



Gemeinde Kalbach, Ortsteil Mittelkalbach

## 53. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Kalbach, OT Mittelkalbach

### Begründung zum Entwurf

<b>Verfahrensübersicht:</b>	14.07.2022	Beschluss zur Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalbach, OT Mittelkalbach (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)
	17.03.2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB
03.03.2023 bis	08.05.2023	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
	20.07.2023	Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
		Bekanntmachung der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
		Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
		Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Feststellungsbeschlusses (§ 6 BauGB)
		Genehmigung der 53. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalbach im Ortsteil Mittelkalbach durch das Regierungspräsidium Kassel
		Bekanntmachung des Inkrafttretens der 53. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kalbach im Ortsteil Mittelkalbach

#### Bearbeitung:



**KH Planwerk GmbH**  
Bergstraße 7  
36100 Petersberg

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Planziel und Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensstand	3
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Ausgangslage und Planung	5
2.2	Erschließung	6
2.3	Immissionsschutz	6
2.4	Alternativenprüfung	7
<b>3</b>	<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>7</b>
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	7
3.1.1	Artenschutz	8
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	9
3.2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
3.3	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	9
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Flächenbilanz	10
<b>4</b>	<b>KENNZEICHNUNG / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>10</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen	10
<b>5</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>10</b>
<b>Anlage 1: Zusammenfassung prognostizierter Umweltauswirkungen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ – hier Umweltsteckbrief (Kapitel 11)</b>		<b>11</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Planziel und Planerfordernis**

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung einer Kindertagesstätte im Ortsteil Mittelkalbach. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ im Ortsteil Mittelkalbach notwendig, um planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet/ der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich sowie östlich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten, mit etwas Abstand, sind Gewerbeflächen ausgewiesen und im Bestand vorhanden. Westlich beginnen die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Niederkalbach, diese Bereiche sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Gemäß § 5 BauGB handelt es sich hierbei um die Ausweisung von Ausstattungsanlagen des Gemeindegebietes im Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Mittelkalbach erfolgt im Regelverfahren. Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

### **1.2 Verfahrensstand**

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalbach hat hierzu am 14.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalbach sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3, 4 Abs. 1 BauGB) gefasst.

Ziel der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Gemeinde Kalbach, im Ortsteil Mittelkalbach, ist es, die Schaffung einer neuen Baufläche für eine Kindertagesstätte am nördlichen Ortsrand von Mittelkalbach bzw. zwischen den beiden Ortsteilen Mittelkalbach und Niederkalbach zu realisieren, um so den zwingenden Bedarf an Kindertagesplätzen im Gemeindegebiet vorhalten zu können. Aus diesem Grund soll der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Gemäß § 5 BauGB handelt es sich hierbei um die Ausweisung von Ausstattungsanlagen des Gemeindegebietes im Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Neben der Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ im Ortsteil Mittelkalbach.

### **1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf das Flurstück 2, Flur 17 der Gemarkung Mittelkalbach. Es umfasst eine Fläche von ca. 7.166 m<sup>2</sup> (0,72 ha). Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

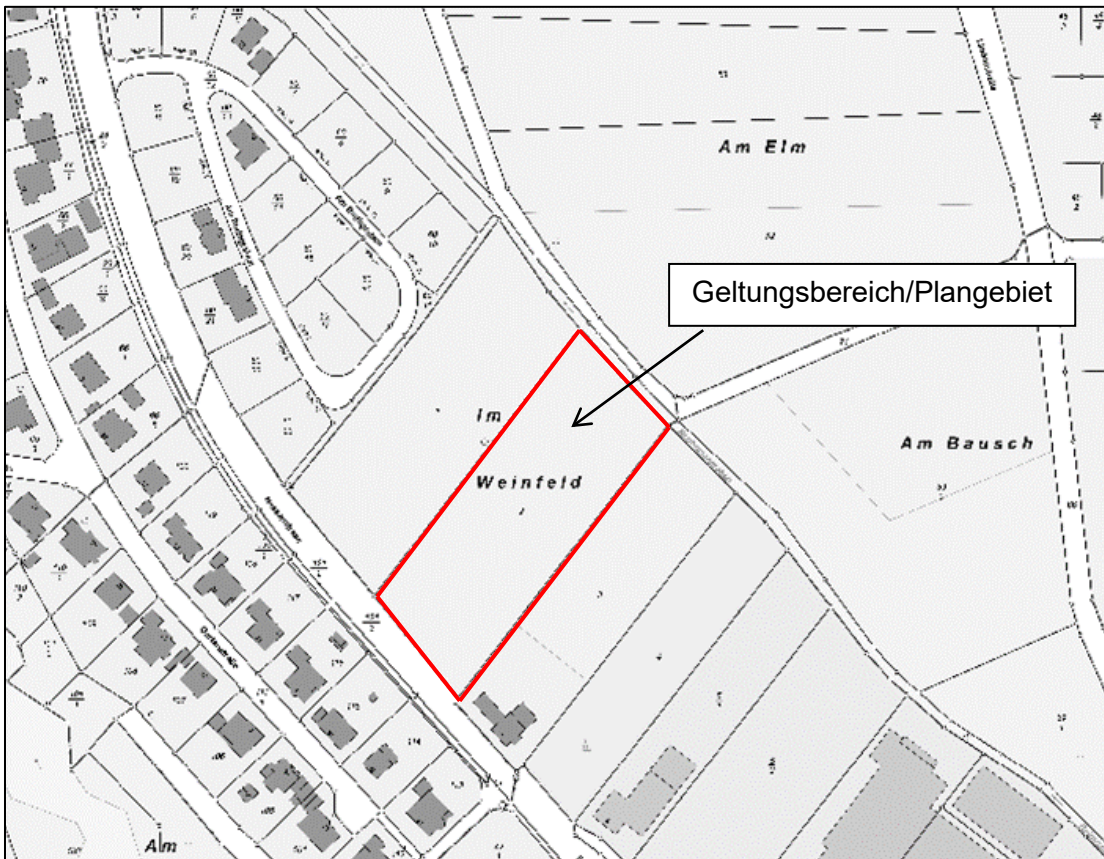


Abb. 1: Ausschnitt Ortsteil Mittelkalbach mit Darstellung des Geltungsbereiches

#### 1.4 Planungsrechtliche Situation

##### Regionalplan Nordhessen

Für die Planungsregion gilt der Regionalplan Nordhessen 2009. Hier wird das Plangebiet jeweils als Vorbehaltsgebiete für Siedlung - Planung, für besondere Klimafunktionen und für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

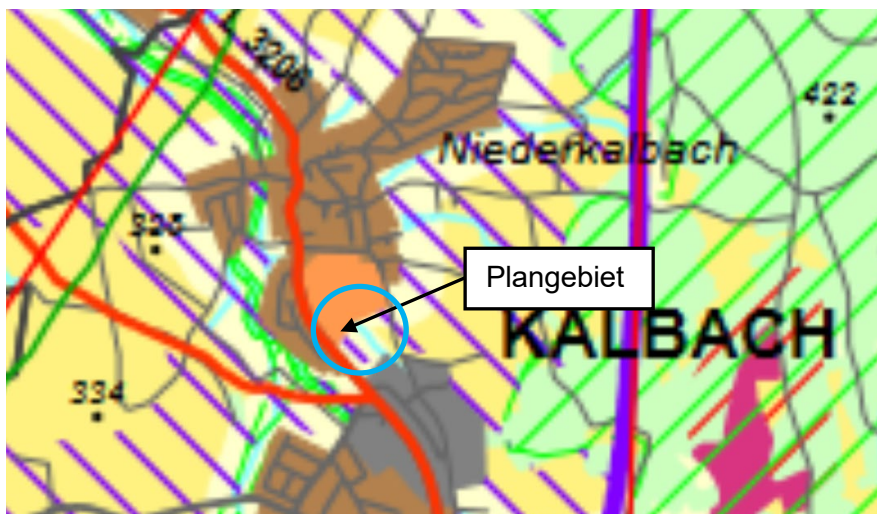


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan 2009 mit Geltungsbereich

##### Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet/ der Geltungsbereich des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eingeleitet (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich ebenso auf das Flurstück 2, Flur 17 der Gemarkung Mittelkalbach und umfasst eine Fläche von ca. 7.166 m<sup>2</sup> (0,72 ha).

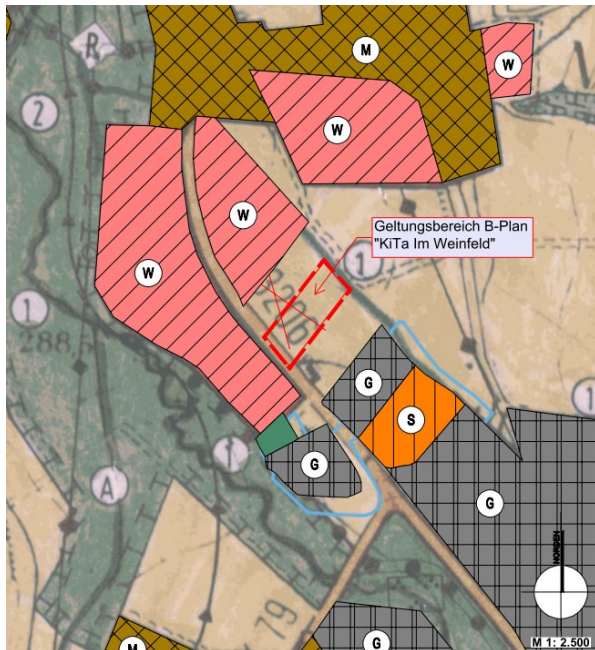


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP, Kalbach

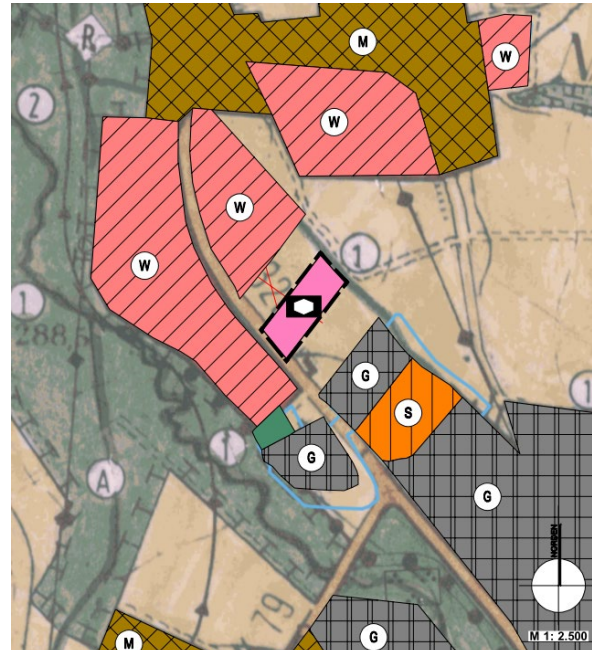


Abb. 4: Ausschnitt der 53. Änderung des FNP, OT Mittelkalbach

## **Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Im Weinfeld“ sowie die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Regelverfahren. Im Rahmen der Verfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

## **Schutzgebiete / Schutzausweisungen**

Im Plangebiet/ Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen.

Der Ortsteil Mittelkalbach sowie das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Kalbach gehört zum Biosphärenreservat/ Naturpark „Hessische Rhön“. Durch das Gemeindegebiet von Mittel- und Niederkalbach fließt das Gewässer „Kalbach“, entlang des Gewässers erstreckt sich ein FFH-Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen.

## **2 Städtebauliche Situation**

### **2.1 Ausgangslage und Planung**

Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans zeichnet sich derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Mittelkalbach. Unmittelbar an den Ortsteil Mittelkalbach schließt sich der Ortsteil Niederkalbach mit seiner Wohnbebauung an. Die Bestandsbebauung entlang der Hessenstraße (ehemalige Landesstraße L3206), welche durch beide Ortsteile führt, bildet einen fließenden Übergang der Ortsteile. Durch die Lage beider

Ortsteile soll die geplante „KiTa Im Weinfeld“ in Mittelkalbach ebenfalls die Versorgung von Betreuungsplätzen des Ortsteils Niederkalbach sicherstellen.

Das Plangebiet wird im Süden von der Hessenstraße begrenzt, welche zur Erschließung des Gebietes dient. Im Westen beginnt nach einigem Abstand ein Wohngebiet des OT Niederkalbach und in direkter Nähe eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an den Geltungsbereich angrenzt. Im Süden befindet sich eine weitere Wohnbebauung sowie östlich im Abstand von ca. 150 m ein Gewerbegebiet. Im Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Ortsrand an.

Die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht konsequent. Auf diese Weise wird die bestehende Nutzung nur weiterentwickelt, nicht aber generell ein neuer Siedlungsschwerpunkt geplant. Zudem zeichnet sich der nördliche Ortsrand durch seine Bestandsbebauung sowie den baulich geprägten Übergang in den OT Niederkalbach aus, wobei die geplante „KiTa im Weinfeld“ einen Lückenschluss im Gemeindeverbund darstellen würde.

Durch die Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ soll dem derzeitigen Mangel an Plätzen Kinderbetreuung entgegengewirkt werden, um so neue Möglichkeiten zur Schaffung einer neuen Kindertagesstätte im Gemeindegebiet von Kalbach, insbesondere hier im Ortsteil Mittelkalbach zu ermöglichen.

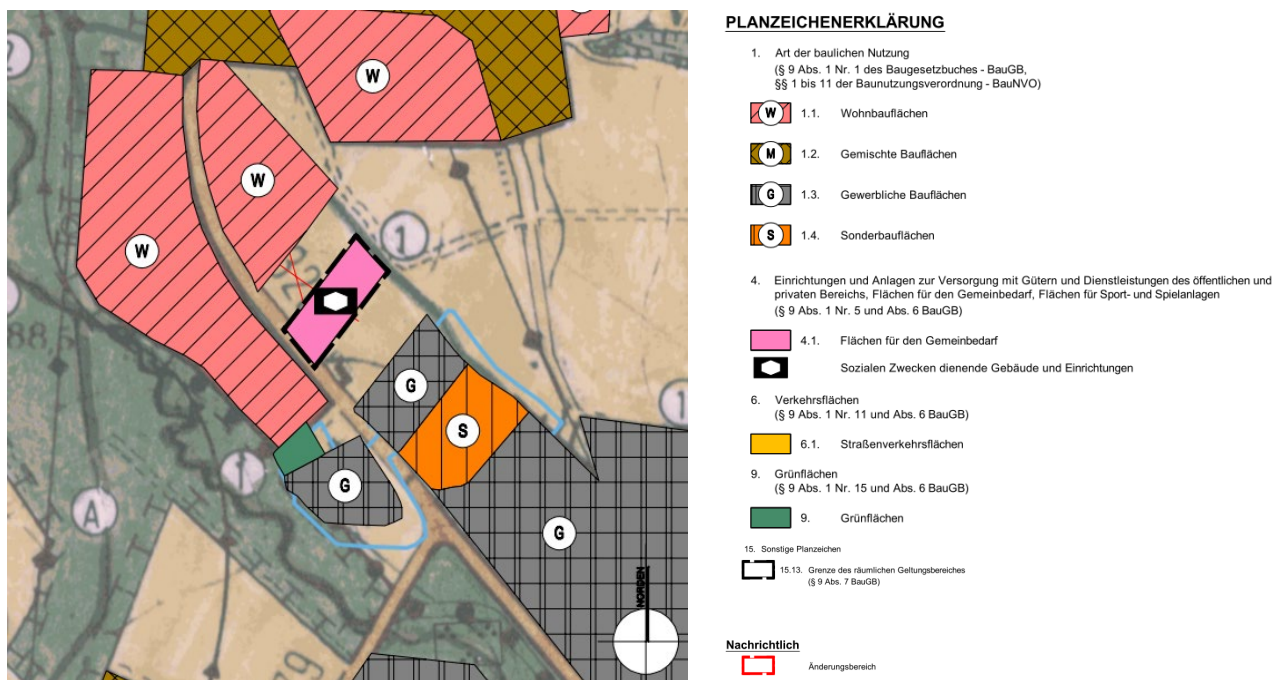


Abb. 5: Lage der 53. Änderung sowie Darstellung der geplanten Festsetzungen

## 2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über das örtliche Straßennetz, hier die Hessenstraße, welche westlich des Geltungsbereiches verläuft. Eine Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze ist gewährleistet.

## 2.3 Immissionsschutz

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

Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind als Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. In etwas Abstand (ca. 150 m) ist ein Gewerbegebiet im OT Mittelkalbach ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, vorhanden.

## **2.4 Alternativenprüfung**

Die Gemeinde Kalbach hat bereits im Vorfeld der geplanten Ausweisung des Bebauungsplans „KiTa Im Weinfeld“ verschiedene Möglichkeiten bzw. einen Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte geprüft. Die Aufgabe der Gemeinde ist es, Kinderbetreuungsplätze im Gemeindegebiet Kalbach, vor allem in den Ortteilen Mittelkalbach und Niederkalbach zu schaffen.

Wichtig für die Errichtung bzw. die Standortwahl einer Kindertageseinrichtung sind dabei die Erreichbarkeit, die Möglichkeit Platz für ein ausreichend großes Betreuungsgebäude zu haben sowie einen schönen Außenbereich (Außenspielflächen) zu schaffen.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort für die neue Betreuungseinrichtung war der Faktor der Flächenverfügbarkeit ebender ortsnahen Lage von entscheidender Bedeutung. Da es sich um eine gemeindliche Baumaßnahme handelt, erstrecken sich demnach Suche und Analyse vorrangig auf Grundstücke, die sich in gemeindlichem Eigentum befinden. Die Verfügbarkeit von Flächen, die für das Projekt in Frage kommen, war von Anfang an begrenzt und somit ein limitierender Faktor.

Im Rahmen einer Standortanalyse wurden Vor- und Nachteile von drei verschiedenen Flächen im Ortsteil Mittelkalbach untersucht. Im Ergebnis ist der gewählte Standort hier am Ortsrand Mittelkalbach am besten geeignet (vgl. hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“).

## **3 Naturschutz und Landschaftspflege**

### **3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

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

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

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

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe

durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ des OT Mittelkalbach gilt daher auch für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche, mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Außenbereich, ist eine differenzierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Diese wurde im Zuge des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ erstellt. Zudem wurden im Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Weiterhin dienen diese Maßnahmen der Eingriffsminimierung. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ verwiesen. Der Umweltbericht liegt den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ und der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

### 3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach § 44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können. Zum Vorentwurf sowie Entwurf wurden faunistische Überprüfungen vorgenommen und im Umweltsteckbrief bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ dokumentiert. Auf die Ausführungen im Umweltbericht sowie der Begründung zum Entwurf Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ wird verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 65 ff. HBO).

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

- Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.
- 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.
- 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.
- Alle Beleuchtungsanlagen sind gemäß den Planungshilfen des Sternparks Rhön auszuführen.
- Um das Risiko von Vogelschlag an Glasbauteilen zu minimieren, sind bauliche Transparenzsituationen (z.B. Glaswände, gläserne Verbindungsgänge, verglaste Ecken oder Gebäudeteile etc.) unabhängig von der Größe, immer so zu gestalten, dass sie keine signifikant erhöhte Gefährdung von Vögeln verursachen. Hierfür sind diese Glasflächen durch andere Materialien zu ersetzen oder mit für Vögel sichtbaren und als hoch wirksam getesteten Markierungen zu versehen. Abstände, Deckungsgrad,



Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. Dies gilt auch für großflächige, spiegelnde Glasscheiben ab 1,5 m<sup>2</sup>.

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

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

Der durch die Erweiterung der Bauflächen notwendige Ausgleich wird dem Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ zugeordnet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind den Entwurfsunterlagen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ zu entnehmen. Diese gelten dann auch für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen (Schutzmaßnahmen, Pflanzungen von Sträuchern, Entwicklung von artenreichen Wiesen, Anlage von strukturreichen Freianlagen etc.) vor Ort, bzw. im Plangebiet, zum Teil kompensiert werden. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten kompensiert.

Der Umweltbericht wurde parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum B-Plan ausgereicht.

### **3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

#### **Überschwemmungsgebiete**

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

#### **Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen.

Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann, nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebietes, über die Leitungslagen in der öffentlichen Straße (Hessenstraße) erfolgen.

Zum Schutz von Grundwasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen (GRZ 0,40) sowie zur Bauweise von Stellplätzen, Zufahrten und nicht überdachten Flächen in wasserdurchlässiger Weise, sodass diese eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen, sofern keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Zusätzlich sind Festsetzungen getroffen worden, die Grundstücksfreiflächen zu begrünen und zu bepflanzen, sodass in der Summe dieser Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

#### **Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Lediglich angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Nordosten ein offenes Fließgewässer (Gewässer ohne Namen), ein Gewässer 3. Ordnung. Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von vier Metern untersagt.

### **3.3 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten**

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

### 3.4 Denkmalschutz

Historische Kultur- und Sachgüter sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (§ 19 HDschG) sind ebenfalls nicht bekannt. Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Landwirtschaft) sowie Mischgebietsfläche mit Gewerbe nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

### 3.5 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans zu dokumentieren, wird nachfolgend eine Flächenbilanz aufgestellt.

#### Flächenbilanz der 53. Änderung:

Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 2):	7.166	m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	7.166	m <sup>2</sup>
	rd. 0,72	ha

## 4 Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalbach getroffenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 53. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

### 4.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBL. I S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBL. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBL. I S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBL. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBL. I S. 318)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBL. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. 08.2018 (GVBL. I S. 366)
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24.09.1962 (GVBL. I S. 417), gültig ab 09.10.2014.

## 5 Kosten

Der Gemeinde Kalbach, hier dem Ortsteil Mittelkalbach, entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans Kosten für den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich (Ankauf Ökopunkte), die Herstellung der Erschließung sowie Planungskosten.

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

## **Anlage 1: Zusammenfassung prognostizierter Umweltauswirkungen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ – hier Umweltsteckbrief (Kapitel 11)**

### **Einleitung**

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 (EAG Bau v. 24.06 2004; BGBl I S. 1359) setzt die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung um. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde auch das städtische Bauleitplanverfahren bezüglich der Berücksichtigung der Umweltbelange neu strukturiert.

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

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

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ gilt daher auch für die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

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

### **Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Die Gemeinde Kalbach beabsichtigt die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung einer neuen Kindertagesstätte im Ortsteil Mittelkalbach. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen dafür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Um den zwingend erforderlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder bis zu sechs Jahren im Gemeindegebiet Kalbach zu schaffen, ist zwingend ein Neubau einer Kindertageseinrichtung erforderlich. Mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“, soll Baurecht für einen Kindergarten mit Betreuungsplätzen für Kinder bis zu drei Jahren und Betreuungsplätzen für Kinder bis zu sechs Jahren hier im Ortsteil Mittelkalbach geschaffen werden.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „KiTa Im Weinfeld“ auch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingeleitet (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB).

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Zuge der 53. Änderung soll der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen werden.

Ergänzend zu den grundlegenden Festsetzungen im Flächennutzungsplan, werden im Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ Regelungen zur Gestaltung, zum Umgang mit der Vegetationssubstanz und durchzuführende Pflanzungen sowie Festlegungen zur baulichen Nutzung getroffen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung und zur Schaffung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird daher im Parallelverfahren durch die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kalbach im Ortsteil Mittelkalbach und dem Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ Bauplanungsrecht herbeigeführt.

Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die einzelnen Schutzgüter kurz erläutert.

#### Boden / Wasser:

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt es sich hauptsächlich um nicht versiegelte landwirtschaftliche Flächen (Acker), welche dem Bodenhaushalt und dem Vorkommen von Bodenlebewesen weitestgehend zur Verfügung stehen.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich im Westen um Böden aus äolischen Sedimenten, überwiegend durch mächtigen Löss geprägte Pseudogleye bzw. Parabraunerden-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen. Im Osten des Geltungsbereiches in der Nähe des Grabens, welcher später in das Fließgewässer „Kalbach“ mündet, handelt es sich um Böden aus fluviatilen Talbodensedimenten aus denen sich Gleye mit Kolluvisolen und Hanggleyen entwickelt haben, mit einem Substrat aus fluviatilen, kolluvialen und/ oder solifluidalen Sedimenten (Holozän oder Pleistozän) mit Sand- bis Tonstein oder Ton (Buntsandstein). Das Ertragspotenzial der vorkommenden Böden ist als Hoch einzustufen. Das Nitratrückhaltevermögen/ Pufferfunktion liegt im mittleren bis hohen Bereich. Die Feldkapazität wird mit mittel eingestuft. Die allgemeinen Bodenfunktionen der natürlichen Böden im Plangebiet werden als mittel eingestuft.

Altlastenverdachtsflächen oder Altlastenflächen sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht bekannt.

Kulturgeschichtlich wichtige Archivfunktionen erfüllen z.B. Böden, die in historischen Bergbaugebieten liegen, die Zeichen frühgeschichtlicher Besiedlung beinhalten oder Grabstätten wie zum Beispiel Hügelgräber.

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete sowie oberirdische Fließ- und Stillgewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes findet eine Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet statt. Die Bodenfunktionen werden durch die geplante Überbauung/ Flächenversiegelung hier beeinträchtigt, was sich auch auf die Wasseraufnahme und damit die Grundwasserneubildung auswirkt.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche/ Boden wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen die mögliche Überbauung auf maximal 40% der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche reduziert, weitere 0,2% der Fläche dürfen als Nebenflächen (Stellplätze, Zufahrten) in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (Umfang max. 1.263 m<sup>2</sup>). Die verbleibenden Flächen werden als Freiflächen (KiTa-Garten, öffentliche Grünflächen) angelegt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der eher geringen Größe des Plangebietes und einer zulässigen Vollversiegelung von weniger als 50 % als nicht erheblich eingestuft.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes findet eine wesentliche Umnutzung der bisher unbebauten Flächen des Plangebietes statt. Die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium werden durch die Neuversiegelung, im Wesentlichen durch die mögliche Überbauung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (GRZ = 0,40) sowie den dazugehörigen Nebenanlagen (Zufahrten, Stellplätze etc.), beeinträchtigt. Aufgrund des Flächenverbrauchs wird auch die Wasseraufnahme des Bodens nachteilig beeinflusst.

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, sodass mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/ Fläche/ Wasser reduziert werden können.

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

### Tier / Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt und ist völlig ausgeräumt. Es weist daher keine Artenvielfalt oder Biodiversität auf. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die ausschließlich intensiv als Acker genutzt wird. In der Zusammenschau ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Beeinträchtigung/ Konfliktsituation.

Der Ortsteil Mittelkalbach sowie das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Kalbach befinden sich im Biosphärenreservat/ Naturpark „Hessische Rhön“.

Aufgrund der doch geringen Biotopausstattung sowie der dauerhaft bestehenden, intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen im Plangebiet, besteht hier nur ein geringes Potenzial an Vorkommen planungsrelevanter Arten. Hierzu gehört die Avifauna. Das Plangebiet stellt potenziellen Lebensraum für Bodenbrütende Vogelarten dar und dient als Nahrungshabitat für weitere Arten.

Hier im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Verringerung, der auf dieses Gebiet angewiesenen Tierpopulationen kommt, da keine Vogelart explizit auf die dort vorkommende Ackerfläche angewiesen ist. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist nicht gefährdet, im Nahbereich des Plangebietes stehen ausreichend alternative Lebensräume (Biotope) zur Verfügung. Zudem enthält der Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ Festsetzungen und Hinweise, um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 iV. m. Abs. 5 BNatSchG) zu vermeiden.

Im Rahmen der Eingriffsminimierung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung und Pflege der Grün- bzw. Freiflächen des Plangebietes, sodass neue Biotopstrukturen und Lebensräume innerhalb des Plangebietes entwickelt werden können.

### Klima / Luft

Luftklimatisch ist das Gebiet aufgrund seiner Lage am Ortsrand, den angrenzenden Kaltluftentstehungsflächen und gutem Kaltluftabfluss, von geringer Belastung. Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben keine großräumigen Beeinträchtigungen von Klima und Luft ausgehen.

Die mit dem Bebauungsplan einhergehende Neuversiegelung/ Überbauung, führt zu kleinklimatischen Veränderungen, wie der Einschränkung der Verdunstung und ggf. einem leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur. Diese beschränken sich jedoch auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Bereiche. Durch den geringen Umfang an Neuversiegelung/ Überbauung werden keine merklichen Beeinträchtigungen des Makro- oder Mesoklimas sowie der Luftreinheit hervorgerufen.

### Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

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

Erholungsnutzungen innerhalb des Plangebietes sind im Bestand nicht vorhanden.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen, die mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Nachbarschaft verbunden sind. Die geplanten Nutzungen (Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kindertagesstätte) fügen sich in die bestehenden und umgebenden Nutzungen ein.

### Kultur- und Sachgüter

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

### Eingriffs-/ Ausgleichplanung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „KiTa Im Weinfeld“, welcher auf der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche entstehen soll, kommt es bei Einhaltung der dort getroffenen Festsetzungen, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft bzw. auf die Schutzgüter Pflanzen/ Tier/ biologische Vielfalt, Mensch (menschliche Gesundheit) und Bevölkerung, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, sowie Kultur- und Sachgüter. Die Beeinträchtigungen auf das Boden/

Fläche wurden im Zuge der Eingriffsermittlung bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „KiTa Im Weinfeld“ ermittelt und können durch die im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen zum Teil vor Ort kompensiert werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird über den Ankauf von Ökopunkten durch die Gemeinde Kalbach ausgeglichen.

#### Prognose bei Nichtdurchführung und Alternativen

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotope- und Nutzungstypen sowie die Nutzung der Fläche weiter bestehen. Da es sich um die Schaffung neuer Gemeinbedarfsflächen handelt, die an die Bestandsbebauung anschließen sollen, um damit den Ortsteil in seiner Siedlungsstruktur weiterzuentwickeln und einen Übergang zu den Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Niederkalbach schafft, bieten sich keine geeigneten Alternativen für das geplante Vorhaben. Im Zuge einer Standortanalyse wurde dieser Standort als am besten geeignet eingestuft.

#### Maßnahmen zur Überwachung

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

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