

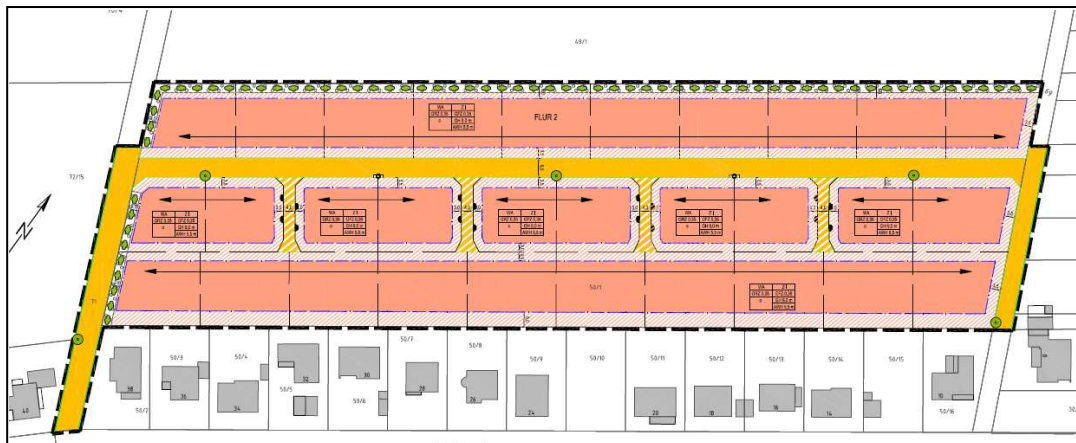
# Gemeinde Calden

## Ortsteil Fürstenwald

### BEBAUUNGSPLAN NR.8 "Vor dem Dorfe"

### - Begründung -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	5
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"	9
3. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8	11
4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	13
<b>II. PLANUNGSINHALTE</b>	<b>14</b>
<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"</b>	
1. Räumlicher Geltungsbereich	14
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2.1. Art der baulichen Nutzung	15
2.2. Maß der baulichen Nutzung	17
2.3. Festsetzungen zur Höhenlage	19
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Planungsvorschlag zur künftigen Grundstücksaufteilung	20
4. Nebenanlagen	23

	<b>Seite</b>
<b>5. Verkehrsflächen</b>	<b>24</b>
<b>6. Versorgungsanlagen und -leitungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung</b>	<b>28</b>
<b>7. Schädliche Umweltwirkungen; Gebiete, in denen bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen</b>	<b>37</b>
<b>8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>39</b>
<b>9. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksich- tigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes</b>	<b>42</b>
<b>10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	<b>50</b>
<b>11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen - Schwerpunkt „Energiewende“</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB)	<b>53</b>

---

## **0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen**

### **Bestandteile des Bebauungsplanes:**

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplan Nr. 8** (Maßstab 1: 500)  
mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 8** (§ 9 (8) BauGB).

### **Rechtsgrundlagen:**

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe" sind:

#### BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) mit Wirkung vom 14.08.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057);

#### LANDESBAURECHT

- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung**

Am 29. August 2019 hatte die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe"** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Planung war es, innerhalb des ca. 2,56 ha großen Geltungsbereiches Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen und die dahingehenden baulichen Anlagen und Nutzungen zuzulassen. Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB, was sich vor allem über die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereiches und seine Lage, unmittelbar angrenzend an den nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fürstenwald, begründen lässt (s. hierzu Kapitel I., Abschnitte 2. und 3.).

Vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 waren in der Gemeindeverwaltung die **städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung** sowie der **Standort und mögliche Alternativen** hierzu eingehend erörtert und abgewogen worden. Im Ergebnis wurde entschieden, ein neues, etwa 2,5 ha großes Wohngebiet am Ortsrand von Fürstenwald auszuweisen und hierfür das notwendige städtebauliche Verfahren einzuleiten. Die Begründung hierfür stellt sich wie folgt dar:

### **▪ Schaffung von dringend benötigten Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Calden**

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Städten und stadtnahen Bereichen Deutschlands eine stark gewachsene Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen eingestellt hat. Das gilt auch für weite Teile Nordhessens und die Situation in der Gemeinde Calden.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Exemplarisch zu nennen sind an dieser Stelle Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend haben sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum herausgebildet, beispielhaft die Wohnansprüche kleinerer Familien oder von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, auch die Ansprüche einer wachsenden Zahl an Berufspendlern mit leider oft nur lockerem sozialem Bezug zum Wohnstandort.

Speziell für die Großgemeinde Calden ist die verkehrsgünstige Lage fast aller Ortsteile zu dem nahen großstädtischen Raum von Kassel und Baunatal anzuführen, mit dessen vielfältigen Arbeits-, Bildungs- und Freizeitangeboten. Zudem stieg die Wohnbevölkerung in Calden, insbesondere durch Zuzüge, zwischen 2011 und 2017 um 3,7% [Quelle: Demographiebericht Calden im Landkreis Kassel, BertelsmannStiftung] - gegenteilig zu früher prognostizierten Entwicklungen. So

veranschlagt der Regionalplan Nordhessen 2009 für den Zeitraum von 2010 bis 2020 noch einen Rückgang der Bevölkerung in Calden um ca. - 3,5%, besonders durch Abwanderung.

Nicht unerwähnt bleiben sollen die zurzeit und wohl auch noch für die nächsten Jahre günstigen Konditionen am Kreditmarkt. Einer breiteren Bevölkerungsgruppe eröffnen sich dadurch Chancen zur Schaffung bzw. zum Erwerb von Wohneigentum.

Im Sinne der Dorfentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu werten, dass das Interesse vieler Menschen, in Calden wohnen zu wollen, seit Jahren anhält. Damit zeigt sich die gewachsene Attraktivität der Gemeinde. Diese begründet sich zum einen durch die Lage in schöner Landschaft und den guten Verkehrsanschluss nach Kassel mit den hier bestehenden vielfältigen Arbeitsangeboten. Fürstenwald liegt an der Bahnstrecke Korbach-Kassel, auf der die Linie RT4 im Stundentakt verkehrt.

Zum anderen bietet Calden mit seinen Ortsteilen inzwischen selbst interessante Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, verbunden mit kulturellen Angeboten, Vereinen, Bildungseinrichtungen, örtlichen Arbeitsstätten und einer zunehmend gut ausgebauten Infrastruktur. Exemplarisch zu nennen sind an dieser Stelle der am 04.04.2013 eröffnete Regionalflughafen Kassel-Airport in Calden sowie der aktuell stattfindende Ausbau der Ortsumgehungsstraße B7, inklusive Neubau der L3214 und der K7.

Mit der Schaffung von Wohnraum, den damit verbundenen Lebensperspektiven und ggf. dem Eigentumsgewinn ist üblicherweise ein Verbleib von jungen Familien mit Kindern am Wohnstandort bzw. deren Zuzug verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden und der gegenwärtig vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

Die verantwortlichen Gemeindevertreter von Calden sind folglich bestrebt, den Wünschen inzwischen zahlreicher Bürger nach Wohnbauland nachzukommen.

Hierfür sind die Nutzbarmachung innerörtlicher Bauflächen und die Behebung von Wohnleerständen als vorrangige Möglichkeit zu betrachten, weil nach den Bestimmungen des § 1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. In diesem Zusammenhang wurden von der Gemeindeverwaltung - vor Ausweisung neuer Bauflächen - zunächst die baulichen **Möglichkeiten zur Innenentwicklung** (bauliche Verdichtung, Nutzung von Leerständen, baulich verfügbare Flächen im Innenbereich usw.) geprüft. Wichtigstes Hilfsmittel ist hierbei die sogenannte Baulückenerhebung *des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)*. Sie erfasst den Bestand an Baulandpotentialen (Baulücken und Gebäudeleerstände), so auch für Calden und seine Ortsteile. Im Ergebnis wurde deutlich, dass es zurzeit nur in sehr eingeschränkter Kapazität innerörtliche Baulücken in der Gemeinde Calden gibt, zudem verteilt auf mehrere (kleine) Einzelgrundstücke. Bei den erfassten Flächen handelt es sich fast ausnahmslos um private

Grundstücke. Besonders durch diesen Tatbestand ist ihre bauliche Nutzbarmachung meist erschwert. Sie war bisher nur in Einzelfällen möglich.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle, dass die Gemeinde in jüngerer Vergangenheit alle Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung - wenn immer machbar und sinnvoll - aufgegriffen und vorgenommen hatte. In Calden und in den Ortsteilen stehen auch wenige Wohnobjekte leer. Hierbei handelt es sich überwiegend um ältere Gebäude mit meist stark angegriffener und sanierungsbedürftiger Bausubstanz, zudem oft auch mit komplizierten Besitzverhältnissen.

Es bleibt folglich festzustellen, dass der Bestand an innerörtlichen Baulücken und Wohnungsleerständen in Calden so gering ist, dass hiermit - selbst bei ihrer vollständigen Verfügbarmachung - der derzeit bestehenden Nachfrage nach Flächen für die Wohnbebauung auch nicht annähernd nachgekommen werden kann.

In Wahrnehmung ihrer Verantwortung hat sich deshalb die Gemeinde Calden entschieden, dringend benötigte Flächen für die Wohnbebauung auszuweisen. In diesem Zusammenhang wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ beschlossen. Folgendes spricht für dieses Vorgehen und den Standort:

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) hat in Kapitel 3.1.1 Flächenwerte als Obergrenze für die von den Gemeinden für den Zeitraum 2002 bis 2020 für Wohnsiedlungszwecke beanspruchbaren Flächen (über Baulücken im Siedlungsbestand bzw. durch Neuausweisung in Bebauungsplänen) dargestellt. Für die Gemeinde Calden wurde ein maximaler Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 12 ha vorgegeben, der bisher erst in Größe von etwa 6,05 ha ausgeschöpft wurde (laufende Verfahren ausgenommen). Insoweit sind hier Potentiale frei, die unter den gegebenen Voraussetzungen genutzt werden sollten. Ergänzend ist an dieser Stelle anzumerken, dass bei der Aufstellung des Regionalplans 2009 noch von einem Bevölkerungsrückgang in der Gemeinde Calden ausgegangen worden war, der sich zumindest für den Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2020 als Trugschluss erwies (s. oben im Vortext).

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ wurden von der Gemeinde Calden auch mögliche **Standortalternativen** geprüft, zumal diese Fläche im RPN 2009 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht als 'Vorranggebiet Siedlung, Planung' dargestellt war. Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass das Siedlungsrahmenkonzept 2030 (SRK 2030) des ZRK die Flächen nördlich des „Kopfsteiner Weges“ in Fürstenwald – hier liegt der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" – als Entwicklungspotential für Wohnbauflächen in Calden mit der Priorität 1 einstuft (hohe Priorität > Umsetzung bis 2025). Der Teilbereich-Wohnen, des zum Zeitpunkt des Verfahrensbeginns noch in Aufstellung befindlichen SRK 2030, wurde im Übrigen bereits vom Verband beschlossen. Aus diesem Hintergrund heraus, erfolgte auch die Aufstellung der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan durch den ZRK. Sie sieht die künftige Darstellung der Bereiche in Fürstenwald nördlich des "Kopfsteiner Weges" als 'Wohnbaufläche' vor (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 4.).

Eine weitere wesentliche Zielrichtung ist es, die noch eher ländlich geprägten Ortsteile der Gemeinde Calden stärker in strukturelle Gesamtentwicklung einzubeziehen. Die Standortwahl für den Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" und die damit beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauland in Fürstenwald ist hierzu ein wichtiger Beitrag.

In diesem Zusammenhang ist zu ergänzen, dass die Standortalternativen, konkret gemeint Flächen in der Gemarkung Fürstenwald die in vorgezogenen bzw. verbindlichen städtebaulichen Planungen (RPN 2009/ F-Plan/ B-Pläne) als Vorranggebiete zur Siedlungsentwicklung dargestellt bzw. ausgewiesen wurden, leider nicht in diesem Sinne nutzbar gemacht werden konnten. Das betrifft bspw. die noch freien Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schöne Aussicht“ [in Kraft seit Januar 2002], die inzwischen in Teilen anderweitig (Reiterhof) genutzt werden und die ostseitig an den Vorhabenbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 angrenzenden Flächen, die bislang aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht als Bauland ausgewiesen werden konnten.

Abschließend ist anzumerken, dass sich der Vorhabenbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 vor allem auch aus folgenden Gründen für die Wohnbebauung anbietet:

- der unmittelbare, damit vergleichsweise kostengünstige Anschluss an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die hier bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.),
- die attraktive, weitgehend unbelastete und naturnahe Wohnlage des Standortes in Fürstenwald, verbunden mit sehr guten Möglichkeiten zur städtebaulichen Anbindung an die südlich des Vorhabens gelegene Siedlung,
- die Möglichkeiten zur stärkeren Einbeziehung des noch eher ländlich geprägten Ortsteils Fürstenwald in die Entwicklung der Großgemeinde Calden,
- die Einbeziehung einer unbebauten Fläche in die städtebauliche Entwicklung, damit eine Arrondierung der Siedlungslage und die Vermeidung von Zersiedlung.

#### ▪ **Fortschreibung der Ortsentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 grenzt unmittelbar an die bestehende Siedlungslage in Fürstenwald. Aufgrund dieser Gegebenheit, bestehen hier gute Voraussetzungen für den kostengünstigen und ressourcenschonenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die meisten der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.). Die deutlichere Einbeziehung der Fläche in die Ortsentwicklung ist also städtebaulich wünschenswert, weshalb auch eine dahingehende Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK (künftige Darstellung des Gebietes als Wohnbaufläche) durch die Gemeinde Calden vorangetrieben wurde (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 4.).

Zwischenzeitlich ist nunmehr mit der Raiffeisenbank HessenNord eG ein **ortsansässiger Investor** an die Gemeinde Calden herangetreten, der sich das in Rede stehende Hauptgrundstück im Vorhabengebiet (s. Kapitel I., Abschnitt 2.) eigentumsrechtlich gesichert



hat und hier eine Wohnbebauung anbieten möchte. Vor allem aus städtebaulichen Gründen und nicht zuletzt wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland, findet das Vorhaben die grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde Calden. Nach geltendem Rechtsverständnis ist es im vorliegenden Falle allerdings erforderlich, dass über ein **bauleitplanerisches Verfahren** die städtebaulichen Absichten dargelegt und Beschlusslagen unter Beteiligung der Öffentlichkeit geschaffen werden, sodass die bauliche Inanspruchnahme der Fläche rechtlich zugelassen werden kann. In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Beförderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. An der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe" sind deshalb die Öffentlichkeit und möglicherweise vom Vorhaben betroffene Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die verantwortlichen Vertreter der Gemeinde Calden, als Trägerin der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

## **2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"**

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 (vgl. Planzeichnung, Maßstab 1:500) nimmt eine Gesamtfläche von etwa 25.590 m<sup>2</sup> ein. Seine Katasterbeschreibung lautet:

*Gemeinde: Calden, Gemarkung/ Ortsteil: Fürstenwald;*

*Flur: 2, Flurstücke-Nrn.: 50/1 sowie 69 und 71, jeweils teilweise.*

Flurstück Nr. 50/1 hat die Raiffeisenbank Hessen Nord eG käuflich erworben. Hier soll nach den Absichten der Gemeinde Calden und der Investorin Bauland für ein Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig ausgewiesen werden. Bei den nur teilweise im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 liegenden Flurstücken der Nrn. 69 und 71 handelt es sich um Wegeparzellen im öffentlichen Besitz der Gemeinde Calden. Über diese soll der künftige Anschluss des Vorhabengebietes an den Ortsverkehr sowie an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Gas, Trinkwasser, Abwasser, Stromversorgung, Telekommunikation etc.) realisiert werden.

Die Gemeinde Calden als Trägerin der Bauleitplanung und die Raiffeisenbank HessenNord eG als Investorin schließen in Vorbereitung und zur Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 einen *städtebaulichen Vertrag* gemäß § 11 BauGB. Wesentliche Inhalte sind die regelkonforme Durchführung der Bauleitplanung, die spätere bauliche Nutzung der Fläche als Wohngebiet mit Anschluss an die öffentliche Verkehrs- und Infrastruktur sowie die vertragliche Zuordnung der hierfür erforderlichen Aufgaben und Kosten.



Abb.: Bauvorhabengebiet - Luftbild

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Fürstenwald, der Gemeinde Calden (s. Planzeichnung mit Übersichtsplan). Es handelt sich zum Beginn des Aufstellungsverfahrens um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Sie bildet etwa ein Viereck von ca. 300 m Länge in Südwest-Nordost-Richtung und von ca. 85 m Breite in Südost-Nordwest-Richtung aus. Das natürliche Gelände fällt gleichmäßig, etwa von West nach Ost, mit etwa 2-3% Neigung ab (290 müNN bis 282 müNN). Mulden oder Kuppen sind nicht vorhanden.

Die Flächen nördlich des Vorhabengebietes werden bis hin zur nächsten Ortslage von Ehrsten ackerbaulich genutzt. Das Vorhabengebiet wird zweiseitig, also von Osten und Westen her, durch öffentliche Wege (Flurstücke-Nrn. 69 und 71) eingefasst. Sie bilden den späteren Verkehrsanschluss für das geplante Neubaugebiet. Südseitig grenzt der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 an die Wohnsiedlungslage von Fürstenwald. Es handelt sich hierbei um zumeist Ende des 20. Jahrhunderts entstandene größere Einfamilienhäuser auf Grundstücken von etwa 700 m<sup>2</sup> Größe.

Die für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ vorgesehenen Flächenentwicklungen und bauliche Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

Flurstück im Geltungsbereich	Fläche (ca.)	Bestand	geplante Entwicklung gemäß B-Plan Nr. 8
Nr. 50/1	24.445 m <sup>2</sup>	Ackerland	Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ 0.35, anteilige Verkehrsflächen
Nr. 69, teilweise	395 m <sup>2</sup>	Feldweg, teilbefestigt	Ausbau als Verkehrsanschluss
Nr. 71, teilweise	750 m <sup>2</sup>	Feldweg, teilbefestigt	Ausbau als Verkehrsanschluss

Abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen gegenwärtig keine anthropogenen Ansprüche an den Vorhabenbereich. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung der Fläche als Bauland, wird auf mögliche Entschädigungsansprüche der Bewirtschafter hingewiesen.

Mit Realisierung des Vorhabens findet eine Inanspruchnahme von Boden durch den Bau von Wohnhäusern, Nebenanlagen und notwendigen Verkehrsflächen sowie bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsanschlüssen statt. Damit verbunden ist ein Anstieg der Oberflächenversiegelungen im Vorhabenbereich von derzeit anteilig 2,5 % auf dann bis zu etwa 42%.

### **3. Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8**

Die Gemeinde Calden hat im August 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 im **Verfahren nach § 13b BauGB** aufzustellen. Durch § 13b BauGB stand den Kommunen bis zum 31.12.2019 ein Instrumentarium zur Verfügung, mit dem Außenbereichsflächen im vereinfachten baurechtlichen Verfahren als neues Bauland ausgewiesen werden konnten.

#### **Rechtlicher Hintergrund:**

Durch die Einfügung von § 13b in das Baugesetzbuch im Zuge der Novelle von 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB, also das sogenannte beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a (2) BauGB auch für Bauleitplanungsverfahren „*durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*“. Ziel dieser Regelung ist es, die Ausweisung von Wohnbauflächen für angrenzende Außenbereiche zu erleichtern und somit die Schaffung von neuem Wohnraum in den Kommunen zu beschleunigen. Förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b konnten bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist dann spätestens bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die von der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden im August 2019 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8 im Verfahren nach § 13b BauGB ist wesentlich wie folgt zu argumentieren:

- Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.
- Der Bebauungsplan leitet die bauliche Nutzung einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Größe ein.  
Nach dem in Bezug genommenen § 13a (1), Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 (2) BauNVO zugrunde zu legen, d. h., der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Damit ergeben sich für das Vorhaben **7.395 m<sup>2</sup>** überbaubare Nutzfläche (Geltungsbereich – Grünflächen – Verkehrsflächen) \* GRZ = (25.590 m<sup>2</sup> - 3.567 m<sup>2</sup> - 895 m<sup>2</sup>) \* 0,35.

Analog zum Verfahren nach § 13a BauGB ist auch beim Verfahren nach § 13b BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen. Es gibt keine Anhaltspunkte für nachhaltige Beeinträchtigungen, der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB benannten Schutzgüter. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen bei der Planung nicht.

Ebenso kann beim Verfahren nach § 13b BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung bzw. Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Im Ermessen der Gemeinde Calden wurde der Öffentlichkeit sowie den möglicherweise von der Bauleitplanung berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde in diesem Zusammenhang nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB.

#### **4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)**

Die Gemeinde Calden ist Mitglied im Zweckverband Raum Kassel (ZRK). In enger Abstimmung unter den Verbandsgemeinden wurde ein **Flächennutzungsplan** für das Gebiet des Zweckverbandes erarbeitet, der auch die Inhalte des geltenden Landschaftsplanes integriert. Der Flächennutzungsplan basiert u. a. auf dem **Regionalplan Nordhessen** (RPN 2009) sowie den Entwicklungsplanungen des ZRK (Siedlungsrahmenkonzept, Kommunaler Entwicklungsplan Zentren, Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel). Er ist die verbindliche Grundlinie für die städtebauliche Entwicklung im Verbandsgebiet, so auch in der Gemeinde Calden mit ihren Ortsteilen. Bebauungspläne als verbindliche Bauleitplanung sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten.

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen hinter dem nordwestlichen Siedlungsrand von Fürstenwald, so auch der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“, als ‚Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft‘ dargestellt. Das Vorhaben weicht insoweit von den regionalplanerischen Zielen ab. Gleiches galt für den Flächennutzungsplan des ZRK. Hier war der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor den Dorfe" zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ nach § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt.

Aufgrund dieser abweichenden planerischen Absichten wurde vom ZRK die Aufstellung der 59. Änderung zum Flächennutzungsplan "Kopfsteiner Weg, Fürstenwald" beschlossen. In der Begründung wird u. a. ausgeführt: *"Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist, ... die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 30 Bauplätzen, angrenzend an den bestehenden Ortskern zu schaffen."* Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 gemäß § 3 (2) BauGB bzw. § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Mit der 59. Änderung des F-Plans sollen hier also künftig ‚Wohnbauflächen‘ (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt und damit der Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ städtebaulich vorbereitet werden.

Im Aufstellungsverfahren zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes waren auch die vorgesehenen Abweichungen vom RPN 2009 darzulegen, ggf. durch Flächentausch (gemäß RPN - Abschnitt 3.1.1, Ziel 5) auszugleichen und schließlich zu begründen, weshalb die im RPN 2009 für Fürstenwald vorgesehene Flächen zur ‚Siedlungsentwicklung‘ nicht beansprucht werden können.

Der Auffassung der zuständigen Regionalplanung beim RP Kassel folgend [s. Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 8 vom 24.02.2020] beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden den Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ erst als Satzung beschlossen, nachdem die Verbandsversammlung des ZRK den Feststellungsbeschluss zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst hatte.

## **II. PLANUNGSINHALTE -**

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO und § 91 HBO )

Nachfolgend werden die Planungsinhalte zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen begründet und erläutert. Diese **Festsetzungen** sind Bestandteil der **Planzeichnung des Bebauungsplanes** und dort graphisch oder in Text dargestellt. Sie werden nachfolgend einzeln aufgeführt und dabei durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Ergänzend zur Erläuterung der Planungsinhalte enthält der nachfolgende Text auch einige Hinweise, die sich vor allem auf die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier vorliegenden städtebaulichen Planung beziehen.

#### **Hinweis:**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 8 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach § 73 Hessische Bauordnung (HBO) vorliegen und ausreichend begründet sind.

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 (7) BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.**

Der Geltungsbereich war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden. Er ist ca. 2,56 ha groß.

In Kapitel I., Abschnitt 2. (s. dort) sind alle katasteramtlichen Flurstücke des Geltungsbereiches aufgelistet und die Lage des Vorhabengebietes aus der städtebaulichen Situation heraus beschrieben.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet.

Grundsätzliche Absicht der vorliegenden Planung ist es, einerseits den Geltungsbereich harmonisch an das bestehende örtliche Siedlungsgefüge anzubinden, andererseits über die zugelassene Bebauung und Nutzung einen gelungenen Übergang zur unbebauten Landschaft zu erreichen.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

**Entsprechend der Planzeichnung ist für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend grundsätzlich oder ausnahmegebunden auch andere hiermit verträgliche Nutzungen erlaubt. Das Allgemeine Wohngebiet wurde als Baunutzungstyp u. a. deshalb gewählt, weil am Standort bereits gewisse Vorbelastungen aufgrund der benachbarten Nutzungen (Wohnsiedlung bzw. Ackerbau, verbunden mit Einflüssen wie Staub, Verkehrslärm usw.) gegeben sind und im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen bleiben werden. Im Sinne einer städtebaulichen Staffelung bestehen für Allgemeine Wohngebiet (WA) - im Vergleich zu Reinen Wohngebieten (WR), als der möglicherweise treffenderen Zielrichtung im Sinne von § 13b BauGB - etwas höhere Belastbarkeitsgrenzen mit Blick auf Emissionen (Lärm, Geruch).

Für die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gilt:

**Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen aus § 4 BauNVO:**

- die der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden, Schank- und Speisewirtschaften** (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO);
- **nicht störende Gewerbebetriebe** (im Sinne von § 4 (3) Nr. 2 BauNVO),
- **Anlagen für Verwaltungen** (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- **Gartenbaubetriebe** (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) **und**
- **Tankstellen** (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen schließt die Gemeinde Calden für den Geltungsbereich mehrere Nutzungen aus, die nach § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Das begründet sich zunächst damit, dass die Baufläche im Sinne des hier gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB explizit zum Wohnen entwickelt und genutzt wer-

den soll. Hierfür besteht ein ausgewiesener Bedarf in Calden, dem mit der Bauleitplanung nachgekommen wird.

Darüber hinaus gibt es weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen, die städtebaulich zu argumentieren sind: Zu nennen ist zunächst der - mit Blick auf die Größe des Geltungsbereiches - unverhältnismäßige Flächenanspruch einiger dieser Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Weiterhin wurde bei dem Ausschluss berücksichtigt, dass sich durch die betreffenden Nutzungen erhöhte Belastungen (durch Lärm, Kundenverkehr usw.) für künftige und bereits vorhandene Wohnbereiche ergeben könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. künftig erwartet wird, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu implementieren.

**Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:**

**- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**  
(§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO).

Anstatt der nach BauNVO vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wird ihre ausnahmegebundene Zulässigkeit für das Vorhabengebiet festgesetzt. Nicht verändert wird zudem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe", dass in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** zugelassen werden können.

Die Genehmigung der hier festgesetzten ausnahmegebundenen Nutzungen setzt die spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Im vorliegenden Fall wird das als zielführend und verantwortungsbewusst erachtet, vor allem unter dem Hintergrund, im Sinne von § 13b BauGB am Standort möglichst Wohnraum anbieten zu können. Im Interesse der Allgemeinheit sind folglich die Absichten zur Einrichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke bzw. für Beherbergungsbetriebe (Ferienwohnung etc.) ausgiebig zu begründen und kritisch zu hinterfragen. Dabei gilt es, eine vorhabengebundene Bewertung von Einzelaspekten wie den Flächenanspruch dieser Anlagen, ihr örtlich nachgewiesenes Erfordernis, die späterhin nachhaltige Nutzung und Frequentierung im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Lärm usw. vorzunehmen und in den Vergleich zu setzen mit dem durch diese Vorhaben verbundenen Verlust an möglichem Wohnraum.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass 2017 mit Änderungen im § 22 BauGB und dem Einfügen des § 13a in die BauNVO für die Gemeinden die planungsrechtlichen Voraussetzungen gestärkt wurden, um die Veränderung von Wohngebieten zu nur saisonal bewohnten Urlaubervierteln zu verhindern.



In Wohngebieten zulässig sind in der Regel Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Das gilt gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch mit Blick auf Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende. Für dahingehend spezielle Vorhaben können sich allerdings Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung dieser Vorhaben bzw. Anlagen.

Der Gemeinde Calden bleibt es nach § 15 BauNVO unbenommen, einzelne Anlagen bzw. Nutzungen für das Vorhabengebiet auszuschließen, selbst wenn diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 hier zulässig bzw. ausnahmsgebunden zulässig wären. Ausschlussgründe ergeben sich beispielsweise bei Vorhaben und Anlagen, die der Eigenart des Baugebietes (in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung) widersprechen oder von denen unzumutbare Belästigungen und Störungen zu erwarten sind.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die bauliche Dichte in dem späteren Wohngebiet sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. Städtebaulicher Ansatz ist es, die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Quartiers zu vereinheitlichen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten an die bereits bestehende Nachbarbebauung entlang des "Kopfsteiner Weges" soweit gestalterisch anfügen, dass sie das Siedlungsbild am Ortsrand von Calden-Fürstenwald und dessen Fortentwicklung nicht negativ beeinflussen. Grundsätzlich ist hierbei festzuhalten, dass es sich bei dem Ort Fürstenwald um eine historisch dörflich geprägte Siedlungsanlage handelt, die weitgehend erhalten ist. Beispiel sind vergleichbar große Wohngrundstücke in aufgelockerter Bebauung, was auch die in der letzten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstandene Bebauung einschließt.

In diesem Zusammenhang sind Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 8 erforderlich, die für alle drei Raumdimensionen der Neubauten wirksame und fassbare Beschränkungen schaffen.

**Entsprechend der Planzeichnung sind die nachfolgenden Festsetzungen als Obergrenzen zu verstehen:**

**Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist auf 0,35 festgesetzt.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Wohngebietes (WA) die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 35% zu überbauen, das liegt etwas unterhalb der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) BauNVO von GRZ 0,40. Zum einen wird mit dieser Festsetzung der Bodenschonungsklausel des BauGB, nach der mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, nachgekommen. Zum anderen wird eine leichte Einschränkung der Möglichkeiten zur Versiegelung von Flächen installiert, weil aufgrund des dörflichen

Rahmens etwas größere Wohngrundstücke erwartet werden, als zurzeit allgemein üblich. Die unbebaute Grundstücksfläche besitzt heute in erster Linie Wert für die private Erholung. Der Bewirtschaftungsanspruch, insbesondere zur Eigenversorgung wie noch vor einigen Jahrzehnten vor allem in Dörfern der Fall, ist inzwischen meist in den Hintergrund getreten.

Die nachfolgenden Festsetzungen bestimmen im entscheidenden Maße die Höhe von Baukörpern:

**Gemäß § 16 und § 20 BauNVO ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (Z I) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 0,35 zulässig.**

**Oberhalb des zugelassenen Vollgeschosses sind Ausbauten mit mindestens einem geneigten Dach sowie Ausbauten, die gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt sind, nur dann zulässig, wenn sie höchstens bis zu 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses in einer Höhe von  $\geq 2,3$  m überdecken.**

**Gemäß § 18 BauNVO sind für die Gebäude maximal folgende Höhen zulässig:**

- **Außenwandhöhe an wenigstens einer Gebäudeseite (AWH) = 5,5 m,**
- **Gebäudehöhe bis zum obersten Abschluss der Dachkonstruktion = 9,0 m.**

Mit den vorangestellten Festsetzungen ist die Bebaubarkeit des Wohngebietes in vertikaler Dimension bestimmt: Zulässig sind demnach Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 9,0 m bis zum oberen Abschluss der Dachkonstruktion (GH). Bei Schrägdächern entspricht das der Firsthöhe. Die Höhe der lotrecht aufsteigenden, nicht versprungenen Außenwand (AWH) darf wenigstens an einer Gebäudeseite 5,5 m nicht übersteigen. Bei Schrägdächern entspricht die Außenwandhöhe der Traufhöhe. Die von den geläufigeren Begriffen First- und Traufhöhe abweichenden Bezeichnungen zur Bauwerkshöhe (Gebäude- und Außenwandhöhe) tragen allein den unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der Dachkonstruktion, Rechnung. Die für mindestens eine Gebäudeseite festgesetzte Außenwandhöhe stellt sicher, dass der höhenmäßige Ausbau des zugelassenen Vollgeschosses eingeschränkt ist (bspw. bei Pultdächern).

In dem festgesetzten Rahmen von Außenwand- (AWH) und Gebäudehöhe (GH) kann die Bebauung mit einem Vollgeschoss (Z I) erfolgen. Sockel und Keller sind gestaltbar, solange dabei kein Kellergeschoss im Sinne von § 2 (5) der Hessischen Bauordnung (HBO) entsteht. Eingeschränkt ermöglicht werden auch Drempele und Ausbauten im Dachbereich oberhalb der zugelassenen Geschossebene sofern diese keine Vollgeschossqualität im Sinne der HBO erreichen. Das bedeutet, das zugelassene eine Vollgeschoss kann bis höchstens 3/4 seiner Brutto-Grundfläche in einer Höhe von  $\geq 2,30$  m überbaut werden. Den heute erweiterten architektonischen Möglichkeiten (Dachgalerie, Staffelgeschoss, Pultdach, Dachgarten etc.) ist durch die gewählten Festsetzungen Rechnung getragen, wodurch die Genehmigung dahin ausgerichteter Baugesuche möglicherweise erleichtert wird. In diesem Sinne wird im vorliegenden Bebauungsplan auch auf

weitere einschränkende Vorgaben zur Bauwerksgestaltung (wie Dachformen, Gestaltung von Dächern und Fassaden usw.) verzichtet.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der vertikalen Gebäudedimension bleiben zugleich die Auswirkungen auf die südseitig benachbarte Bebauung (bspw. Sichteinschränkung, Beschattung) kalkulierbar und beschränkt. Hierzu trägt ergänzend bei, dass die südliche Bauzeile im Geltungsbereich einen Bauabstand von wenigstens 5,0 m zu den Nachbargrundstücken einhält (s. Kap. II., Abschnitt 3.).

### **2.3 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Zur einheitlichen Handhabung bei der Ermittlung der Gebäude- (GH) und Außenwandhöhe (AWH) gilt nachfolgende baurechtliche Festsetzungen nach §§ 1 (1) und 9 (3) BauGB in Verbindung mit der BauNVO:

**Untere Bezugshöhe mit 0,0 m zur Ermittlung von Gebäude- (GH) und Außenwandhöhe (AWH) ist die Oberkante, der für die Verkehrserschließung des betreffenden Grundstücks wirksamen und fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Obere Bezugshöhen sind für die Gebäudehöhe (GH) die oberste Kante der Dachkonstruktion und für die Außenwandhöhe (AWH) die oberste Kante der lotrecht aufsteigenden, nicht versprungenen Gebäudeaußenwand. Die Relation zwischen unterer und oberen Bezugshöhen wird durch eine, von der Oberkante der Fahrhahnmittelachse aus rechtwinklig, bis an die straßenseitige Gebäudeaußenwand verlaufenden Linie hergestellt.**

Die ausgebauten Erschließungsstraßen im Wohngebiet bieten eine hinreichende Basis, um als unterer Bezug zur Ermittlung der Gebäudehöhen zu fungieren. Sie folgen voraussichtlich dem im Bauvorhabengebiet geringen und sehr gleichmäßigen Geländehöhenverlauf (2% - 3% Gefälle). Höhenversprünge wie Mulden oder Hügel sind im Gebiet nicht vorhanden und folglich planerisch unbedeutend.

Mit der obersten Kante der Dachkonstruktion (GH) sind je nach Dachform der First oder die oberste Dachschale gemeint. Selbständig wirksame Aufbauten im Dachbereich wie Schornsteine, Antennen, Solaranlagen etc. bleiben unberücksichtigt. Die Außenwandhöhe (AWH) bemisst sich bis zum oberen Abschluss, der lotrecht aufsteigende Gebäudeaußenwand, bei Schrägdächern ist das die Traufhöhe. Die Außenwandhöhen von darüber liegenden oberen Dachausbauten wie beispielsweise von rückversetzten Staffelgeschossen oder von einseitig aufsteigenden Außenwänden für Pultdächer bleiben hierbei unberücksichtigt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Planungsvorschlag zur künftigen Grundstücksaufteilung**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

**Entsprechend der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.**

**Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind Gebäude nur bis max. 25,0 m Länge zulässig.**

Städtebaulicher Ansatz der Festsetzung ist es, durch die offene Bauweise (o) eine Harmonisierung hinsichtlich der Anordnung von Baukörpern innerhalb des Vorhabengebietes und mit Blick auf die angrenzenden Siedlungsflächen - auch hier wurden die Grundstücke in offener Bauweise bebaut - zu erreichen. Überdies bildet die offene Bauweise eine ausreichende, heute im Regelfall übliche Grundlage zur Bebauung von Wohngebieten im ländlichen und kleinstädtischen Raum.

Auf die Festsetzung von Hausformen wurde im Bebauungsplan Nr. 8 verzichtet. Sie ist für den vorliegenden Fall nicht als städtebaulich erforderlich anzusehen. Dahingehende Vorgaben würden die baulichen Möglichkeiten, auch mit Blick auf die Vermarktung, frühzeitig einschränken. Allerdings wird innerhalb der offenen Bauweise die Gebäudelänge auf maximal 25,0 m eingeschränkt. Damit wird verhindert, dass längere Wohnobjekte bspw. solche Hausgruppen oder Reihenhäuser entstehen, die den Siedlungscharakter deutlich dominieren würden. Im Rahmen einer uneingeschränkten offenen Bauweise wären gemäß BauNVO Gebäude bis 50 m zulässig.

**Entsprechend der Planzeichnung ist gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen, also die Ausrichtung der Längsseite der längsten Außenwand, festgesetzt.**

Die Gebäudelängsseiten im Geltungsbereich sind nach dieser Festsetzung also in Südwest-Nordost-Ausrichtung, parallel zu der Hauptdurchfahrt anzuordnen (s. Planzeichnung). Damit sind folgende Hauptziele verbunden:

- Förderung der städtebaulichen Ordnung im Geltungsbereich, angelehnt an die bestehende Bebauung in der südseitig angrenzenden Siedlungslage,
- Ermöglichung der harmonischen Gestaltung von Baukörpergruppierungen (bspw. von Hausgruppen und Doppelhäusern),
- Anregung einer Gebäudeanordnung, die die optimierte Ausnutzung von Solarenergie an Dächern und Fassaden ermöglicht,
- Verkürzung des sich von Süden und Westen her ausbildenden Schattenwurfs der Gebäuden auf Nachbargrundstücke.

Folgende ergänzende Festsetzung schränkt die Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich ein:

**Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen gilt nicht für Garagen und sonstige Nebenanlagen.**

**Hinweis:**

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen betrifft gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB die Ausrichtung der Längsseite der längsten Gebäudeaußenwand. Davon nicht automatisch abzuleiten sind Vorgaben zur Firstrichtung, zur Trauf- oder Giebelständigkeit der Gebäude.

**Durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen sind die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt.**

Um ein weitgehend einheitliches jedoch innerhalb des Quartiers aufgelockertes Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Durch die Verbindung der festgesetzten Baugrenzen ergeben sich für den Vorhabenbereich größere geschlossene Baufelder auch deshalb, weil die abschließende Grundstücksaufteilung des Baugebietes erst nachgängig zum Bebauungsplan Nr. 8, unter Berücksichtigung der Erschließungs- und Vermarktungsmöglichkeiten, erfolgen wird.

Zur besseren Lesbarkeit sind die Abstände der dargestellten Baugrenzen in der Planzeichnung vermaßt. Die festgesetzten Bauabstände dienen zur Vermeidung von Konflikten gegenüber anderweitigen Ansprüchen und Nutzungen. So beträgt ihr Abstand zu den Verkehrsflächen im Vorhabengebiet wenigstens 3,0 m und zu den Nachbargrundstücken im Süden (Wohnbebauung) und im Norden (Ackerland) 5,0 m.

**Hinweise:**

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften bestimmt, hier dem § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO). Demgegenüber können sich Abweichungen zu den im Bebauungsplan über Baugrenzen festgesetzten Bauabständen ergeben. In diesem Fall gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, haben Vorrang.“

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO, beispielsweise zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann. Dadurch ist die sichere und problemlose Erschließung aller Bauflächen gewährleistet.

**Innerhalb der unteren (südlichen) Bauzeile im Geltungsbereich, kann die südseitig festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise für eingeschossige Anbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.**

Diese Festsetzung trägt dazu bei, erforderliche Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall zu vereinfachen. Sie ist sinnvoll, um die Baukörper optimal anordnen zu können bspw. Wintergärten an der besonnten Südseite von Gebäuden. Von der Festsetzung betroffen sind nur die Grundstücke der südlichen Bauzeile, für die die Baugrenze in 5,0 m Abstand zu Nachbargrundstücken verläuft (vgl. Planzeichnung, Maßstab 1:500). Die formulierte 'Kann-Bestimmung' verlangt die Prüfung des Einzelfalls und die hiermit verbundene Beachtung nachbarschaftsrechtlicher Belange.

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Baugebiet, für das die Absichten des Investors weitgehend konkretisiert und die Verkehrserschließung festgelegt sind. Unter diesen Voraussetzungen ist in der Planzeichnung die Aufteilung des Baufeldes in mögliche Einzelgrundstücke dargestellt. Da eine diesbezügliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes rechtlich gesehen nicht möglich ist, handelt es sich um einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag. Er orientiert sich wesentlich an der Lage der anschlussrelevanten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 5.). Für die vorgeschlagene Aufteilung sprechen darüber hinaus vermarktungsrelevante, also wirtschaftliche Überlegungen, auch ökologische Argumente wie der effiziente Umgang mit dem Schutzgut - Boden und somit die sparsame und zielorientierte Inanspruchnahme von unbebauten Landwirtschaftsflächen zur Realisierung der Bauabsichten.

Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Bauweise, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzungen. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen liefern kann und soll, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht.

**Hinweis:**

Zur erforderlichen Neuordnung der Grundstücksstruktur ist die Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 80 ff. BauGB zu prüfen und ggf. anzuwenden.

#### **4. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) wurde im Bebauungsplan Nr. 8 allein schon deshalb verzichtet, weil keine baurechtlich verbindlichen Vorgaben zur künftigen Grundstücksaufteilung bestehen (vgl. Kap. II., Abschnitt 3.). Die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn in Bezug auf die Grundstücksauswahl soll gewahrt bleiben und deshalb auch nicht durch Vorgaben bspw. zur Verortung von erforderlichen Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben (s. nachfolgende Hinweise) bleibt davon unbenommen.

##### **Hinweise:**

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen soweit diese für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendig sind. Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und deren Anhänger sind in diesem Zusammenhang in Wohngebieten nicht erlaubt. Privat genutzte Garagen und Fahrzeugstellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzulegen. Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt deshalb keine Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 fest, auch nicht für den öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsflächen.

Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO):

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).
- Die Gemeinde Calden hat auf Grundlage der HBO und in Verbindung mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine Satzung erlassen, die festlegt ob und in welcher Ausgestaltung, Größe und Anzahl Stellplätze und Garagen im Gemeindegebiet hergestellt werden müssen. Diese sogenannte *Stellplatzsatzung* ist verbindlich und folglich auch für das Vorhabengebiet anzuwenden.

Auf Privatgrundstücken sind Stellplätze und Garagen (hierzu zählen nach der HBO auch Carports) möglichst in räumlicher Nähe zu den erschließungswirksamen Verkehrsflächen (Straßen) anzuordnen, um lange Fahrwege zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten. Von rückwärtig der Hauptgebäude angelegten Stellplätzen und Garagen ist in diesem Zusammenhang abzuraten.

Die nachfolgende Festsetzung dient in diesem Zusammenhang der Verkehrssicherheit im Wohnquartier und zur Vermeidung von Konfliktsituationen bei Fahrten in den öffentlichen Straßenraum:

**Überdachte (Garagen und Carports) und nicht überdachte Fahrzeugstellplätze auf den Privatgrundstücken sind in mindestens 3,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen herstellen.**

Grundstückszufahrten sollen möglichst eine gerade, rechtwinklige Verbindung zu der öffentlichen Straße herstellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß zu beschränken.

Auf Alternativen bei der Gestaltung von Nebenanlagen und ihren Zufahrten wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden angeregt:

- die Begrünung von Carports und Garagen insbesondere deren Dächer,
- die Herstellung von Stellflächen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen her möglich ist (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers),
- die gestalterische Einbindung von Nebenanlagen bspw. durch Gehölzabpflanzungen,
- das Zusammenfassen von Zufahrten benachbarter Grundstücke.

## **5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der baurechtlichen Festsetzung von Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. Die straßen- bzw. verkehrsrechtliche Widmung geschieht in gesonderten Verfahren. U. a. aus diesem Hintergrund heraus, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf Festsetzungen zur Unterteilung der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen (bspw. nach Verkehrsarten, Nutzungen etc.) bewusst verzichtet und auf die zu einem späteren Zeitpunkt erfolgende Fachplanung bzw. verkehrsbehördliche Widmung verwiesen. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sichert der Gemeinde u. a. ihr Vorkaufsrecht. Zugleich werden damit Übernahmeansprüche gemäß § 40 BauGB ausgelöst.

### **Hinweis:**

Bei allen im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 11 handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

Das heißt für den vorliegenden Fall: Der notwendige Straßenausbau erfolgt zu Lasten der Investorin. Danach übernimmt die Öffentlichkeit, hier die Gemeinde Calden, alle fertigen Verkehrsanlagen in ihren Besitz und in ihre Verantwortlichkeit. Das betrifft den weiteren Betrieb der Verkehrsflächen, die Herstellung und Überwachung der Verkehrsordnung (als untere Straßenbehörde) sowie die Straßenunterhaltung. Spätestens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe" schließen die Gemeinde Calden und die Investorin einen Erschließungs-



vertrag ab. Mit diesem werden auch der fachgerechte Straßenausbau für das Vorhabengebiet sichergestellt sowie die Übernahme dahingehender Kosten und Verantwortlichkeiten geregelt.

**Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt und durch planzeichnerisch dargestellte Straßenbegrenzungslinien bestimmt.**

Bei den nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um die erschließungsnotwendigen Straßen für den Anliegerverkehr im späteren Wohngebiet. Der besseren Lesbarkeit wegen, sind die festgesetzten Straßenbreiten in der Planzeichnung (s. dort) vermaßt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine im Regellaß 6,5 m breite nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche. Sie verläuft in gerader Strecke - etwa in West-Ost-Richtung - quer durch das künftige Wohngebiet und bindet zweiseitig an hier vorhandene öffentliche Verkehrsflächen an, die über den "Kopfsteiner Weg" den weiteren Anschluss an den Ortsverkehr (s. Planzeichnung) und darüber hinaus den Fernverkehr sicherstellen. Innerhalb der 6,5 m breiten Straße ist der Verkehr mit dem zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, -begegnungen (Lkw/Pkw) und Anfahrten (Krankentransporte, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge), auch bei Annahme von Gegenverkehr, sicher zu bewerkstelligen.

Bei den beiden für das Vorhabengebiet anschlusswirksamen Verkehrsflächen (s. Planzeichnung - Flurstücke-Nrn. 69 und 71) handelt es sich um öffentliche Wege, die sich ausgehend von der Ortsstraße "Kopfsteiner Weg" bis weit in die Feldgemarkung hinein erstrecken und hier vornehmlich von Spaziergängern und den Landwirten (auch als Fahrwege) genutzt werden. Die Wegeparzellen wurden - soweit das für den Anschluss des Vorhabengebietes erforderlich ist - in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" aufgenommen und hier als öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird ihr straßentechnischer Ausbau zur Realisierung des Vorhabens eingeleitet. Die vorhandenen Breiten dieser Parzellen von 7,85 m (Flurstück-Nr. 71) bzw. 6,30 m (Flurstück-Nr. 69) eröffnen alle hierzu erforderlichen Möglichkeiten. Um der notwendigen Verkehrsfachplanung nicht vorwegzugreifen bzw. diese einzuschränken, wird im Bebauungsplan Nr. 8 auf Vorgaben zur Aufteilung der Straßenquerschnitte (bspw. nach Breite und Nutzung) verzichtet.

**Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen folgender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und durch planzeichnerisch dargestellte Straßenbegrenzungslinien bestimmt:**

- **Zufahrten für Anliegergrundstücke.**

Bei den nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um die erschließungsnotwendigen Straßenanschlüsse für einzelne

Anliegergrundstücke. Hintergrund ist der Sachverhalt, dass die zu erwartende Baufläche in drei parallele Bauzeilen aufgeteilt werden soll. Dieser planerische Ansatz ergibt sich zunächst aus der verfügbaren Flächentiefe des Flurstücks-Nr. 50/1 heraus. Zum anderen soll vor allem aus folgenden kosten- und umweltrelevanten Gründen auf die Anlage einer zweiten Durchfahrt für das Vorhabengebiet verzichtet werden:

- Beschränkung der Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen,
- effiziente Gebietserschließung unter Sicherstellung größtmöglicher Nutzflächen für die Wohnbebauung,
- Einschränkung der Verkehrsbelastungen gegenüber den vorhandenen Nachbargrundstücken,
- Verringerung der notwendigen Straßenunterhaltung durch die Gemeinde als späterer Eigentümerin.

Die Breite, der insgesamt vier - jeweils etwa 25 m langen - Stichstraßen zur Erschließung einer dritten Bauzeile, beträgt 4,0 m. Jeder dieser Stiche bindet rechtwinklig an die geplante Hauptdurchfahrt des Vorhabengebietes an (s. oben) und erschließt endseitig zwei Wohngrundstücke. Die Nutzung der Stichstraßen durch alle dafür vorgesehenen Verkehrsteilnehmer kann innerhalb der 4,0 m breiten Fläche sichergestellt werden. Das gilt für Fußgänger ebenso wie für die Anfahrten von Rettungsfahrzeugen (Krankenwagen und Feuerwehr).

Ergänzend hierzu **sind im Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" gemäß Planzeichnung Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.**

Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt werden entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass diese Stichstraßen nur von den Anliegern (eingeschlossen deren Gästen, erforderlichen Anlieferungen, dem Rettungsverkehr etc.) benutzt werden, deren Wohnhäuser nur über diese Anfahrt verkehrstechnisch zu erreichen sind. Andere Grundstücken, die sowohl an diesen Stichstraßen als auch an der 6,5 m breiten Hauptdurchfahrt liegen, ist damit die Zufahrt auf die Stichstraßen untersagt.

Die farbige Darstellung der äußeren Straßenbegrenzungen (in der Planzeichnung 'grün', s. dort) dient lediglich der besser erkennbaren Abtrennung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Verkehrsflächen gegenüber andersartigen Nutzungen.

Die Ausgestaltung, der im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung erfolgt im Zuge der späteren Fachplanung bzw. aufgrund entsprechender straßenbehördlicher Widmungen und Anweisungen. Fachtechnisch zu planen bzw. zu bestimmen sind u. a.:

- der belastungsbezogene Straßenaufbau und -querschnitt,
- die Auslegung der Straßengradienten,
- die Straßenentwässerung,
- Eingrünungsmaßnahmen,

- ggf. die Aufteilung des Straßenraums zur Auftrennung nach Verkehrsarten,
- die sichere Abwicklung, der zu erwartenden Begegnungsfälle,
- die Straßenbeleuchtung,
- die Festlegung von Tempolimits.

Ergänzend sollten von den verantwortlichen Planern, der Investorin und der Gemeinde Calden weitere Aspekte der Verkehrsgestaltung diskutiert werden, um diesbezügliche Entscheidungen anzuregen und herbeizuführen. So beispielsweise:

- die Ermöglichung unbehinderter Mobilität,
- die Auswahl von zukunftsweisenden Oberflächenbefestigungen,
- die Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,
- eine energiesparende Straßenbeleuchtung,
- die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Gebietes mit dem Fahrrad, mit Rollstühlen und Kinderwagen.

Es ist davon auszugehen, dass sich der weiterführende Fahrverkehr über die vorhandene Straße "Kopfsteiner Weg" entwickelt und hier auch nach Realisierung des Vorhabens verkehrssicher und weitgehend belastungsfrei abgeführt werden kann.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen werden soweit wie möglich auch die neuen unterirdischen Leitungen zum notwendigen ver- und entsorgungstechnischen Anschluss des künftigen Wohngebietes verlegt (s. Kap. II., Abschnitt 6.).

**Je Wohngebäude ist nur eine Zufahrt zur öffentlichen Straße von höchstens 3,5 m Ausbaubreite zulässig.**

Durch diese Festsetzung, sie wird im Interesse der örtlichen Verkehrssicherheit für sinnvoll und erforderlich erachtet, wird die Anzahl an Grundstückszufahrten im Wohnquartier bewusst beschränkt. Die Zuordnung zu Wohngebäuden (statt Wohngrundstücken) wird gewählt, weil zum Zeitpunkt der Bauleitplanung die Grundstücksaufteilung und damit verbunden die Bebauung nicht abschließend bestimmt ist. Doppelhäuser gelten als zwei Wohnhäuser, Reihenhäuser entsprechend ihrer Anzahl.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Anpflanzung einiger hochstämmiger Bäume festgesetzt, die bei geeigneter Anordnung auch verkehrsrelevante Aufgaben (Verkehrsberuhigung, Orientierung im Straßenraum, Beschattung) übernehmen könnten. Die Maßnahme und ihre Ziele sind in Kap. II, Abschnitt 8. näher erläutert.

## **6. Versorgungsanlagen und -leitungen; Abfall- und Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 14 BauGB)

### **Hinweise:**

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks im Vorhabengebiet (Flurstück-Nr. 50/1, s. Planzeichnung) sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt. Möglicherweise betroffene Ver- und Entsorgungsträger wurden in diesem Zusammenhang und zur Wahrung ihrer Belange an dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe" beteiligt.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc. dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie, zur Kraft-Wärme-Kopplung und für die Bereitstellung sonstiger erneuerbare Energien.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.**

Versorgungsträger können prinzipiell selbst über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass die unterirdische Verlegung abgelehnt wird. Dieser Tatbestand war bei konkreten Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits aufgetreten. Gründe sind oft die durch Erdarbeiten höheren Baukosten für die unterirdische Verlegung von Anlagen und Leitungen. Aus diesem Sachverhalt heraus, erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 8 eine bindende Festsetzung zur vornehmlich unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegungsweise kann für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile sinnvoll sein, die bspw. aus wartungs- oder nutzungstechnischen Gründen besser oberirdisch anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhlungsstationen, Ladestationen für die E-Mobilität, Netzverteilerkästen von Strom- und Internetleitungen usw.).

Die zur Erschließung des Vorhabengebietes vorzusehenden Leitungen und -anlagen werden aller Voraussicht nach innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschnitt 5.) verlegt. Ihre konkrete Trassenführung wird erst im Zuge späterer Fachplanungen entwickelt und bestimmt. Aus diesen Grund ist in der Planzeichnung darauf verzichtet worden, Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) und die Führung von künftigen Versorgungsanlagen und -leitungen einzutragen und somit ihren Standort bzw. ihre Lage schon jetzt verbindlich zu verorten.

**Hinweis:**

Vorgesehen ist, dass die die notwendigen Ver- bzw. Entsorgungsanlagen - zumindest für Trink-, Lösch-, Regen- und Schmutzwasser - im Auftrag der Investorin und zu ihren Lasten fach-/ regelgerecht erstellt und an die öffentliche Netze angeschlossen werden. Danach übernimmt die Öffentlichkeit, hier die Gemeinde Calden, alle fertigen Ver- und Entsorgungsanlagen in ihre Zuständigkeit und ihren Besitz, damit verbunden auch den Betrieb und die Unterhaltung dieser Anlagen. Spätestens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Vor dem Dorfe" schließen die Gemeinde Calden und die Investorin einen Erschließungsvertrag. Darin wird u. a. auch die fachgerechte Verlegung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse für das Vorhabengebiet sichergestellt sowie die damit im Zusammenhang stehenden Übernahme der Kosten und Verantwortlichkeiten geregelt.

Die Verlegung und Anschlüsse anderer Versorger (Gas, Strom, Telekommunikation, Internet usw.) sind im Einzelnen mit den hierfür örtlich zuständigen bzw. zu akquirierten Trägern abzustimmen.

Die nachfolgenden **Hinweise** dienen in erster Linie der Vorinformation im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Bauvorhabengebietes:

➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Gemeinde Calden. Der voraussichtliche Anschluss ist über die vorhandenen Hauptleitungen d 125 x 11,4 HD-PE im „Kopfsteiner Weg“ bzw. über die hieran angeschlossenen Leitungen d 90 x 8,2 mm HD-PE vorgesehen, die in den beiden angrenzenden Feldwegen (Flurstücke 69 und 71) liegen. Ausgehend vom Bestand wird eine neue Hauptleitung DN 100 HD-PE innerhalb der für den Geltungsbereich festgesetzten Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschnitt 5.) verlegt. Sie ermöglicht den Ringschluss zum Bestand, damit den regelmäßigen Durchfluss und somit die Vermeidung von stehendem verkeimungsanfälligem Trinkwasser. An der neuen Hauptleitung werden die Abzweige für die Anschlüsse der Wohnhäuser angebracht und auf kurzem Wege bis zur Abnahme auf die einzelnen Grundstücke verlegt. Alle neuen Trinkwasserleitungen mit ihren Anschlüsse an den Bestand sowie die notwendigen Löschwasserentnahmestellen, vorgesehen als Unterflurhydranten, sind nach dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) herzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass das vorhandene kommunale Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und -qualität sowie mit Blick auf den notwendigen Versorgungsdruck bietet.

**Hinweis:**

Bei der Bestandsleitung in dem westseitig angrenzenden Feldweg (Flurstück 71) handelt es sich um die Pumpleitung aus dem Ortsteil Ehrsten zum Wasserbehälter Fürstenwald.

Der Anschluss des Vorhabengebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung gilt als unwesentliche Netzerweiterung. Nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) ist hierfür keine Genehmigung erforderlich.

Auch die **Löschwasserversorgung** ist über das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Dabei sind die gültigen brandschutztechnischen Grundsätze zu berücksichtigen. Der zuständige Kreisbrandinspektor ist anzuhören. In diesem Sinne kommen im Rahmen der Erschließung u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung", DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind für Löschfälle im WA-Gebiet mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (hier vorgesehen Unterflurhydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120,0 m betragen, der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Löschojekt nicht mehr als 80,0 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. -gänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu schaffen.
- § 36 (1) Abs. 1 HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Absenkung der Bordsteine erkennbar zu gestalten.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschnitt 5.) garantiert eine problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs. Darüber hinaus könnten die Grundstückszufahrten als zusätzliche Aufstellfläche mitbenutzt werden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist in diesem Zusammenhang anzuwenden.

Nicht genehmigte Grundwasserentnahmen beispielsweise für Trink- oder Brauchwasserzwecke sind unzulässig.

#### ➤ **Energieversorgung, Strom und Gas**

Zuständig für den Strom- und Gasanschluss ist die EnergieNetz Mitte GmbH (ENM). Ihre Beteiligung am Vorhaben wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Die hierzu vorliegende Stellungnahme der ENM vom 03.02.2020 (s. dort) enthält folgende **Hinweise**, die spätestens bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

- o In den anschlusswirksamen öffentlichen Feldwegen im Geltungsbereich (Flurstücke-Nrn. 71 und 69, s. Planzeichnung) liegen Gas- bzw. Stromversorgungsleitungen der ENM. Hierzu können Pläne (ohne Anspruch auf Richtigkeit) zur Verfügung gestellt werden.

- Vor Ausführung von Erdarbeiten ist rechtzeitig Kontakt mit dem Regio Team der ENM Hofgeismar aufzunehmen zwecks Einmessung/ Kennzeichnung des genauen Leitungsverlaufes.
- Sämtliche Bauarbeiten im Bereich dieser Leitungen, insbesondere Veränderungen der Geländehöhe, sind rechtzeitig mit der ENM abzustimmen. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.
- Die ENM ist rechtzeitig zu informieren, damit die Verlegung der Strom- und Gasversorgungsleitungen zeitnah geplant und vorgenommen werden kann.

Für die Erschließung werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit der zuständigen Abteilung der ENM erforderlich.

Die Nutzung von Erdgas, als einem vergleichsweise umweltfreundlichen fossilen Energieträger, ist positiv zu bewerten. Der Ortsteil Fürstenwald ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit, ist der Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung zu prüfen und wenn gegebenenfalls vorzunehmen.

#### ➤ **Fernmeldetechnische Anschlüsse, Internet**

Zuständig für die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist die Deutsche Telekom. Im „Kopfsteiner Weg“ sowie den seitlichen Feldwegen (Flurstücke 69 und 71) liegen Telefonkabel. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei dem Versorgungssegment - Internet gibt es gegenwärtig große 'Bewegungen'. Zurzeit schließt die Deutsche Glasfaser die Gemeinde Calden mit ihren Ortsteilen an ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz an. Die Beteiligung und Information des Versorgers erfolgt im bauleitplanerischen Verfahren und zutreffender Weise im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes.

#### ➤ **Abwasseranfall und -behandlung**

Die Entwässerung des Vorhabengebietes ist frühzeitig, also spätestens zum Zeitpunkt der Fachplanung, mit dem hierfür zuständigen Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel abzustimmen.

#### **Schmutzwasserableitung**

Das innerhalb des Festsetzungsgebietes infolge von Nutzungen anfallende *Abwasser (Schmutz- und Regenwasser)* ist zu sammeln. Nach den Vorgaben, der für die Abwasserbeseitigung zuständigen Gemeinde Calden, hat die Entwässerung des Vorhabenbereiches im Trennsystem zu

erfolgen. Das aus dem Neubaugebiet anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Entsorgungsnetz zuzuleiten. Im „Kopfsteiner Weg“ liegen die hierfür vorhandenen Anschlusskanäle in einer Dimension bis DN 600 (ab dem in den „Kopfsteiner Weg“ einmündenden Feldweg (Flurstück-Nr. 69)).

Bei Neuverlegung von Anschlüssen an die öffentliche Kanalisation und Einleitung von Abwasser ist die geltende Entwässerungssatzung der Gemeinde Calden verbindlich anzuwenden. Nach vorläufiger Prüfung der Entwässerungsverhältnisse kann das Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet im freien Ablaufgefälle an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ohne dass dafür technologische oder bauliche Nachrüstungen des kommunalen Abwassersystems erforderlich werden. Ergänzend anzumerken ist, dass voraussichtlich ausschließlich häusliches Abwasser zu erwarten ist, für das keine Vorbehandlung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erforderlich wird. Der zuständigen Fachbehörde (Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel - Dezernat 31.5) ist vor Beginn der Erschließung eine Fachplanung zwecks Genehmigung der Kanalisation vorzulegen.

### **Niederschlagswasserableitung und -bewirtschaftung**

Es ist sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird. Bei der Niederschlagswasserbehandlung ist der Stand der Technik ist einzuhalten. Dabei sind zutreffender Weise folgende Merk-/ Arbeitsblätter des DWA anzuwenden:

- M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,
- A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,
- A 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,
- A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Das aus dem späteren Wohngebiet über die versiegelten Flächen (Verkehrsflächen, Gebäudedächer, versiegelte Freiflächen) anfallende Niederschlagswasser ist im freien Gefälle, getrennt vom Schmutzwasserstrom, abzuleiten.

Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser – soweit eine Nutzung als Brauchwasser oder dessen örtliche Versickerung im Boden nicht möglich sind – zunächst in einem Regenwasserkanal zu erfassen, der innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschnitt 5.) verlegt wird. Ostseitig außerhalb des Geltungsbereiches wird der Regenwasserkanal zunächst in dem Feldweg (Flurstück-Nr. 69) weiter Richtung Süden verlegt, dann östlich durch die Flurstück-Nrn. 34 und 66/8 geführt, bis er schließlich in den (hier verrohrten) „Mühlengraben“ (Flurstück 74/1, s. Planzeichnung) einleitet. In seinem späteren Verlauf, außerhalb der Ortstslage von Fürstenwald ist der „Mühlengraben“ ein oberirdisches Fließgewässer (III. Ordnung). Er gehört zum Einzugsbereich der „Nebelbeeke“.

Die beschriebene Niederschlagsableitung ist im Zuge der nachgeordneten Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der technischen, eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Vo-



raussetzungen fachtechnisch zu entwerfen. Für die geplante Regenwassereinleitung ist möglicherweise eine *wasserrechtliche Erlaubnis* erforderlich, die bei dem zuständigen Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel (untere Wasserbehörde) rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und einzuholen wäre. Planung und Umfang der Antragsunterlagen sind zuvor abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung zu prüfen [Stellungnahme des Landkreises Kassel, Wasser- und Bodenschutz zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ vom 26.02.2020].

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die nachfolgend dargestellten *Alternativen zur Regenwasserableitung* sind aus ökologischen Gründen und im Zusammenhang mit der Grundwasseranreicherung bzw. Trinkwassereinsparung grundsätzlich positiv zu bewerten. Über ihre praktische Umsetzbarkeit muss der Bauherr im Einzelfall, unter Berücksichtigung der örtlichen Möglichkeiten und Bedingungen, entscheiden:

- Nutzung von Niederschlag für Brauchwasserzwecke

Als wirksame Wassersparmaßnahme kann Niederschlagswasser von Dachflächen - soweit nicht schadstoffbelastet und bautechnisch möglich - in geeigneten Einrichtungen gespeichert (z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks) und für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung u. a.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um die gesundheitliche Gefährdungen durch die Nutzung von Niederschlagswasser einzuschränken, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich sind. Für eventuell auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an die Regenwasser-Kanalisation erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt die nachfolgende Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation und gegebenenfalls eine gesonderte Gebührenabrechnung.

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag

Die Niederschlagswasserversickerung dient der gewünschten Anreicherung von Grundwasservorräten. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn sie oberflächennah durch die belebte Oberbodenzone erfolgt. Für den Geltungsbereich sind die Angebote zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand und Bodenverhältnissen zu prüfen und wenn möglich zu nutzen. Neben der Versickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Sie müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereini-

gung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant sein und ausgeführt werden. Darüber hinaus sind befestigte Grundstücksfreiflächen wie Zufahrten, Wege, Stell- und Lagerplätze sowie Terrassen - soweit möglich und für die betreffende Nutzung geeignet - mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und Verlegungsarten auszubilden sofern dem nicht wasserrechtliche Vorschriften bzw. Belange entgegenstehen.

Sollten Mineralöle gelagert und umgeschlagen werden, so wird auf die Pflicht zur unaufgeforderten Anzeige/ Prüfung gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen (s. hierzu auch Festsetzungen in Kap. II., Abschnitt 7.) . Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden und -kollektoren besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. der AwSV. Jeweils zuständig ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel.

Die Reinigung von Fahrzeugen darf nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorgenommen werden. Das gilt uneingeschränkt für die zu erwartenden Bau- und Erschließungsarbeiten und ebenso wie für die späteren Bewohner der Siedlung. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich untersagt.

Bei Transport, Lagerung und Handhabung gefährlicher Stoffe sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Verwiesen wird ausdrücklich auf die AwSV und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der sachgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, vor allem bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen, aber auch beim Umschlagen von Mineralölen, ist durch das WHG vorgeschrieben.

#### ➤ **Abfallentsorgung**

Die geltenden „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze“ des zuständigen Entsorgungsbetriebes [Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung – Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 8 vom 26.02.2020] sind zu berücksichtigen, insbesondere bei der Verkehrsfachplanung und im Zuge der späteren baulichen Umsetzung und Nutzung des Vorhabens und seiner Anlagen.

#### **Hinweis:**

Bei der Veräußerung von Grundstücken am Kopfende der Stichstraßen (s. hierzu Kap. II., Abschn. 5.) hat der Investor spätestens im Kaufvertrag schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Stichstraßen wegen dafür unzureichender Wendeanlagen möglicher Weise nicht von Abfallfahrzeugen befahren werden. Die betroffenen Anlieger haben ihre Abfälle folglich selbst bis zur nächsten - durch Müllfahrzeuge befahrbaren - Straße zu bringen und rückzuholen. In diesem Zusammenhang wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

**Gemäß Planzeichnung werden im Straßenraum zwei Flächen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB für die Abfallentsorgung, Zweckbestimmung: Standplatz für Müllbehälter festgesetzt.**

Die festgesetzten Standorte der Müllbehälter liegen innerhalb der Hauptdurchfahrtsstraße. Sie bieten eine geregelte Aufstellmöglichkeit für die Sammelbehälter insbesondere der Grundstücke am Ende der Stichwege, die nicht von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Größe, Gestaltung und Nutzungsregelung für die Flächen erfolgen im Rahmen der weitergehenden Fachplanung (Straßenplanung, behördliche Anweisung/ Ausschilderung der Gemeinde usw.). Die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Müllbehälterstandplätze“ des Entsorgungsbetriebes sind einzuhalten.

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrWG) zu organisieren und durchzuführen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis; er hat die gültige Abfallsatzung erlassen. Die festgesetzte Verkehrsfläche der Durchfahrtsstraße (s. Kap. II., Abschnitt 5.) stellt die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu den Grundstücken sicher.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein.

Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des KrWG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenabruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Als gefährliche Abfälle sind schadstoffbelastete Baurestmassen der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Entsorgungsvorgänge sind gemäß den Vorgaben des KrWG und der Nachweisverordnung (NachwV) zu dokumentieren. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde ausschließlich in elektronischer Form vorzulegen. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat.

Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und in der späteren Bauüberwachung zu gewährleisten.

➤ **Ablagerungen und Altlasten;  
Boden- und Grundwasserschutz**

Altflächen sind im Vorhabenbereich nicht bekannt. Die Sondierung der Flächen auf Kampfmittel ist zu prüfen und falls hierfür Anhaltspunkte bestehen vorzunehmen.

Sollten bei der Erschließung des Gebietes Altlasten und/oder Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abuarbeiten.

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist.

- Bei der Erschließung des Vorhabenbereiches sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten!
- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten.
- Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.
- Bauwilligen wird angeraten vor Baumaßnahmen, verbunden mit Eingriffen in das Erdreich, geotechnische Baugrunduntersuchungen (DIN 4020, DIN\_EN 19977-2) durch einen Sachverständigen anstellen zu lassen.

## **7. Schädliche Umweltwirkungen; Gebiete, in denen bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB; Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG))

### **Hinweis:**

Vorhandene bzw. planungsrechtlich vorgesehene/ erlaubte Anlagen in der Nachbarschaft des Vorhabens und deren Nutzung genießen Bestandsschutz. Das betrifft bestehende Wohnobjekte ebenso wie Verkehrsanlagen und die Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen. Sollten mit Blick auf hierdurch üblicherweise anfallende Emissionen wie Lärm, Staub, Abgase oder Geruch Belastungen eintreten, die entsprechende Nachweise und Vorkehrungen für das künftige Wohngebiet „Vor dem Dorfe“ erforderlich werden lassen, so sind die hierzu notwendigen Veranlassungen und Kosten vom Investor/ Bauvorhabenträger zu übernehmen. Die Verursacher können hierfür nicht in die Verantwortung genommen werden.

Der zuvor erläuterte Sachverhalt gilt für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ im Besonderen mit Blick auf mögliche künftige Belastungen durch den regionalen Bahnverkehr: Fürstenwald liegt an der Regionalbahnstrecke RT1 Kassel-Korbach. Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) sieht die Erweiterung des Nahverkehrsangebotes durch die *Verlegung einer Verbindungsstrecke* von Fürstenwald (RT 4) über den Flughafen Kassel-Calden nach Grebenstein vor, mit Anschluss an die hier vorhandene RT 1 Kassel - Hofgeismar-Hümme. Die im RPN 2009 dargestellte Trasse führt unmittelbar am Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ vorbei. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 stellte die Gemeinde Calden deshalb eine dahingehende Anfrage an den ZRK, verbunden mit der Bitte um Klarstellung. Der ZRK nahm daraufhin im März 2019 Kontakt mit dem zuständigen NVV (Nordhessischer Verkehrsverbund) auf und unterbreitete den Vorschlag, die Neubautrasse in weiterer Entfernung zur Siedlungslage von Fürstenwald und somit auch vom Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 8 vorzusehen. Der NVV hat diesem Ansinnen zugestimmt. In der zwischenzeitlichen 59. Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK "Kopfsteiner Weg, Fürstenwald" (s. dort) wurde deshalb als wesentlicher Planungsinhalt der veränderte Trassenverlauf der RT-Linie aufgenommen. Die Begründung zur 59. F-Planänderung führt in diesem Zusammenhang aus: *"Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist, die nachrichtliche Darstellung "Schienenverkehr/Tram (Trassensicherung)" im Ortsteil Fürstenwald ... in nordwestliche Richtung zu verschieben ..."*. Nach Aussagen der zuständigen Regionalplanung beim RP Kassel stellt die beabsichtigte Verschiebung der zukünftigen Regional-/ Nahverkehrsstrecke keinen Verstoß gegen die raumordnerischen Ziele des RPN 2009 dar [Stellungnahme RP Kassel, Regionalplanung zum Entwurf 59. Änderung F-Plan vom 11.12.2019]. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine grundlegenden Interessenskonflikte zwischen dem Vorhaben zum B-Plan Nr. 8 und einer möglichen ortsnahe Erweiterung des Regionalbahnnetzes eintreten werden. Allerdings sind übliche Belastungen des künftigen Wohngebietes durch den Regionalbahnverkehr - die derzeit nicht konkretisiert werden - für die weitere Zukunft nicht

ausgeschlossen und soweit eintreffend hinzunehmen (s. oben, Hinweis). Bauwillige sind durch den Investor/ Verkäufer hierüber in Kenntnis zu setzen.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine weitgehend belastungsfreie ruhige Lage am nordöstlichen Ortsrand von Fürstenwald, wenigstens 165 m entfernt von der Hauptdurchfahrtsstraße des Ortes („Weimarer Straße“). Fürstenwald ist dörflich geprägt; der Ort hat knapp 1.000 Einwohner. Die wenigen Gewerbebetriebe liegen in solchen Abständen (> 300 m) vom Bauvorhabengebiet entfernt, dass keine nachteiligen Emissionswirkungen auftreten können. Gemäß der *Hessischen Lärmkartierung* handelt es sich bei dem Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 um ein *‘potentiell ruhiges Gebiet’*. Das heißt, Lärmeinträge durch Gewerbe, Industrie und Verkehr sind irrelevant.

Gleiches gilt für Geruchsbeeinträchtigungen. Auch dahingehend sind keine Störungen des Standortes bekannt. Die in der Hauptwindrichtung (Nordwest) liegenden Nachbarflächen in Richtung des Nachbarortes Ehrsten werden alle feldwirtschaftlich genutzt. Betriebe mit Viehhaltung und damit verbundenen Geruchsentwicklungen gibt es hier nicht.

Die nachfolgende Festsetzung dient dazu, die Nutzung von besonders klimaschädlichen Fossilbrennstoffen zurückzudrängen und damit zugleich örtlich mögliche Alternativen zu fördern:

**Mit Erdölen und Kohlen betriebene Wärmeerzeugungsanlagen sowie anzeigepflichtige Heizöllagerungen sind für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.**

Die negativen Auswirkungen der Heizung mit Kohlen und Erdölen ist inzwischen hinlänglich bekannt. Wertvolle, über Jahrtausende entstandene Rohstoffe werden rein thermisch, oft unter einem aus energetischer Sicht schlechten Wirkungsgrad verbraucht. Dabei entstehen klima- und letztlich gesundheitsschädliche Verbrennungsabgase und -stäube. Der Ausschluss dieser Fossilbrennstoffe für das Vorhabengebiet entspricht insoweit heute allgemeingültigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Unter dem Schlagwort *‘Energiewende’* hat die Bundesrepublik Deutschland bis spätestens 2038 den Ausstieg aus der Stromerzeugung durch Kohlenverbrennung beschlossen. Der festgesetzte Verzicht auf Kohlen und Erdölen für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 8 deklariert sich also bereits aus der Sache heraus. Darüber hinaus ist er mit der belastungsfreien ländlichen Lage des Vorhabengebietes zu begründen und aus der Tatsache heraus, dass heute ausreichende Alternativen zu Öl- und Kohleheizungen bestehen. Neben den aus Sicht des nachhaltigen Klimaschutzes zu favorisierenden und an dieser Stelle zu empfehlenden Möglichkeiten baulicher (wärmegedämmte Gebäude bis hin zum Passivhaus) und versorgungstechnischer Art (Ausnutzung von Solarenergie), besteht für das Vorhabengebiet auch auf kurzer Strecke Zugang zu der öffentlichen Gasversorgung von Fürstenwald (s. zu dieser Thematik auch: Kap. II., Abschnitt 6.).

## **8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Grünordnungsplanerische Maßnahmen im Vorhabengebiet sind von eingeschränkter städtebaulicher Bedeutung. Sie dienen vor allem

- zur Verbesserung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum,
- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes,
- zur positiven Gestaltung des Ortsbildes,
- zum Schutz vor Emissionen und Wind,
- zur Beschattung des Straßenraums.

Der wichtigste Ansatz landschafts- und grünordnungsplanerischer Betrachtungen liegt für den Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ darin, einen geeigneten Übergang zwischen dem neuen Baugebiet und den weiter nördlich gelegenen Freiflächen des Außenbereiches, dabei handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland, zu schaffen. Aus dieser Zielsetzung heraus, wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Folgendes festgesetzt:

### **Pflanzenliste**

**Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind nachfolgende Arten zu verwenden:**

#### **I. Bäume im Verkehrsraum**

**Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere, Winter-Linde;**

#### **II. Gehölze zur Siedlungsrandeingrünung**

**als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn,  
Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Obstbäume;**

**als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster; Sal-Weide, Europäische Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.**

### **Anpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung**

**Auf den in der Planzeichnung zur Siedlungsrandeingrünung festgesetzten Flächen sind Gehölze der Pflanzenliste II. anzupflanzen, als Hecken zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 4 m<sup>2</sup>, je Heister 2 m<sup>2</sup>, je Strauch 1 m<sup>2</sup>.**

Die festgesetzten Heckenanpflanzungen übernehmen vielfältige Funktionen mit Blick auf die Gestaltung des Landschaftsraumes zwischen der künftigen Siedlungsgrenze und den Freiflächen. Als wichtige Aufgaben bzw. Ziele sind zu nennen:

- Einbindung der neu entstehenden Siedlung in das Landschaftsbild, Verdecken von baulichen Anlagen und Straßen gegen Einsichtnahme,

- Emissionsschutz für das Wohngebiet gegenüber den Einflüssen der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung mit Blick auf Lärm, Staubeintrag und Wind,
- Schaffung eines örtlichen Teilausgleiches für die bau- und nutzungsbedingten Eingriffe in den Naturraum und die Landschaft,
- Schönung und gestalterische Bereicherung der Gesamtanlage,
- Ausbildung neuer Schutz- und Rückzugsräume für kleinere Tiere, insbesondere Vögel,
- erlebniswirksamer Bereich am Siedlungsrand, auch als Beobachtungsraum für Kinder.

Abgesehen von der Verortung und Pflanzenauswahl ist es den Grundstückseigentümern freigestellt wie sie die festgesetzte Hecke auf dem Grundstück anlegen und pflegen. Wünschenswert wäre allerdings, wenn eine weitgehend naturnahe Gestaltung sowie Einheitlichkeit in Struktur, Gefüge und Ansicht für die gesamte Heckenzeile am nördlichen und westlichen Rand des Vorhabengebietes entstehen würde. Das setzt den Willen und die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zu einvernehmlichen Abstimmungen voraus. Die vorgegebene Pflanzenliste ist bei der Artenwahl zu berücksichtigen. Sie stellt sicher, dass keine exotischen oder standortfremden Laub- und Nadelgehölze gepflanzt werden.

Die nachfolgenden **Hinweise** entwerfen eine denkbare Zielvorstellung zur Gestaltung und Entwicklung der Hecken:

Die Anpflanzung wird mit standortheimischen Laubgehölzen vorgenommen. Wenige (kleinere) Hochstämme bzw. Heister bilden das aus weiter Entfernung erkennbare Baumgerüst. Wichtige Aufgabe der Strauchanpflanzungen ist es, den dichten Heckenkern schnell zu schließen sowie einen stufigen Saum mit hohem Grenzlinienanteil auszubilden. Eine versetzte mehrreihige Mischbepflanzung ist in diesem Zusammenhang positiv zu sehen. Die unterschiedliche Wuchsform, -höhe und Fruchtung der Gehölze schafft Bedingungen zur schnellen Ansiedlung von kleineren Tieren, vor allem von Singvögeln; Laubfärbung und Blüten tragen jahreszeitlich auch zur Verschönerung des Gesamtbildes bei. Lücken innerhalb der dichten Anpflanzung sind nicht nachteilig soweit hier keine Pflege erfolgt, die die natürliche Sukzession stört (ständige Mahd, Unkrautvertilgungsmittel o.ä.). Auf Zäune und Mauern zwischen den Einzelgrundstücken wird verzichtet.

Entwicklungsziel ist eine standortgerechte Feldgehölzhecke. Wichtige Elemente dieses Biotoptyps sind ein überkronter und weitgehend geschlossener Kernbereich aus Laubgehölzen unterschiedlicher Auswuchshöhe, ein breiter höhenmäßig abgestufter Gehölzsaum aus lichtbedürftigen Sträuchern und der wiederum abgesetzte artenreiche Krautrand aus perennierenden Stauden, ein- und zweijährigen Kräutern. Der Krautsaum soll sich spontan entwickeln. Seine extensive Pflege ist möglich.

Zur Pflege der Hecken (bedarfsweise Verjüngungs- und Rückschnitt, eventuell Anbringen von Nisthilfen) sollten den Grundstückseigentümern praktische Hinweise gegeben werden. Dabei ist



zu argumentieren, dass die Abpflanzung nicht zuletzt auch für die Grundstückseigentümer von Gewinn ist, deshalb entwickeln und erhalten werden soll.

### **Anpflanzung im Straßenraum**

**Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Hochstämme der Pflanzenliste I., Stammumfang mind. 14-16 cm, auf wenigstens 4 m<sup>2</sup> großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der planzeichnerisch dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden.**

Innerhalb der neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich (s. Kap. II., Abschnitt 5.) sind wenige Baumanpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die Pflanzenliste, I. gibt die Artenauswahl vor. Die Bäume sind so im Straßenraum anzuordnen, dass sie eine möglichst hohe, funktionale Wirkung erreichen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang:

- Funktion zur optischen Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung,
- punktuell wirksame Verschönerung und Klimatisierung (Beschattung) des Straßenraums.

Die Mindestanzahl und -qualität der gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind einzuhalten. Vertretbare Abweichungen von den dargestellten Standorten könnten z. B. Grundstückszufahrten, die Anordnung der Straßenbeleuchtung oder die Lage unterirdischer Leitungen sein. Zu achten ist darüber hinausgehend auf das Beschattungsbild der Bäume gegenüber Nachbargrundstücken. Als Verdunstungsschutz sind das Mulchen und/ oder das Bepflanzen der offenen Baumscheiben mit bodendeckenden Stauden anzuraten. Ausreichende Stützelemente (Dreibock) sind zu setzen. Der Einbau geeigneter Verkehrssicherungsmaßnahmen zum Schutz der Baumanpflanzung (bspw. Anfahrschutz, Schrammbord) ist zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen sind Standort, Baumart und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Wurzelbereich mit dem betroffenen Versorgungsträger abzustimmen.

## **9. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes**

(§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. Für Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, was vielerseits durchaus kritisch gesehen wird.

Dessen ungeachtet gelten die Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Schutzgütern wie Umwelt, Natur, Landschaft, Boden, Gesundheit usw. zu berücksichtigen sind. Im nachfolgenden Text werden hierzu unter Annahme der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ schutzgutbezogene Einschätzungen vorgenommen:

### ➤ **Schutzgut – Mensch**

Mit Blick auf das Schutzgut – Mensch, insbesondere unter Berücksichtigung von Gesundheit und Gesunderhaltung, werden nachfolgende mögliche Konfliktpotentiale für das Vorhaben als künftiger Wohnstandort sowie die Auswirkungen auf benachbarte Wohnbereiche betrachtet:

- Der Vorhabenbereich schließt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an.

Die zu erwartenden gegenseitigen Beeinträchtigungen von neuem Wohngebiet und benachbarten Wohnflächen sind als unkritisch, ausgewogen und üblich abzuschätzen.

- Verkehrsentwicklung

Die neue Wohnfläche wird über den "Kopfsteiner Weg" an den Ortsverkehr angeschlossen. Es wird abgeschätzt, dass der zusätzlich entstehende Verkehr durch bis zu 30 St. neue Wohnhäuser über die bestehenden Anliegerstraßen reibungslos abgewickelt werden kann. Zum Anschluss des Neubaugebietes wird eine Hauptdurchfahrt im Geltungsbereich verlegt (s. Kap. II., Abschn. 5.), die mit zwei Anschlüssen (über die bereits teilausgebauten Wegeparzellen 69 und 71) an den „Kopfsteiner Weg“ anbindet, wodurch sich der Verkehrsstrom aufteilt. Das gilt nicht nur für den motorisierten Verkehr sondern auch für die anderen Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger, Radfahrer, Personen mit eingeschränkter Mobilität usw. Umbauten, verkehrsrechtliche Neuausweisungen o. a. sind für den „Kopfsteiner Weg“ und die nachgeordneten Straßen bis zur Hauptortsdurchfahrt („Weimarer Straße“) zu prüfen. Sie werden allerdings nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich angesehen. Bedarfsweise bietet die 12,0 m breite Straßenparzelle des „Kopfsteiner Weges“ hierzu gewisse Gestaltungsmöglichkeiten.

- Emissionsbelastungen (Geruch, Staub, Geräuschemissionen/ Lärm)

Es handelt sich um eine weitgehend belastungsfreie ruhige Wohnlage am nördlichen Ortsrand von Fürstenwald. Die Geruchs-, Lärm und Staubbelastungen durch die Bewirtschaftung der nördlich bis zum Nachbarort Ehrsten gelegenen Felder sind als gering einzuschätzen. U. a. wird im B-Plan Nr. 8 hierauf durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (statt der Reinen Wohnbebauung) und die Anlage von Heckenab-

pflanzungen (s. Kap. II., Abschnitt 8.) reagiert. Viehhaltungs- oder sonstige Betriebe mit hohen Emissionswirkungen gibt es im näheren Umfeld des Vorhabens nicht.

Bei dem Vorhabenbereich handelt es sich laut Hessischer Lärmkartierung um ein ´potentiell ruhiges Gebiet´. Das heißt, Industrie-, Gewerbe- und Verkehrslärm (Schienen, Straßen und Flüge) sind irrelevant. Die Eignung der Fläche für Wohnnutzungen ist mit Blick auf die möglichen Immissionseinträge uneingeschränkt gegeben.

**Schutzgut – Mensch:** keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Vorhabenbereich ist ca. 2,56 ha groß. Er grenzt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung (Wohnnutzungen). Das Gebiet wird seit langem als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Insoweit gibt es keinen ständigen Bewuchs, perennierende Arten - ausgenommen ackertypische Wurzelunkräuter (Quecke, Acker-Winde) - fehlen. Eine regelmäßige maschinelle Bodenbearbeitung mit wenigstens jährlichem Bodenumbbruch ist sicher anzunehmen, ebenso übliche Düngungen zur Steigerung des Ertrages und der Einsatz von Herbiziden.

Die vernetzungswirksame Funktion der Fläche ist allein schon aufgrund ihre Größe und Lage (am Ortsrand und zwischen zwei Wegen) eingeschränkt. Die Fläche ist kein Naturschutzschutzgebiet nach dem Bundes- oder Landesgesetz. Auch andere Schutzgebietsausweisungen (Nationalpark, FFH- oder Vogelschutzgebiet etc.) oder geschützte Objekte (Naturdenkmale, geschützte Biotope und Lebensräume, besonders geschützte Pflanzen und Tiere usw.) gibt es im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 8 nicht.

Der mit der verbindlichen Bauleitplanung eingeleitete Eingriff wird in nachfolgender Übersicht übersichtlich und exemplarisch betrachtet.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"

(Berechnungsgrundlage: Kompensationsverordnung auf Grundlage von §§ 8b und 9b des Hessischen Naturschutzgesetzes)

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt pro [m <sup>2</sup> ]	Fläche vorher [m <sup>2</sup> ]	Fläche nachher [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert vorher [Pkte.]	Biotopwert nachher [Pkte.]
<b>Geltungsbereich – Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"</b>					
04.100 Einzelbaum-standortheimische Neuanpflanzung	34	0	5	0	170
02.500 Feldgehölzhecke, standortheimische Neuanpflanzung	20	0	1.180	0	23.600
10.510 stark versiegelte Flächen – Pflaster/ Asphalt etc., anteilig 1/2 zu GRZ = 0,35	3	575	4.970	1.725	14.910
10.530 teilweise versiegelt - Rasenpflaster, Schotter etc. - 1/4 anteilig zu GRZ = 0,35	6	570	1.840	3.420	11.040
10.710 versiegelte Flächen, Dächer etc. - 1/2 anteilig zu GRZ = 0,35	3	0	3.681	0	11.043
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage, Grundstücke	14	0	13.914	0	194.796
11.191 Acker, intensiv genutzt	16	24.445	0	391.120	0
<b>Zwischenwert – Geltungsbereich</b>		<b>25.590</b>	<b>25.590</b>	<b>396.265</b>	<b>255.559</b>
<b>Ausgleichsdefizit – Geltungsbereich</b>					<b>-140.706</b>

Durch die tabellarische Übersicht wird Folgendes deutlich: Der Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ eröffnet die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche und damit zur Versiegelung von Boden. Dieser Sachverhalt stellt den erheblichsten Eingriff dar (siehe weiter unten, Schutzgut – Boden).

Bei dem beanspruchten Areal handelt es sich um derzeit intensiv bewirtschaftetes Ackerland. Im Rahmen der künftigen Nutzung bieten sich – trotz der beabsichtigten Wohnbebauung – zumindest für die verbleibenden Freiflächen und in Einzelaspekten ökologische Aufwertungen an, die teilweise bereits im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzt bzw. angeregt werden. Zu nennen sind:

- die Anpflanzung von Hecken an der Nord- und Westgrenze des Vorhabenbereiches (s. Kap. II., Abschnitt 8.). Durch diese örtliche Ausgleichsmaßnahme ergibt sich lokal eine Rücknahme der Bodenbeanspruchung. Es entsteht ein Brut- und Rückzugsraum für kleinere Säugetiere und Vögel.
- Den Vorgaben des Bebauungsplanes gemäß sind die unbebauten Grundstücksflächen durch die Eigentümer gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und hierbei örtlich mit Gehölzen zu bepflanzen (s. Kap. II., Abschnitt 10.).

• **Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung**

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (also nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann ist nicht vollzugsfähig. Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist. Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird abgeklärt, ob Artenschutzbelange durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sind:

- |   |      |
|---|------|
| ▪ Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen?   | NEIN |
| ▪ Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)?  | NEIN |
| ▪ Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?  | NEIN |
| ▪ Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört?   | NEIN |
| ▪ Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört?                                    | NEIN |
| ▪ Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? | NEIN |

Revierzentren von Offenlandarten wie der Feld-Lerche und Rebhuhn sind für den Vorhabenbereich nicht festgestellt worden. Die durch den B-Plan "Vor dem Dorfe" grundsätzlich möglichen Veränderungen des Plangebietes werden aus artenschutzrechtlicher Sicht als weitgehend unkritisch angesehen.

Hinsichtlich der vorangestellten Aspekte werden **keine Beeinträchtigungen von Pflanzen- und Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von Zielarten nach Art. 1 der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie** angenommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird folgender **Hinweis** aufgenommen: Grundsätzlich sollte versucht werden, auch in und an den Fassaden der entstehenden Gebäude, Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

Aus den vorangegangenen Darlegungen wird deutlich, dass bei verantwortungsvollem Umgang mit den Naturressourcen gilt:

**Schutzgut - Pflanzen und Tiere:** keine kritischen Beeinträchtigungen,  
Verbotstatbestände nach BNatSchG treten nicht ein.

#### ➤ **Schutzgut - Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, sind deshalb nach dem novellierten Baugesetzbuch erstrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Vor Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens hatte die Gemeinde Calden eingehend überprüft, ob und welche innerörtlichen Kapazitäten vorhanden bzw. aktivierbar sind, um damit der bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht werden zu können. Grundlage ist die 'Baulückenerhebung' des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), mit der der örtliche Bestand an Baulandpotentialen (Baulücken und Gebäudeleerstände) erfasst wird. Das Baulückenkataster wird regelmäßig aktualisiert. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde bereits in Kap. I., Abschnitt 1. (s. dort) zusammengefasst: Es wird festgestellt, dass in der Gemeinde Calden innerörtliche Freiflächen zur Bebauung nur in untergeordeter Größe vorhanden sind und diese vor allem aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht benutzt werden können. Deshalb hat sich die Gemeinde Calden zur Ausweisung neuer Bauflächen entschieden. Das dahingehende im RPN 2009 für Calden bis 2020 dargestellte Potential an 'Vorranggebieten Siedlung, Planung' von 12 ha wurde bislang erst zur Hälfte (laufende Verfahren ausgenommen) ausgeschöpft. Ergänzend wurden in Kap. I., Abschnitt 1. (s. dort) auch bereits die Standortwahl für den Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ unter Prüfung möglicher Alternativen sowie die Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Fürstenwald begründet.

Durch die bauliche Erschließung des Geltungsbereiches und seine spätere Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich zwangsläufig örtlich nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes – Boden, schon bedingt durch die zu erwartende Flächenversiegelung. Sie wird von derzeit ca. 2,5% der Gesamtfläche auf dann bis zu anteilig 42% steigen. Betroffen sind:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen,
  - Boden als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und als Ertragspotenzial,
  - Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere für das Nitratrückhaltevermögen.
- Infolge der Erschließung (Straßen, Leitungen, Bauwerksfundamente) finden Eingriffe in das Bodengefüge statt, die aufgrund der vergleichsweise ebenen Lage des Gebietes (gleichmäßige Geländeneigung von 2-3%) kalkulierbar und moderat bleiben (geringer Ab- und Auftragung von Boden, wenige Abtreppungen etc.).
- Der dauerhafte Verlust einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsfläche ist nachteilig, allerdings angesichts der Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen, zu relativieren.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Boden ist Kompensationsbedarf festzustellen. Durch die Verzahnung von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist für diese Bewertung eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich. Entsprechende Bestands-Flächendaten finden sich im sogenannten Bodenviewer (BFD5L) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Sie basieren auf landesweit einheitlichen Methoden zur Bodenfunktionsbewertung. Hierbei werden einzelne Schwerpunktkriterien herangezogen, die sich für die Beurteilung des Vorhabengebiets wie folgt darstellen:

- Die **Feldkapazität** des Bodens im Vorhabengebiet ist als **gering bis mittel** eingestuft.
- Das **Filtervermögen** des Bodens im Vorhabengebiet, eine Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, ist als **mittel** eingestuft.
- Das **Nitratrückhaltevermögen** des Bodens im Vorhabengebiet, eine Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs-, und Aufbaumedium, ist als **gering** eingestuft.
- Das **Ertragspotential** des Bodens im Vorhabengebiet, eine Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, ist als **mittel bis gering** eingestuft. Die **Ackerzahl**, also die Funktion des Bodens als Wirtschaftstraum liegt bei **> 30 bis 50**.

Im zusammengefassten Ergebnis besitzt der im Vorhabengebiet vorhandene Boden einen lediglich **sehr geringen bis geringen Funktionserfüllungsgrad**:



Nichtsdestotrotz leitet der Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ Maßnahmen ein, die lokal begrenzt, einen nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden nehmen werden. Die Flächenversiegelung durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsstraßen führt bspw. zu einem vollständigen Wertverlust des betroffenen Bodens mit Blick auf die Kriterien Feldkapazität, Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen. Der Kompensationsbedarf ergibt sich also insbesondere durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen.

Eigenständige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden werden dafür zurzeit nicht vorgeschlagen. Aus den vorangegangenen Darstellungen wird deutlich:

**Schutzgut – Boden:** Es verbleibt ein mit Blick auf die Flächengröße vorhandenes, allerdings kalkulierbares **Ausgleichsdefizit**.

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsproblematik für Eingriffe in das Schutzgut - Boden ist Folgendes beizutragen: Der Regionalplan Nordhessen 2009 sieht für Calden eine Siedlungsentwicklung bis 2020 auf bis zu 12 ha Fläche Wohnbauland vor. Bisher wurde dieses Angebot erst etwa zur Hälfte (s. Kap. I, Abschnitt 1.) ausgeschöpft. Der Gemeinde Calden verbleiben also aktuell noch dahingehende Möglichkeiten, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 genutzt werden. Das Vorhaben sieht eine an die städtebaulichen Verhältnisse angepasste, effiziente Bebauung vor. Der Bodenverbrauch tritt örtlich gezielt ein. Er ist insoweit als kalkulierbar und als vergleichsweise 'sparsam' einzuschätzen.

#### **Hinweis:**

Der Fachbereich Landwirtschaft beim Landkreis Kassel akzeptiert den vorgesehenen Bodenverbrauch aus der Notwendigkeit heraus, Wohnbauland zu schaffen. Er weist allerdings darauf hin, dass zusätzliche Abstimmungen erforderlich werden, falls angedacht ist, weitere landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen bspw. für Kompensationsmaßnahmen [Stellungnahme Landkreis Kassel, FB Landwirtschaft zum Entwurf des B-Plans Nr. 8 vom 26.02.2020].

➤ **Schutzgut - Wasser**

- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.
- Der entstehende Einfluss auf die Grundwasserneubildung bleibt standortbedingt unkritisch.
- Das Niederschlagswasser soll im Wesentlichen in den „Mühlengraben“, ein ortsnahes Fließgewässer III. Ordnung, abgeleitet werden und damit dem natürlichen Wasserhaushalt verfügbar bleiben.
- Der Bebauungsplan Nr. 8 empfiehlt die Speicherung und Nutzung von Niederschlag am Anfallort (s. Kap. II., Abschnitte 6. und 10.). Dahingehende Möglichkeiten sind grundstücksbezogen zu prüfen (Boden- und Platzverhältnisse, Versickerungsfähigkeit etc.) und anzuwenden.

**Schutzgut – Wasser:** keine negativen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgüter - Luft, Klima**

- Bei dem Bauvorhabengebiet handelt es sich um eine an die Siedlung grenzende Fläche von ca. 2,56 ha Größe. Sie liegt in keinem ´Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen´.
- Luftleitbahnen in die Ortslage von Fürstenwald werden nur unerheblich gestört, die Frischluftzufuhr bleibt bei der beabsichtigten aufgelockerten Bebauung weiter möglich.
- Um ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung handelt es sich nicht.

**Schutzgut – Luft, Klima:** keine erheblichen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Landschaft**

- Der Vorhabenbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet oder geschützter Landschaftsbestandteil.
- Sichtbeziehungen werden höchstens unwesentlich und nicht negativ gestört bzw. verändert.
- Das Vorhaben ist am nordseitigen Ortsrand von Fürstenwald lässt sich lagebedingt gut in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen. Dazu trägt die im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Siedlungsabpflanzung (Hecken an der Nord- und Westseite des Geltungsbereiches) wirksam bei.
- Mit der Realisierung ergibt sich eine arrondierende Wirkung in Bezug auf die Ortsansicht und den Abschluss der Siedlungslage.

**Schutzgut – Landschaft:** keine erheblichen Beeinträchtigungen



➤ **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Der Planungsbereich ist seit langem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Bau- und Kunstdenkmale sind nicht vorhanden. Auch Kultur- und Sachgüter im nahen Ortsbereich bleiben durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche unbeeinträchtigt.
- Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von möglichen Bodendenkmalen sind bei Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Bauausführenden werden über diese gesetzlichen Auflagen belehrt.

**Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter:** keine Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Vorhabengebiet nur sehr schwach ausgebildet. Durch den Bebauungsplan Nr. 8 ergeben sich hier allenfalls einzelne marginale Verschiebungen, die nicht als negativ zu erwarten sind.

**Schutzgut – Wechselwirkungen:** keine Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 8 eine Wohnbebauung vorbereitet die - aus der Sache heraus (Aufstellungsverfahren nach 13b BauGB) und ohne entsprechende Ausgleichs - einen lokal nachteiligen Einfluss auf das Schutzgut - Boden (Verlust von gut 2 ha an landwirtschaftlicher Fläche) nimmt.

Negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter bleiben weitreichend unwirksam bzw. sie können – auch aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ enthaltenen Festsetzungen - vermieden bzw. ausgeglichen werden.

## 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planung war es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbundene Vorgaben, die die baulichen Möglichkeiten in der Regel einschränken, nur in dem Maße vorzunehmen wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in das örtliche Siedlungsgefüge unbedingt erforderlich ist. Jede Überregulierung ist zu vermeiden, insbesondere auch um spätere Baugesuche auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht unnötig zu erschweren.

### ➤ **Dachgestaltung, Dachbegrünung**

Nachfolgende Festsetzungen zur Dachgestaltung sichern eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäuser und -garagen. Die Begrünung von Flachdächern schafft begrenzte örtliche Ausgleiche für Natur und Klima. Sie trägt zudem zur gestalterischen Aufwertung im Siedlungsraum bei:

**Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung und -ausrichtung sein.**

Auf weitergehende Festsetzungen (bspw. zu Dachformen, -neigungen und -farben) wird verzichtet. Die diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

**Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.**

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flachen Pultdächern fördert umwelt- und klimawirksamen Teilausgleichen im Vorhabengebiet und trägt zur Schönung der Siedlungsanlage bei. Die nachfolgende Pflanzenliste gibt Vorschläge zur Artenauswahl für extensive Dachbegrünungen: *Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schilfgras), Sukkulente (Dachwurz, Scharfer und Milder Mauerpfeffer), Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume), Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide).*

## ➤ **Einfriedungen**

**Einfriedungen der Grundstücke gegenüber Straßen** (ausgenommen Anschlussstraßen zum „Kopfsteiner Weg“) **sind als lebende Hecken oder Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig. Mauern zur Grundstückseinfriedung sowie Zäune und lebende Hecken im Einmündungsbereich von Straßen sind bis 0,8 m Höhe zulässig. Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.**

Diese Festsetzung dient zunächst zur städtebaulichen Vereinheitlichung von Grundstücksabgrenzungen entlang von Straßen in der Siedlungslage. Darüber hinaus wird sie für sinnvoll und gestalterisch notwendig erachtet. Der Gemeinde wird so die Möglichkeit verschafft (bspw. im Zuge von Bauantragsverfahren), unerwünschten Gestaltungen bei Grundstückseinfriedungen entgegenzuwirken, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben außerhalb des Bebauungsplanes (bspw. nach HBO) möglich wären. Im Einzelfall kann damit auch nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt werden. Auf weitere Festsetzungen zu Grundstückseinfriedung wird bewusst verzichtet. Eigentümer von Grundstücken, die an Freiflächen grenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Quartiers sollten prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung wirklich besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann.

## ➤ **Eingrünung und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen**

Grünordnungsplanerischen Aspekten soll mit Blick auf die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere in den Wohnbereichen, Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang werden folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen:

**Mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, in diesem Sinne zu pflegen und zu erhalten. Im Bebauungsplan Nr. 8 für Privatflächen festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO), Dachbegrünungen und zur Grundstückseinfriedung angelegte lebende Hecken werden in vollem Maße angerechnet.**

**Je angefangener Gesamtgrundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger standortheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nachzupflanzen. Baumanpflanzung in Naturhecken (gemäß Pflanzenliste, s. Kap. II., Abschnitt 8.) werden dabei angerechnet.**

Die zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Anlage von Freiflächen innerhalb der Wohngrundstücke sind Gärten. Vielfach üblich ist heute der sogenannte „strukturarme Hausgarten“ meist nur noch mit Rasen, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen. Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Freiflächen wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Strukturweiterungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der

Artenvielfalt unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.

Über die oben getroffenen Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind selbstverständlich zulässig. So sind Fassaden- und Dachbegrünungen zu begrüßen. Sie können klimatische und lufthygienische Teilausgleiche schaffen, zur Verbesserung der Gebäudeansicht und in gewissem Maße auch zum Wärmeschutz beitragen.

**Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.**

Diese Festsetzung dient dazu, heute leider vermehrt zu beobachtende, allerdings unerwünschte Anlagen im Bereich von Vorgärten und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Oberflächenversiegelung und die Ansicht von Wohngebieten zu verhindern.

#### **Hinweis:**

Mit dem Bauantrag/ der Bauanzeige ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgegebene Eingrünung der Grundstücksflächen nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

#### ➤ **Behandlung von Niederschlagswasser**

Ein zum Vorhabengebiet erstelltes Fachgutachten verdeutlicht, dass die Versickerung von größeren Niederschlagsmengen aufgrund der örtlich angetroffenen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich nicht möglich ist. Um dennoch auf bauleitplanerischer Ebene zur umweltgerechten Nutzung von Niederschlagswasser beizutragen und die vorgesehene Ableitung in den Vorfluter (Verhinderung von hydraulischen Überlastungen) zu reduzieren, wird folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 8 aufgenommen:

**Der auf befestigten Flächen von Privatgrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlag ist mindestens zu anteilig 20% in Retentionskörpern, bevorzugt Zisternen, zwischenzuspeichern und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der/ die Bauwillige hat hierüber im Bau-/ Entwässerungsantrag einen prüfbaren Nachweis zu führen.**

Ergänzend hierzu wird im Sinne der Schonung natürlicher Ressourcen folgender **Hinweis** aufgenommen: Die Nutzung von Niederschlag als häusliches Brauchwasser mit anschließender Einleitung in die öffentliche Kanalisation wird empfohlen soweit die bau-, umwelt-, wasser- und hygienerechtlichen Bestimmungen eingehalten sind.

## **11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen - Schwerpunkt „Energiewende“**

(§ 9 (6) BauGB i. V. m. EnEV und EEWärmeG)

**Die zum Zeitpunkt von Bauantragsstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzliche Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.**

Mit Übernahme dieses Hinweises zu den geltenden und folglich vollumfänglich anzuwendenden Regeln der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in den Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ wird das Thema „Energiewende“ in den Fokus gerückt. Damit wird betont, dass es sich hierbei um ein zentrales Anliegen aller am Verfahren Beteiligten handelt. Zu nennen sind der ZRK, die Gemeinde Calden als Trägerin der Bauleitplanung und die Raiffeisenbank HessenNord eG als Investorin.

### **Hinweis:**

Besonders der ZRK bemüht sich verstärkt darum, den Nachhaltigkeitszielen von Bund und Land Hessen bis 2050 Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Wohnbaugebiete, die ab sofort möglichst klimaneutral entwickelt und umgesetzt werden sollen. Schwerpunkte sind Energieeffizienz, die Verwendung erneuerbarer Energien, innovative Methoden der Stromspeicherung, Sektorenkoppelungen (Verkehr, Wärme, Strom) und umweltfreundlicher Verkehr. In diesem Zusammenhang sollen im Verbandsgebiet einheitliche qualitative Maßstäbe für derzeitige und künftige Siedlungsentwicklungen etabliert werden. Diese Ansätze finden sich auch in dem neuen Siedlungsrahmenkonzept bis 2030 (SRK 2030) des ZRK wider.

Richtungsweisend hatte der ZRK für das neue Wohngebiet „Vellmar-Nord“ ein Energiekonzept erstellen lassen, das angepasst an die spezifischen Bedingungen auf alle weiteren kommunalen Neubauvorhaben übertragen werden soll.

In seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ vom 26.02.2020 (s. dort) verweist der ZRK auf seine Absichten und Anforderungen. In diesem Zusammenhang fand am 18.03.2020 ein Aufklärungsgespräch zwischen dem ZRK, der Verbandsgemeinde Calden und dem Planungsbüro als Vertretung der Investorin statt. Dabei wurden unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen konkrete Möglichkeiten abgestimmt, um dazu geeignete Zielvorstellungen des ZRK in die städtebauliche Planung bzw. die darauf aufbauende Erschließungsplanung für den Geltungsbereich aufzunehmen. Dabei sind folgende Maßnahmen/ Themen stichpunkthaft zu nennen:

- Verwendungsverbot von Kohlen und Erdölen im Geltungsbereich (s. Kap. II., Abschn. 7.),
- Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt auf den Grundstücken (s. Kap. II., Abschn. 10.),
- Begrünung von Dächern mit Dachneigungen < 10° (s. Kap. II., Abschn. 10.),
- Verbot von Schotterbeeten auf den Privatgrundstücken (s. Kap. II., Abschn. 10.).

- Darüber hinaus wurde nachgängig geprüft, ob und welche weiteren Bestandteile des ZRK-Energiekonzepts „Vellmar-Nord“ für das Vorhabengebiet angewendet werden können. In diesem Zusammenhang wurden vereinbart, Bauwillige zur Einrichtung von Photovoltaikanlagen zu verpflichten. Die rechtliche Absicherung hierzu erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Calden und den Bauwilligen/Käufern, darauf aufbauend in den Verkaufsverträgen der Investorin und schließlich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages/ Erschließungsvertrages der zwischen der Gemeinde Calden und der Raiffeisenbank Hessen Nord eG abgeschlossen wurde.

Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Größe des Vorhabengebietes sowie des städtebaulichen Ansatzes, hier an die bestehende Ortslage angefügt Wohngrundstücke für Familien auszuweisen, enthält der Bebauungsplan Nr. 8 folgende weitere baurechtliche Festsetzungen, die zur Nachhaltigkeit und ökologischen Aufwertung der Siedlungslage beitragen:

Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen (s. Kap.II., Abschnitt 3.)

- Längsseite von Hauptbaukörpern in Südwest-Nordost-Richtung zwecks Optimierung der Möglichkeiten zur Solarenergieausnutzung,

Festsetzungen zur Anpflanzung

(s. Kap.II., Abschnitte 2., 8. und 10.)

- standortheimische Laubgehölzhecke am Übergang zur freien Landschaft,
- Festsetzungen zur Eingrünung und Bepflanzung von privaten Grundstücksfreiflächen,
- Festsetzungen zu Baumanpflanzungen im Straßenraum,
- Festsetzung einer GRZ bis max. 0.35, damit unterhalb der Möglichkeiten nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Ergänzend enthält die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ viele Anregungen und empfehlende Hinweise zu Themen wie:

- Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser (Versickerung, Brauchwassernutzung),
- Anregungen zur vielfältigen Gestaltung von Grundstücksfreiflächen und Gärten,
- Umgang mit gefährlichen Stoffen,
- Schutz und Erhalt von Boden, Bodenschutz,
- Nutzung alternativer Energien,
- Nachhaltigkeit beim Bauen (Ressourcen und Baustoffe) usw.

Auf weitreichende Vorgaben wird im Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ aus folgenden Gründen verzichtet: Es handelt sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan, also bspw. keine vorhabenbezogene Bauleitplanung mit spezifisch ökologischer Ausrichtung, wodurch die Möglichkeiten, baurechtliche Festsetzungen vorzunehmen, eingeschränkt sind. Darüber hinaus müssten solcherart Festsetzungen im Bebauungsplan – sollten sie über die bereits bestehenden gesetzlichen Vorgaben (EnEV etc.) hinausgehen und damit eine besondere Wirkung entfalten –

im konkreten Fall ausreichend städtebaulich zu begründen sein bspw. aus der besonderen Lage des Wohngebietes heraus, wegen bereits bestehender Vorbelastungen verbunden mit Einflüssen auf die Gesundheit und Wohnqualität o. a. Für das Vorhabengebiet zum Bebauungsplan Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.

Zudem ist festzuhalten, dass es bereits umfangreiche und insoweit auch verpflichtende Vorgaben zum ökologischen Bauen auf anderen gesetzlichen Grundlagen, verbunden mit dem Bau-recht gibt (EnEV und EEWärmeG usw.), die zur Anwendung kommen werden.

#### **Hinweis:**

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Vor dem Dorfe“ wurden zwischen der Gemeinde Calden und der Vorhabenträgerin (Raiffeisenbank HessenNord eG) entsprechende Durchführungsverträge (Städtebaulicher Vertrag/ Erschließungsvertrag) abgeschlossen. Auf dieser Ebene werden u. a. auch Maßnahmen zum ökologischen Bauen (hier: der verpflichtende Bau von Photovoltaikanlagen) eingeleitet. Neben umweltrelevanten Belangen wurde gleichrangig berücksichtigt, ob entsprechende Vorgaben im Einzelfall tatsächlich durchsetzbar und angesichts der Größe bzw. Lage des Baugebietes sinnvoll sind und ob sie die Vermarktungs-fähigkeit der Grundstücke befördern oder herabsetzen.

Als wirksame Möglichkeit wird darüber hinaus abgeschätzt, die Anwendung ökologischer Bau-weisen, alternativer Energien usw. auf Ebene der Grundstücksveräußerung und der späteren Wohnbebauung zu fördern. Die Raiffeisenbank HessenNord eG kann hier gemeinsam mit der Gemeinde Calden einen entsprechenden Fundus an Fördermöglichkeiten, Anbietern etc. zusam-menbringen und eine entsprechende Beratung der Käufer/ Bauherren bis hin zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen implementieren.

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 "Vor dem Dorfe"**

Calden, im September 2020