorhaben des §55 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.
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für das Siedlungsgebiet und den Ortsrand ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, gestalterische Festsetzungen gem. § 91 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

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. Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen von Doppelhäusern soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung der Doppelhäuser verhindert werden. Für Nebenanlagen und Garagen werden Dächer festgesetzt, die die Anlage von Gründächern ermöglichen.

Um ungewollte Trennwirkungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen vorgenommen.

Trotz der gestalterischen Vorschriften verbleiben den Architekten und Bauherren noch ausreichende Gestaltungsspielräume zur Verwirklichung ihrer individuellen Planvorstellungen.

2.8.1 Äußere Gestaltung

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 Abs. 3 Satz 1 HBO

Gebäudegestalt (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

(1) Dachform und Dachneigung

- Zulässig sind Flachdächer (FD), Sattel- und Walmdächer. Ebenfalls zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 25° sowie Dachgauben, die eine Länge von höchstens 2/3 der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.
- (2) Als Dachform von Garagen und Carports sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig. Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung (vgl. Arten-

liste unter 2.6.2) zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

(2) Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, dunkelgraue oder schwarze Ziegeln oder Betondachsteine in gedeckte (matt bis engobiert) und einheitlichen Farben zu verwenden.

(3) Fassaden

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 seiner aktuellen Fassung.

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

Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 + 5 HBO)

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.

Beleuchtung (§ 91 Abs. 1, Nr. 5, 7 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. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten und bei Nichtbedarf und in den Nachtstunden zu reduzieren bzw. abzuschalten. Zulässig sind nur:

- der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio)
- max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung
- niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen
- Leuchtmittel mit geringem Blauanteil (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis max. 3000 Kelvin)
- Leuchtdichten von max. 50 cd/m² im dörflichen Bereich und 100 cd/m² im urbanen Umfeld für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² im dörflichen Bereich und 5 cd/m² im urbanen Umfeld für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Alle Beleuchtungsanlagen sind gemäß den Planungshilfen des Sternparks Rhön auszuführen!!

Für Straßen gilt: Die Höhe von Lichtmasten muss sich nach der Gebäudehöhe richten und darf zwei Drittel davon nicht überschreiten. Einschlägige Normwerte (z.B. Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A3.4 und DIN-EN13201) dürfen nicht überschritten werden, um ein Übermaß an Licht zu vermeiden.

2.9 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

2.9.1 Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

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

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Vor Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage ist der Gemeinde eine Bestätigung über die bauliche Fertigstellung und technische Betriebssicherheit der Anlage (einschl. Kontrolle der betrieblichen Trennung der Brauchwasserzuleitung und der Nachspeisung über das Trinkwasser) vorzulegen. Die Installation von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist ausschließlich von zugelassenen Fachbetrieben durchzuführen. Die Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.9.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Kalbach anzuzeigen.

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

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 Brosch i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 Borsch zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.“

2.9.4 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.

3 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 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 auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, vorhanden oder zulässig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht nicht in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen (Wohnen).

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

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

4 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) 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.

5 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.

6 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 nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet selbst ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nachzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Straße „Bornhecke“ entlang des nördlichen Randes des Plangebietes erfolgen.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

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 ortsnah 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 „Bornhecke“ anzuschließen.

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.

7 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, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8 Bodenordnung

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

9 Kosten

Die Kosten aus dem Vollzug des Bebauungsplans werden gemäß den kommunalen Satzungen (Wasser-, Abwasser- und Erschließungsbeiträge) auf die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke flächenanteilig umgelegt.

Der Baulastträger der angrenzenden Straßen des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

10 Umweltsteckbrief

Belange von Natur und Umwelt Im beschleunigten vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB wird wie auch im vereinfachten Verfahren nach § 13a von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge und um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, wird für das Bebauungsplanverfahren im Folgenden dennoch eine Abschätzung der Umweltfolgen vorgenommen.

10.1 Bestandsaufnahme und Umweltauswirkungen

Die aktuelle Ausstattung der Fläche definiert sich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Im Osten grenzt die bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Bornhecke“ an das Plangebiet an. Nördlich verläuft die Straße „Bornhecke“ über welche die Erschließung des Gebietes gesichert ist. Südlich und westlich wird das Plangebiet weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Westen, mit etwas Abstand zum Plangebiet befindet sich die „Mariengrotte“ einer Andachtsstätte der katholischen Kirche.

Der Bebauungsplan sieht Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,43 ha.

10.1.1 Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet selbst ist charakterisiert durch die landwirtschaftliche Nutzung (Grünland), welche im Norden durch die Straße „Bornhecke“ und ein daran angrenzender Entwässerungsgraben mit ruderalen Saum, begrenzt wird. Im Osten grenzt der Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung an.

Die landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) des Plangebietes und des angrenzenden Umfeldes stellen aufgrund ihrer Nutzung selbst keinen besonderen / bedeutenden Lebensraum dar und werden als artenarm eingestuft. Als wertvolle Biotopstrukturen sind außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes die hier vorhandenen Gehölzstrukturen des benachbarten Gartens sowie an der Mariengrotte zu nennen.

Im Nachfolgenden werden die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop-/Nutzungstypen aufgeführt und kurz beschrieben:

- 02.200 Gebüsch, heimisch, standortgerecht:** Dieser aus heimischen Baum- und Straucharten (Feldahorn, Wildkirsche, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen) bestehende noch lichte bzw. stark lückige Gehölzbestand befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes entlang des Entwässerungsgrabens. Der Gehölzbestand befindet sich innerhalb des Plangebietes und muss ggf. zur Herstellung von Zufahrten beseitigt oder rückgeschnitten werden.
- 05.243 Arten- strukturarmer Graben:** Hierbei handelt es sich um einen parallel der Straße „Bornhecke“ verlaufenden Entwässerungsgraben. Dieser ist künstlich angelegt und führt das anfallende Niederschlagswasser der Straße ab. Der Graben ist nur temporär wasserführend.
- 06.340 Intensiv genutzt Wirtschaftswiesen und Mähweiden:** Dieser Biotop-/Nutzungstyp nimmt den Hauptteil des Plangebietes ein, welcher wie schon beschrieben landwirtschaftlich genutzt wird.
- 09.151 Artenarme Feld-/Weg- und Wiesensäum frischer Standorte:** Hierbei handelt es sich um durch Sukzession entstandene trittsichere, artenarme Vegetationsflächen auf bereits anthropogen veränderten Böden entlang der Straße (Bornhecke) und des daran befindlichen Entwässerungsgrabens.
- 10.610 bewachsene unbefestigte Feldweg:** Diese Biotoptyp ist nur kleinteilig am nördlichen Rand des Plangebietes zu finden. Hierbei handelt es sich um eine Feldwegüberfahrt über den Entwässerungsgraben von der Straße „Bornhecke“ auf die landwirtschaftliche Fläche (Plangebiet).
- 11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten:** Hierbei handelt es sich um eine gärtnerisch gepflegte Anlage (Hausgarten) westlich an das Plangebiet angrenzend.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Aufgrund der doch eher geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaften bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten. Zur Bestandsaufnahme potenzieller planungsrelevanter Arten wurde eine Begehung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche im Frühjahr 2022 bei optimaler Witterung (sonnig, 18 °C) durchgeführt.

Avifauna: Die vorhandenen Gehölzstrukturen können einen potenziellen Lebensraum für Brut- und Rastvögel darstellen. Die entlang der Nutzungsgrenzen gebildeten Saum-/Ruderalvegetation und Grünlandflächen stellen ebenfalls potenziellen Lebensraum bodenbrütender Vögel dar.

Im Zuge der Begehungen konnten keine Hinweise auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) im Bereich der Gehölzstrukturen sowie Säume gesichtet werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass diese Bereiche zu einem späteren Zeitpunkt als Brut- und

Nisthabitate genutzt werden.

Es kann jedoch ausgeschlossen werden, dass es durch das Vorhaben zu einer Verringerung der Artenvielfalt im Plangebiet kommt, da im Nahbereich ausreichend Alternativlebensräume (Biotope) zur Verfügung stehen.

Säugetiere: Die Grünlandflächen im Plangebiet stellen kein potenzielles Habitat für Feldhamster dar (vgl. BodenViewer Hessen 2022; edaph. Feldhamster-Habitat). Auch bietet das Plangebiet keinen Lebensraum für die Haselmaus oder andere Kleisäuger. Die hier im Plangebiet vorkommenden Gehölze (Bäume) weisen aufgrund ihres geringen Alters und der Größe keine Baumhöhlen bzw. mögliche Quartiere für Fledermäuse auf. Durch das Vorhaben ist mit keinen Störungen oder Beeinträchtigungen von Fledermausarten, des Feldhamsters oder der Haselmaus zu rechnen.

Insekten: Die bestehenden Gehölzstrukturen und ruderalen Säume stellen prinzipiell auch einen potenziellen Lebensraum für Insekten dar. Aufgrund der geographischen Lage, der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen und den jeweils artspezifischen Ansprüchen kann jedoch im Plangebiet das Vorkommen von streng geschützten Arten gemäß des Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Es kann auch ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zu einer Verringerung der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen, hier Insekten und Kleinsäuger kommt, da genügend Ausweichhabitate im Umkreis des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Biologische Vielfalt

Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen und vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen (Grünland) bereits stark anthropogen überprägt. Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist daher eher gering.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen artenschutzrelevanter Arten, geschützter Biotope und invasiver Arten bekannt.

Bewertung

Gegenüber der bestehenden Biotopausstattung kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu einer weiteren Versiegelung im Plangebiet von ca. 1.720 m² (durch Überbauung). Hiervon werden vor allem die anthropogen geprägten Flächen (Grünland, artenarme Ruderalvegetation) in Anspruch genommen. Allerdings kommt es auch zu einem Verlust bestehender Gehölze entlang des Entwässerungsgrabens. Hierbei handelt es sich jedoch noch um kleinere Bäume noch jungen Alters sowie Jungaushwuchs an Sträuchern.

Aufgrund der geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaft bestehenden und sehr intensiven Nutzung im Plangebiet besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Insgesamt sind die Biotope der überplanten Fläche stark anthropogen überprägt und beeinflusst, dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Planungsraum vorkommenden Gehölzstrukturen als Habitat für Vögel, Insekten und Kleinsäuger genutzt werden. Um vor allem die Vögel nicht in ihrem Brutgeschäft 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. Zudem sind an das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (Gebüsche, Bäume) vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und RAS_LP 4 zu schützen.

Die biologische Vielfalt im Plangebiet selbst ist von geringer Bedeutung.

Durch die Umsetzung und Einhaltung der im Bebauungsplan angegebenen Hinweise zum Biotop- und Artenschutz sind keine erheblichen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt innerhalb des Planungsraums erkennbar.

10.1.2 Fläche und Boden

Bestand

Fläche:

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande des Siedlungsgebietes des OT Mittelkalbach.

Für das Schutzgut Fläche ist zu betrachten, welches Verhältnis zwischen überbautem Bereich und unbebautem Bereich besteht. Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine Fläche von ca. 4.299 m². Diese sind im Bestand unversiegelt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung bzw. Vollversiegelung von ca. 1.720 m². An nichtüberbaubaren Flächen / Grünflächen stehen dann dem Plangebiet noch ca. 2.579 m² zur Verfügung.

Boden:

Bei dem überwiegenden Planungsbereich (aktuell Grünlandflächen) handelt es sich - nach Angaben des hessischen BodenViewers um Siedlungsböden, welche bereits anthropogen geprägt sind. Die Böden im südlichen und westlichen Rand des Plangebietes werden noch als natürliche Böden eingestuft. Hierbei handelt es sich um Böden aus solifluidalen Sedimenten, der Bodeneinheit Pseudogley mit Braunerde-Pseudogleyen bestehend aus 3 bis 6 dm Fließerde über Fließschutt mit Sand- bis Tonstein. Die Bodenfunktionale Gesamtbewertung dieser Flächen wird als gering eingestuft. Die Acker-/Grünlandzahl ist mit >30 bis <=35 eher gering, das Ertragspotenzial wird mit mittel eingestuft. Die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen sind gering. Der Standort wird als feucht eingestuft.

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 werden hauptsächlich stark beanspruchte Böden sowie z.T. anthropogen stark veränderte Böden des Siedlungsbereiches (artenarme Ruderalvegetation, Grünland) betroffen. Seltene und schützenswerte Bodenformationen sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes können aufgrund ihrer anthropogenen Überformung natürliche Bodenfunktionen nur in eingeschränktem Maße übernehmen.

Die Auswirkungen auf den Boden bzw. Bodenhaushalt durch die Planung beziehen sich auf die Flächenversiegelung. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Versickerung reduziert und die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktionen) des Bodens beeinträchtigt bzw. gänzlich zerstört.

Die Böden des Plangebietes sind jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung stark vorbelastet. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie die Begrenzung der überbaubaren Flächen und Festsetzungen zur Gestaltung von Nebenflächen und Grünflächen, so dass mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche reduziert werden können und somit als nicht erheblich eingestuft werden.

10.1.3 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

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im hydrologischen Großraum „Mitteldeutsches Bruchschollenland“, hier in der hydrogeologischen Einheit „Mittlerer Bundsandstein“ im Teilraum „Fulda-Werra Bergland und Solling“. Das Plangebiet selbst wird als hydrologisch ungünstig eingestuft (GruSchu Hessen, HLNUG 2022), da es sich um ein Gebiet mit einer wesentlichen bzw. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung handelt.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist gering bis mittel, die Durchlässigkeit mäßig.

Südöstlich des Plangebietes in ca. 560 m Abstand befindet sich der Brunnen/Gewinnungsanlage „TB

Schripf^{fr} sowie nördlich des Plangebietes, Abstand ca. 450 m, das Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Niederkalbach“, Schutzzone III.

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet des Bebauungsplans der Gemeinde Kalbach im OT Mittelkalbach befinden sich keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Entlang der Straße „Bornhecke“ verläuft ein Entwässerungsgraben.

Bewertung

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes und die damit verbundene zusätzliche Überbauung / Versiegelung und Bodenverdichtung wird vorhandene Infiltrationsfläche von Regenwasser in Anspruch genommen. Der mit dem Vorhaben verbundene Verlust von Infiltrationsfläche durch Versiegelung/Überbauung von ca. 1.720 m² ist jedoch eher als gering zu bewerten, da hierbei anthropogen gestörte Bereiche (Siedlungsböden im nördlichen Teil des Plangebietes) beinhaltet sind. Eine merkliche Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung findet aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der festgesetzten Baudichte (GRZ 0,4) nicht statt. Natürliche Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Schutzgut Wasser hat somit im vom Vorhaben betroffenen Bereich insgesamt eine geringe Bedeutung. Das anfallende Oberflächenwasser wird über das örtliche Versorgungsnetz am nördlichen Rand des Plangebietes abgeführt.

Zur Vermeidung der Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch das Vorhaben, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung nicht versiegelter Flächen. Diese Vorgaben / Festsetzungen wirken sich positiv auf den Erhalt der Grundwasserneubildungsrate sowie dem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser im Plangebiet aus. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

10.1.4 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 klimaprägendes Kriterium sind die unterschiedlichen Formen der Landnutzung.

Bestand

Die Gemeinde Kalbach, speziell der Ortsteil Mittelkalbach liegt ungefähr 311 m über dem Meeresspiegel. Es gibt viel Niederschlag, selbst in trockenen Monaten. Der Jahresniederschlag liegt bei ca. 800 mm/Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Gebiet der Gemeinde Kalbach ca. 10,1°C.

Das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen des OT Mittelkalbach und hier an der „Bornhecke“ sind gut durchlüftet. 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 zusätzliche Flächenversiegelung ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und geringfügigem Anstieg der Durchschnittstemperatur im Plangebiet selbst zu rechnen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse der Gemeinde. Eine ausreichende Begrünung sowie Baumpflanzungen können sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebietes auswirken.

Die bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung wird keine besonderen und speziell für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung auch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Veränderungen, die den Klimawandel begünstigen (z.B. durch Treibhausgasemissionen, Aufheizung von Siedlungsbereichen, Veränderung des Wasserhaushalts etc.) werden aufgrund des geringen Umfangs des Vorhabens nicht hervorgerufen. Zudem können kleinklimatische Folgen durch die Festsetzungen zur Begrünung, wie Pflanzungen von Bäumen, Hecken- und Sträuchern, deutlich abgemildert werden.

10.1.5 Mensch, menschliche Gesundheit und Erholung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Mittelkalbach. Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplanes grenzt östlich und nördlich an die bestehenden Strukturen (Gebäude, Verkehrsflächen, Grünanlagen) an. Im Süden und Westen wird das Gebiet durch bestehende landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Plangebiet selbst wird im Bestand durch seine intensive Grünlandnutzung charakterisiert.

Die Grünlandflächen des Plangebietes werden nicht zur Erholungsnutzung angrenzender Wohnbebauung genutzt.

Bewertung

Für das Ortsbild und die Erholungseignung bleibt der Bereich des Plangebietes von untergeordneter Bedeutung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Durch die geplante Bebauung und durch die damit einhergehende Nutzungsänderung des Gebietes ist eher davon auszugehen, dass die vorhandene Fläche (Grünland) im Plangebiet an Aufenthaltsqualität (private Gärten / Hausgärten) gewinnen.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft zu erwarten. Dauerhafte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Erschütterung, Staub und elektromagnetische Felder) sind nicht zu verzeichnen.

Es wird bauzeitlich und damit zeitlich begrenzt zu Lärmbelastungen kommen. Hier sind jedoch die Vorgaben der TA Lärm grundsätzlich einzuhalten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, menschlicher Gesundheit und Erholung ist von keiner negativen Auswirkung auszugehen.

10.1.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung) an der Bornhecke des Ortsteils Mittelkalbach an. Das Plangebiet selbst wird im Bestand als Grünland charakterisiert. Die nördlich befindliche Straße „Bornhecke“ dient bereits der Erschließung des nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbebauung.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist eher von untergeordneter Bedeutung. Einziger prägender Gehölzbestand sind die Gehölzstrukturen im Bereich der „Mariengrotte“ westlich des Plangebietes und der innerhalb der Hausgärten, östlich und nördlich außerhalb 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.

10.1.7 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.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Hessische Rhön“. 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 Biotope im Plangebiet oder näherem Umfeld vorhanden.

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

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

10.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 UVPG sind Eingriffsfolgen auf ein Schutzgut, dies 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 v. g. Schutzgüter. Insgesamt gesehen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter biologische Vielfalt, 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 der Schutzgüter Pflanzen / Tiere sowie Boden / Fläche ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (Nutzungen) und geringen Biotopausstattung bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht auszugehen.

10.2 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 nachfolgende Hinweise und Empfehlungen sowie Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft:

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung der überbaren Grundfläche mit GRZ 0,40
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Herstellung von Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten)
- Hinweise zum Bodenschutz und Umgang von Niederschlagswasser

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken
- Hinweise zum Schutz angrenzender Vegetationsbestände
- Hinweis zur Durchführung von Fäll- und Rodungsarbeiten zum Schutz wildlebender Tiere

Schutzgut Kulturelles Erbe (Kultur und Sachgüter)

- Hinweise auf evtl. Vorkommen von Bodendenkmälern und den Umgang beim Fund

10.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Hier gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Um das Bauvorhaben dennoch möglichst umweltschonend zu realisieren, beinhaltet die Planung Festsetzungen zur Gestaltung privater Grünflächen sowie der Begrenzung der überbaubaren Flächen (GRZ 0,35). Die vorgesehenen Maßnahmen/Festsetzungen zur Begrünung der Freiflächen tragen zur Erhö-

hung der Strukturvielfalt im Plangebiet bei und stellen potenziellen Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger, Vögel und ggf. Fledermäuse dar.

10.4 Alternativenprüfung

Der Gemeinde Kalbach stehen aktuell keine Baugrundstücke für eine mögliche Wohnbebauung im Ortsteil Mittelkalbach zur Verfügung. Die im Leerstand befindlichen Gebäude / Grundstücke in der Gemeinde Kalbach befinden sich in Privateigentum und sind somit von der Gemeinde nicht nutzbar bzw. weiterzuentwickeln. Die Nachfrage an Wohnbaufläche ist jedoch sehr groß. Der Eigentümer der Flächen des vorliegenden Plangebietes hat ebenfalls bereits Anfragen bezüglich einer Veräußerung seiner Grundstücke und einer möglichen Bebauung erhalten. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde hier an dieser Stelle, gemeinsam mit dem Eigentümer der Flächen, eine neues Baugebiet ausweisen und der bestehenden Nachfrage Rechnung tragen.

10.5 Gesamtbeurteilung des Vorhabens

Gravierende Auswirkungen sind weder für den Naturhaushalt noch für das Ortsbild zu erwarten. Im Gegenteil führen die Festsetzungen zur Gestaltung privater Grünflächen (Pflanzvorgaben) zu einer Aufwertung der Fläche für Vögel, Insekten und Kleinsäuger als Nahrungshabitat. Durch die ansprechende Gestaltung der Freiflächen wird die Aufenthaltsqualität der Anwohner erhöht.

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 zu erwarten sind und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand verursacht wird.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in den Gehölzbestand werden auf ein Minimum begrenzt. Weiterhin kann durch geplante grünordnerische Maßnahmen, wie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, die Strukturvielfalt im Plangebiet deutlich erhöht werden.



Legende

	02.200	Gebüsch, heimisch, standortgerecht	46 m ²
	05.243	Arten- strukturarme Gräben	33 m ²
	06.340	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähwiesen	3.951 m ²
	09.151	Artenarme Feld-/Weg- und Wiesensäume frischer Standorte	255 m ²
	10.610	bewachsene unbefestigte Feldwege	14 m ²

Nachrichtlich

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	4.299 m²
	11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten
	Kataster	



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach

Bestandsplan
 zum Bebauungsplan "Oberhalb der Mariengrotte"