



GEMEINDE CALDEN

Bebauungsplan Nr. 25

„Wohngebäude und Dentalpraxis Flugplatzstraße“

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA)

**Begründung
gem. § 2 a BauGB**

**Entwurf
zum Verfahren gem. § 13 a / 13 b BauGB**

18.09.2017



Büro für Freiraum- und
Landschaftsplanung
Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
Telefon: 05674/4910
e-mail: bfflschmidt@t-online.de
www.bffl-schmidt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung	1
1.1.	Vorbemerkung.....	1
1.1.1.	Übersicht Verfahrensablauf	2
1.1.2.	Rechtliche Grundlagen	2
1.2.	Lage und Größe des Geltungsbereiches	4
1.3.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planrechtfertigung)	6
1.4.	Übergeordnete und rahmengebende Planungen	7
1.4.1.	Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen 2009.....	7
1.4.2.	Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.....	7
1.4.3.	Flächennutzungsplan.....	7
1.5.	Städtebauliche Begründung der Festsetzungen	8
1.5.1.	Planungskonzept	8
1.5.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.5.3.	Verkehr.....	8
1.5.4.	Ver- und Entsorgung.....	8
2.	Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.....	9
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

1. Begründung

1.1. Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Ziel es ist, die Innenentwicklung der Gemeinde Calden zu fördern. Die Aufstellung soll gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Im Gesetzestext heißt es dazu im 1. Absatz:

»Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern [...]

Am 13. Mai 2017 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014 / 52 / EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ in Kraft getreten. Danach ist es möglich, unter bestimmten Voraussetzungen, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen.

Der § 13 b lautet wie folgt:

»Bis zum 31.12.2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundflächenzahl im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.«

Das beschleunigte Verfahren ist [...] ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.« (§13 a BauGB)

Bei der vorliegenden Planung sind die geforderten Kriterien erfüllt.

- Die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt weniger als 10.000 qm. Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.600 qm und ist somit deutlich kleiner als diese Vorgabe.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 (6) Nr.7 b bestehen nicht.

Unter diesen Voraussetzungen wird das Verfahren gem. § 13 b in Verbindung mit § 13 a (1) Satz 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

1.1.1. Übersicht Verfahrensablauf

Verfahren gem. § 13 a / 13 b BauGB Beschleunigtes Verfahren		bekannt gemacht
Aufstellungs- und Verfahrensbeschluss	31.08.2017	
Entwurf	18.09.2017	
Einholung der Stellungnahmen der be- rührten Behörden und sonstigen Trä- ger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB		
Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB		
Die weiteren Verfahrensschritte sind der Planurkunde zu entnehmen.		

1.1.2. Rechtliche Grundlagen

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Raumordnungs-ge- setz (ROG) vom 22.12.2008	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsame Planun- gen und Maßnahmen...
Landesentwick- lungsplan Hessen, Stand 11.07.2013	Landesweites strategisches Pla- nungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorga- ben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrs- infrastruktur, Freiraumstruktur, Landnut- zung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nord- hessen 2009	„Nahtstelle“ zu Gemeinden, Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Pla- nungsregionen	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Na- turschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Roh- stoffe, Denkmale...
Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015	Bau- und Planungsrecht, allge- meines und besonderes Städte- baurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitpla- nung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bau- leitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förde- rung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsver-ord- nung (BauNVO), zul. geändert 11.06.2013	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, über- baubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutz- gesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.7.2009, zul. geändert 4. August 2016	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Land- schaftspflege, allgemeiner Schutz von Na- tur und der Landschaft, Landschaftspla- nung, Schutzgebiete, Artenschutz...

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010, zul. geändert 17. Dezember 2015	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert 1. August 2015	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädli. Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundesbodenschutz- und AltlastenVO zuletzt geändert 31.8.2015	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zuletzt geändert 4. August 2016	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 28. September 2015	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), zul. geänd. 26.07.2016	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458)	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (zul. geändert 27.09.2012)	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

1.2. Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt südlich der Flugplatzstraße (Landesstraße 3214), am westlichen Ortsrand von Calden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Standort der Feuerwehr von Calden. Auf der gegenüberliegenden Seite der Flugplatzstraße bietet ein Druckereibetrieb seine Dienste an. Daneben befindet sich ein Wohnhaus.

Auf dem unmittelbaren Geltungsbereich wurde Mitte des Jahres Raps geerntet, danach wurde die Fläche nicht mehr bestellt.



Abbildung 1: Blick auf das Grundstück von Süden

Im Norden des Betrachtungsraumes verläuft parallel zur Flugplatzstraße ein Geh-/ Radweg, der die beiden Ortsteile Ehrsten und Calden miteinander verbindet und auch die Anbindung an den alten Flugplatz herstellt. Dieser Radweg wird von einem Grünstreifen aus Rasen und einen Entwässerungsgraben begleitet.



Abbildung 2: Geh-/Radweg mit Entwässerungsmulde im Norden

Westlich und auch östlich des Grundstückes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei die östliche Fläche aufgrund des Umbaus und der Erweiterung der integrativen Wohnanlage der Werkhilfe e.V. seit kurzem brach liegt.



Abbildung 3: Brachfläche östlich des Geltungsbereiches

Im Süden grenzt die Bebauung der „Wohnanlage Hegerweg“ der Werkhilfe e.V. an.



Abbildung 4: Wohnanlage Hegerweg

Angaben zu Lage und Größe des Geltungsbereiches sind dem Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.3. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planrechtfertigung)

Die Gemeinde Calden möchte einem Bauinteressenten die Möglichkeit geben, am Ortsrand von Calden ein Wohnhaus zu bauen und dieses mit einer Dentalpraxis zu kombinieren.

Die Gemeinde möchte mit der Kombination von Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück den ortsansässigen Zahnarzt am Ort binden und damit die ärztliche Versorgung der Gemeinde erhalten.

Nördlich des Geltungsbereiches liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenwohnanlage Flugplatzstraße“. Hierfür wird der Offenlegungsbeschluss in Kürze erwartet. Im Süden grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Am Zierenberger Weg“ und „Integrative Wohnanlage Hegerweg“ an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird somit eine Abrundung des westlichen Ortsrandes von Calden erreicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Calden in diesem Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt, mit dem Ziel die Flächen zwischen westlichem Ortsrand von Calden und dem alten Flugplatz als gewerblich nutzbare Flächen auszuweisen. Für eine solche Planung wird jedoch deutlich mehr Zeit benötigt, als dies für den zeitnah anstehenden Generationenwechsel in der Zahnarztpraxis nötig ist.

Der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) hat für Calden als Verbandsgemeinde im Oktober 2016 ein Kataster über Baulücken und leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet erstellt.

Daraus gehen zwar für die Ortschaft Calden einige freie Flächen hervor, eine relativ kurzfristige Verfügbarkeit der dort dargestellten Flächen ist jedoch nicht gegeben.

Die Lage der geplanten, mit dem Wohnhaus gekoppelten Dentalpraxis am westlichen Ortsrand erweist sich als verkehrsgünstig, da so die Ortsteile Ehrsten, Meimbressen und Fürstenwald gut angebunden sind. Außerdem befindet sich die Bundesstraße 7 in einer Entfernung von ca. 200 m, sodass auch Patienten aus Warburg (ca. 20 km entfernt) eine gute Verkehrsverbindung mit dem PKW haben.

1.4. Übergeordnete und rahmengebende Planungen

1.4.1. Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt.

Die Gemeinde Calden ist dort als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sind danach Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereiches. Dazu gehört u.a. eine ärztliche Grundversorgung.

1.4.2. Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Bestandskarte: gering strukturierter, ackerbaulich geprägter Raum, unbewaldet, geringe Strukturvielfalt

Entwicklungskarte: keine Aussagen,
Keine avifaunistisch wertvollen Bereiche

1.4.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist im Teilplan Calden der Geltungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken dargestellt. Außerdem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Sicherheitsfläche $R = 1,5$ km gem. § 12 (2) Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Dies bedeutet, dass Baugenehmigungen nur mit der Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilt werden dürfen.

Die Gemeinde Calden beabsichtigt den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, mit dem Ziel hier Wohnbauflächen auszuweisen.

1.5. Städtebauliche Begründung der Festsetzungen

1.5.1. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept ist aus der vorhandenen Bebauung in der Umgebung abgeleitet worden. Mit der zusätzlich ermöglichten Bebauung an der Flugplatzstraße wird eine Abrundung des westlichen Ortsrandes von Calden erreicht.

1.5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Abs. (2) Satz 3 dieses Paragraphen ist formuliert, dass Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig sind.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wurde die im Bebauungsplan dargestellte Grundflächenzahl angesetzt. Dieser Werte entspricht der laut § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Die Grundflächenzahl im vorliegenden Bebauungsplan wurde gewählt, um eine ähnliche städtebauliche Wirkung zu erzielen, wie sie in der angrenzenden Bebauung vorhanden ist.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen soll sicherstellen, dass keine noch größeren Gebäude errichtet werden können, die das Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen würden. Durch diese Festsetzung ist die Festlegung von Geschosflächenzahl und Baumassenzahl entbehrlich.

Hinsichtlich der Dachformen werden Festsetzungen getroffen werden, die sich einerseits an der umgebenden Bebauung orientieren, andererseits sollen damit die Reglementierungen nicht zu eng gesetzt werden, um den zukünftigen Bauherren einen gewissen Handlungsspielraum zu ermöglichen.

1.5.3. Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Flugplatzstraße (Landesstraße L 3214), diese stellt die Verbindung zur B 7 in Richtung Warburg oder Kassel her.

Eine Radwegeverbindung verläuft parallel der Landesstraße und stellt die Anbindung nach Westen, Richtung Ehrsten und nach Osten, Richtung Ortslage Calden her.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der Görlitzer Straße in ca. 300 m Entfernung.

1.5.4. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung sowie die Oberflächenentwässerung werden über das bestehende Leitungsnetz in der Flugplatzstraße gesichert.

Die Entsorgung von entstehendem Abwasser erfolgt über die ebenfalls vorhandene Kanalisation in der Flugplatzstraße.

Abfälle werden ortsüblich über den Landkreis entsorgt.

2. Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Hinsichtlich einer Umweltprüfung mit Umweltbericht werden bei Durchführung eines beschleunigten Bauleitplanverfahrens im Baugesetzbuch klare Aussagen getroffen.

Im 2. Absatz des § 13 a BauGB heißt es dazu:

»Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.[...] 3 Satz 1 entsprechend; [...]«

Danach ist hier keine Umweltprüfung erforderlich.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Calden beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die städtebaulichen Voraussetzungen für eine kleinräumige wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Gleichzeitig soll damit einem ortsansässigen Zahnarzt die Möglichkeit geschaffen werden relativ kurzfristig seine Nachfolgeregelung zu treffen und ihn an die Gemeinde zu binden, um die ärztliche Grundversorgung Caldens zu sichern.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Verbindung mit dem § 13 b BauGB durchgeführt, da es sich um eine bauliche Entwicklung handelt, die sich an die bebaute Ortslage anschließt und mit der relativ geringen Größe die nötige Voraussetzung dafür erfüllt.

Aus diesem Grund konnte laut § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Aufgestellt, den 18.09.2017