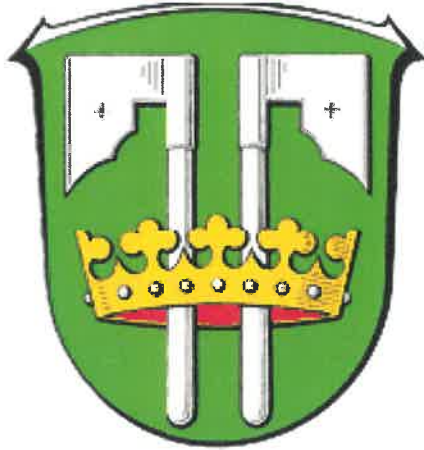


GEMEINDE CALDEN



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 27 "Kirchhöhe"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB)

Stand: 03.09.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFLÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB UND BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB	4
3	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	5
4	DAS PLANGEBIET.....	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	6
5.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	6
5.3	Altlasten	6
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	7
6.1	Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung.....	7
6.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	7
6.3	Artenschutz.....	8
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
7.2	Erschließung / Fahr- und Leitungsrecht	9
7.3	Grünordnung	10
7.4	Örtliche Bauvorschriften	10
7.5	Hinweise.....	10
8	VER- UND ENTSORGUNG	10
9	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....	11
10	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Calden hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes am östlichen Ortsrand der Kerngemeinde Calden beschlossen, um den in diesem Bereich ungeordneten Ortsrand städtebaulich zu fassen und durch einen Bauleitplan klar zu definieren. Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Calden, durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Calden durch Schaffung eines Wohnbaulandangebotes gerecht zu werden.

2 EINBEZIEHUNG VON AUßENBEREICHSFÄCHEN IN DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN GEM. § 13 B BAUGB UND BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13 A BAUGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der § 13 b eingeführt. Demnach galt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Weitere Voraussetzung zur Anwendung des § 13 b BauGB ist, dass der Aufstellungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2019 gefasst wurde, und dass das Verfahren bis zum 31. Dezember 2021 abgeschlossen, d.h. der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB gefasst ist. Dementsprechend soll für den Bebauungsplan Nr. 27 "Kirchhöhe" § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

Die im § 13 b BauGB genannten Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Durch den Bebauungsplan werden Flächen als Wohnbauland entwickelt.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO), liegt mit ca. 2.300 m² weit unter dem genannten Schwellenwert von 10.000 m².
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 gefasst; der Satzungsbeschluss ist für Ende 2020 vorgesehen.

Desweiteren sind – ergänzend zu den in § 13 b BauGB genannten Voraussetzungen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen - die zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen in § 13 a BauGB aufgeführten Kriterien erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

3 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat in ihrer Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Kirchhöhe" im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2020.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2020 bis einschl. 15.05.2020. Von Seiten der TÖB wurden lediglich Hinweise vorgebracht, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

▪ Öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 durchgeführt. Die von Seiten eines Bürgers vorgebrachten Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt.

4 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Kerngemeinde Calden, südlich der bebauten Grundstücke des *Steinhöfer Weg*, zwischen dem *Kirchhöfer Weg* und dem östlich verlaufenden Feldweg. Der Geltungsbereich ist ca. 0,68 ha groß und umfasst die Straßenparzelle Nr. 75/4 (tlw.) sowie die Flurstücke Nr. 35/1, 35/2 und 35/3, der Flur 11 in der Gemarkung Calden.

Erschlossen werden die Grundstücke des Plangebietes über den *Kirchhöfer Weg*, der im Norden an den *Steinhöfer Weg* anschliesst. Die zu überplanenden Grundstücke sind unbebaut und werden z.Zt. als Pferdeweide genutzt.

Die Ost-West-geneigten Flächen weisen einen Höhenunterschied von bis zu rd. 4,70 m auf.

Der nördliche, südliche und westliche Nahbereich ist durch gemischte Nutzungen wie Wohnen (Ein- und Mehrfamilienhäuser), Gewerbe und einen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Der östliche Nahbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27 „Kirchhöhe“



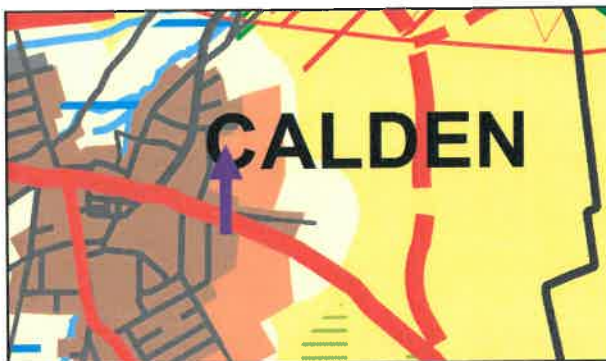
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorranggebiet Siedlung Planung* festgelegt.

In Kap. 6.2 Bodenschutz der hier vorliegenden Begründung wird – in Bezug auf die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) - die Inanspruchnahme von außerhalb des Siedlungsbestands befindlichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen erläutert.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

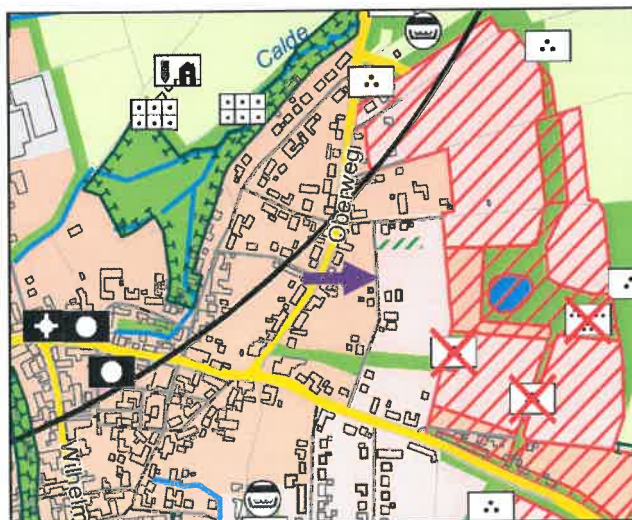


5.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist das Plangebiet als *Wohnbauflächen* aus. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Direkt nördlich grenzt ein *geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG* außerhalb an den Geltungsbereich. Nördlich und südlich grenzen *Wohnbauflächen*, westlich *Gemischte Bauflächen* an das Plangebiet. Östlich werden *von der Genehmigung ausgenommene Flächen* dargestellt.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP (Dezember 2016), Gemeinde Calden, ZRK



5.3 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchzuführen ist, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch verlangt der Gesetzgeber überschlüssig die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln, in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Die Flächen des Geltungsbereiches sind unbebaut und werden – mit Ausnahme der Straßenflächen – als Pferdeweide genutzt. Durch die Umwidmung der Flächen in Wohnbauland kann - hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter und in Anbetracht der Bestandssituation - davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies begründet sich im Einzelnen:

Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden durch die Schließung einer größeren Baulücke und Abrundung eines städtebaulich ungeordneten Siedlungsrandes erfüllt. Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung von Baufeldern in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß begrenzt.

Schutzgut Boden

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden insbesondere durch die Überbauung von Hochbauten sowie die Versiegelung und Befestigung der Erschließungsflächen vorbereitet. Diese Eingriffe werden durch maßgebliche Festsetzungen z.B. zur Überbauung, zu Grün- bzw. Gartenflächen begrenzt. Weiterhin wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

In § 1a Abs. 2 BauGB wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (sogen. Bodenschutzklausel) vorgegeben und durch gesetzgeberische Hinweise konkretisiert. Durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse wird eine verdichtete Bebauung angestrebt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand von Calden durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden, um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Calden durch Schaffung eines Wohnbaulandangebotes gerecht zu werden. Die vorliegende Planung ist im Sinne einer Nachverdichtung zu verstehen, da die am östlichen Ortsrand von Calden bereits vorhandene Wohnnutzung durch die Zulassung weiterer Wohngebäude intensiviert wird. Die faktischen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind für die Gemeinde Calden aufgrund fehlender kommunal verfügbarer Grundstücke stark eingeschränkt, so dass bei der Konzeptionierung der gemeindlichen Entwicklungsabsichten auf das Angebot privater Fläche für eine maßvolle Siedlungsentwicklung zurückgegriffen werden muss.

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke i.V.m. den Vorgaben zur Dachbegrünung führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgüter Flora und Fauna

Siehe hierzu Kap. 6.3 Artenschutz.

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch Vorgabe einer Gehölzanzpflanzung entlang des östlichen Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

Infolge der geplanten baulichen Nutzungen werden motorisierte Verkehrsbewegungen in und aus dem Plangebiet einhergehen, die jedoch keine erhebliche Mehrbelastung darstellen.

Schutzgut Kultur & Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Artenschutz

Anfang Februar 2020 wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung des Plangebietes durchgeführt und als "Faunistische Habitatpotentialanalyse" vorgelegt. Nachfolgend wird das Fazit des Gutachtens aufgeführt. Der vollständige Untersuchungsbericht liegt der Gemeinde vor und kann eingesehen werden.

Auszug aus: Faunistische Habitatpotentialanalyse für die Flurstücke 35/1-3 und 75/4 (Flur 2, Gemarkung Calden), erstellt von naturkultur GbR Kassel am 15.02.2020

3. Fazit

*Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze nur Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter auf der angrenzenden Flurstücksnummer 36**, welches nicht vom Eingriff betroffen sein wird. Ein Vorkommen der **Haselmaus** oder **Zauneidechse** ist nicht zu erwarten.*

*Auf den betroffenen Flurstücken befinden sich keine Bäume, die als Übertagungsquartiere von **Fledermäusen** dienen können.*

Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Kirchhöhe" in Calden nichts entgegen.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4. Gartenbaubetriebe und Nr. 5. Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im Gebiet selbst sowie im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen.

Um entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen zu können, wurden die Bauflächen in zwei Teilgebiete (WA1 und WA2) untergliedert. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich, neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung, an einer ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die festgesetzte maximal zulässige Geschossflächenzahl liegen innerhalb der zulässigen Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete nach BauNVO. Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl wurden an einer ortsangepassten baulichen Ausnutzung durch Hochbauten orientiert. In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zu Geschossflächenzahlen in den Teilgebieten eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und führen, unter Berücksichtigung der natürlichen Geländebeziehungen, zu einer Anpassung der Planung an den umgebenden Gebietscharakter. Zusätzlich wurden in den Teilgebieten Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen und max. Gebäudehöhen getroffen, um so unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie den Übergang von Siedlung zu Landschaft zu gestalten.

Bauweise

Für die Teilgebiete wird die offene Bauweise – ohne Einschränkung der Bautypen (Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen) - festgesetzt, sodass die umgebende Baustruktur aufgenommen und fortgesetzt werden kann. In deren Anlehnung wird, unter Rücksichtnahme auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Bebauung und privaten Grünstrukturen, eine bauliche Durchlässigkeit im Gebiet gewährleistet.

7.2 Erschließung / Fahr- und Leitungsrecht

Öffentliche und private Verkehrsfläche

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über die bestehende Straße *Kirchhöfer Weg* sichergestellt. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die Anlage von zwei untergeordneten Stickerschließungen erforderlich, die entsprechend ihrer Nutzungsanforderungen unterschiedlich dimensioniert und festgesetzt sind.

Die nördliche, 3,5 m breite Stickerschließung wird als **private Verkehrsfläche** festgesetzt und mit einem **Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Abfallentsorgung des Landkreises Kassel belegt. Hierdurch soll die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge planungsrechtlich ermöglicht werden, falls vom Bauträger innerhalb des nördlich an die Stichstraße angrenzenden WA2 eine Wendemöglichkeit vorgesehen wird. Da eine Festsetzung im Bebauungsplan allein diese Rechte nicht begründet, bedarf es zu deren Umsetzung der grundbuchlichen Eintragung sowie letztendlich der Zustimmung des Entsorgungsbetriebes und dessen Haftungsfreistellung durch den Grundstückseigentümer.

Die südliche, 5 m breite Stickerschließung wird mit einer Wendemöglichkeit (u.a. für Müllfahrzeuge) versehen und – wie auch der *Kirchhöfer Weg* - als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Beide Stickerschließungen, inkl. der erforderlichen Anschlüsse an den *Kirchhöfer Weg*, werden von den Bauträgern auf deren Kosten hergestellt. Während die nördliche Stichstraße im Privatbesitz verbleibt, wird

die südliche Stichstraße mit Wendeanlage - nach vertragsgemäßer Herstellung durch den Bauträger - künftig von der Gemeinde in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht übernommen. Dies wird durch einen – vor Satzungsbeschluss - abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauträger geregelt.

Ruhender Verkehr

Die entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde herzustellenden Kfz-Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken unterzubringen, und hier auch außerhalb der Baufelder (überbaubare Fläche) zulässig.

Radverkehr

Der Radverkehr im Plangebiet wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

7.3 Grünordnung

Private Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung überbauter Flächen Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laub- und Obstgehölzen der inneren Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung.

Anzupflanzende Laubsträucher

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubsträuchern entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze trägt, neben dem gestalterischen Aspekt, zur landschaftlichen Einbindung bei als Übergangsabschluss von bebautem Raum zur Landschaft.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, die Neubauten städtebaulich einzufügen, um einen ortsbildverträglichen Abschluss zu ermöglichen.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, wurden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laub- und Obstgehölzen innerhalb der privaten Baugrundstücke, gärtnerisch gestaltete Vorgärten sowie die extensive Begrünung flachgeneigter Dächer von Hauptgebäuden (Dachneigung <12°) vorgegeben.

7.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im *Steinhöfer Weg* und abschnittsweise im *Kirchhöfer Weg* verfügbar. Die Wasserversorgungs- und Sammelleitung mündet von der Bundesstraße 7 in den *Kirchhöfer Weg* und wird bis in Höhe des Flurstückes 34/4 der Flur 11 fortgeführt. Insofern ist das Plangebiet selbst versorgungstechnisch noch zu erschließen.

Die Standorte als auch die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsanlagen sind nach dem künftigen Leistungsbedarf zu ermitteln und im Rahmen der Fachplanung zu konkretisieren. Die erforderlichen Erneue-

rungs- bzw. Herstellungsmaßnahmen werden – mit Ausnahme der im Plangebiet befindlichen Stickerschließungen (vgl. Kap. 7.2) – von der Gemeinde durchgeführt.

9 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßen- und Fußwegenetz sowie an den ÖPNV. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich in der Straße *Oberweg* die Bushaltestelle *Calden Oberweg*. Innerhalb von 15 Minuten Fußweg sind zudem zwei weitere Bushaltestellen im Ort zu erreichen. Durch verschiedene Buslinien erfolgt so ein Anschluss an die anderen Caldener Ortsteile sowie umliegende Kommunen bis zum Oberzentrum Kassel. Dort sind Anbindungen an das regionale und überregionale Verkehrsnetz möglich.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Mit Ausnahme des Teilabschnittes des *Kirchhöfer Weges* (Wegeparzelle Nr. 75/4) befinden sich die Flächen des Plangebietes in Privatbesitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.799 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

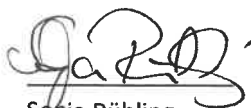
Allgemeines Wohngebiet – WA1 und WA2		
- überbaubar (GRZ 0,4)	ca.	2.302 m ²
- Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,6)	ca.	1.150 m ²
- Grün- bzw. Gartenflächen (40 %)	ca.	2.302 m ²
<i>(Anpflanzung von ca. 15 Laub-/Obstbäumen)</i>		
WA, gesamt		ca. 5.754 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	827 m ²
Private Verkehrsfläche	ca.	218 m ²
Verkehrsflächen, gesamt		ca. 1.045 m²
Geltungsbereich, gesamt		ca. 6.799 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier · Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitekten · Städtebauarchitekten
Herkulesstraße 39 · 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 · Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 03.09.2020

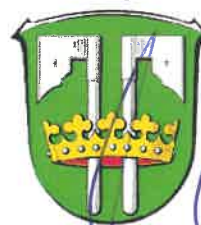


Sonja Rühling
Städtebauarchitektin



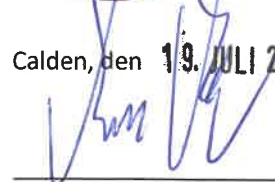
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Gemeinde
Calden

Calden, den 19. JULI 2021



Maik Mackewitz
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 27 „Kirchhöhe“, in Calden
Faunistische Habitatpotentialanalyse für die
Flurstücke 35/1 – 3 und 75/4 (Flur 2, Gemarkung
Calden)

Auftraggeber: pwf – Planungsbüro
Fahrmeier, Rühling Partnerschaft mbB
Herkulesstraße 39
34119 Kassel

Auftragnehmer: naturkultur GbR
Dipl. Biol. P. Pfeiffer
Dipl. Biol. J. Stölzner
Dr. K. Schubert (Dipl. Biol.)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung	3
2. Potentialanalyse	4
3. Fazit	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte. Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
Abbildung 2: Blick entlang der Flurstücksgrenze	4
Abbildung 3: Blick von Westen über die Flurstücknummern 35/1-3.....	5
Abbildung 4: Blick von Norden über die Flurstücknummern 35/1-3.	5
Abbildung 6: Blick über die Flurstücknummer 36 im Norden.	6

1. Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Calden beabsichtigt auf den Flurstücken 35/1-3 und 75/4 (Flur 1, Gemarkung Calden) innerörtlich einen Bebauungsplan für Wohnbauland zu erstellen. Das Areal ist etwa 0,68 ha groß und liegt am nordöstlichen Rand des Ortes zwischen den Straßen Steinhöfer Weg und Kirchhöfer Weg. Bis auf die Wegeflur (75/4) werden 100 % als Grünland und Weide genutzt. Im Zuge der Planung müssen unter anderem artenschutzrechtliche Belange für die Umnutzung des Flurstücks berücksichtigt werden. Nach dem § 44 des BNatSchG sind alle wildlebenden Tiere und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach dem BNatSchG soll vermieden werden. Der vorliegende Kurzbericht gibt Informationen zum Habitatpotential im Planungsbereich zum Zeitpunkt der Begehung am 06.02.2020. Die Einschätzung des Potentials wurde vor Ort vorgenommen und anhand von Fotos festgehalten, die im Bericht enthalten sind. Abbildung 1 zeigt die Lage des Bebauungsplans in Calden.



Abbildung 1: Übersichtskarte. Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2. Potentialanalyse

Die Begehung wurde am 06.02.2020 durchgeführt. Die Flurstücke liegen am Ortsrand mit Anschluss an die Kulturlandschaft. Sie werden zu 100 % als Grünland bewirtschaftet bzw. als Weide- oder Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Die Wegeflur 75/4 (Kirchhöfer Weg) grenzt westlich an die restlichen Flurstücke an. Es handelt sich um eine einspurige asphaltierte Straße. Im Osten grenzen die Flurstücke an einen Wirtschaftsweg. Im Süden schließt direkt Wohnbebauung und weiteres Grünland an. Ausschließlich im Norden auf dem angrenzenden Flurstück 36 befinden sich Gehölze. Entlang der Flurstücksgrenze zieht sich bis auf $\frac{3}{4}$ der Flurstücklänge ein Buschsaum, der vorwiegend aus Schwarzdorn (*Prunus spinosa*) besteht. Eingestreut finden sich Haselsträucher (*Corylus avellana*) und Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Dort sind Ruhestätten der lokalen Singvogelpopulation zu erwarten. Das Flurstück liegt aber nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans und bleibt unberührt. Aufgrund der isolierten Lage des Planungsraums ist nicht davon auszugehen, dass Kleinsäuger wie Haselmäuse oder Reptilien wie die Zauneidechse im Eingriffsbereich vorkommen. Wegen der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung ist die Feldlerche im Eingriffsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Die Abbildungen 2 bis 6 geben einen Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort.



Abbildung 2: Blick entlang der Flurstücksgrenze zwischen Flurstücknummer 36 (außerhalb des Geltungsbereichs) und Flurstücknummer 35/3 von Westen. Links im Bild ist der Heckensaum auf Flurstücknummer 36 zu sehen.



Abbildung 3: Blick von Westen über die Flurstücknummern 35/1-3. Man sieht die Weidenutzung. Südlich grenzt die Wohnbebauung an.



Abbildung 4: Blick von Norden über die Flurstücknummern 35/1-3.



Abbildung 6: Blick über die Flurstücknummer 36 im Westen. Es handelt sich um einen von Büschen eingefassten Streuobstgarten. Dieses Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern grenzt nördlich an.


3. Fazit

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze nur Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter auf der angrenzenden Flurstücknummer 36**, welches nicht vom Eingriff betroffen sein wird. Ein Vorkommen der **Haselmaus** oder **Zauneidechse** ist nicht zu erwarten.

Auf den betroffenen Flurstücken befinden sich keine Bäume, die als Übertagungsquartiere von **Fledermäusen** dienen können.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Kirchhöhe“ in Calden nichts entgegen.

Kassel, 15.02.2020



Dr. Kai Schubert (Dipl. Biol.)