

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„Über dem Kassler Wege“, OT Meimbressen

BEGRÜNDUNG
gem. § 2a BauGB

Ausweisung eines reinen Wohngebietes
- Satzungsexemplar -

Gemeinde Calden



- 22.05.2020 -

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | BEGRÜNDUNG | 1 |
| 1 | VORBEMERKUNGEN | 1 |
| 2 | PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS | 1 |
| 3 | ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES | 2 |
| 4 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 2 |
| 5 | AUSGANGSSITUATION | 3 |
| 6 | STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 6 |
| 7 | ERSCHLIEßUNG | 10 |
| 8 | ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ | 11 |
| 9 | KOSTEN | 12 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ | 12 |
| B | UMWELTPRÜFUNG /-BERICHT | 13 |

A BEGRÜNDUNG

1 VORBEMERKUNGEN

Für den Ortsteil Meimbressen sollen Bauplätze für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen in direktem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich entstehen und ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 13b BauGB¹ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da die in der Planung vorbereitete zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt. Da gemäß des § 13b BauGB der § 13a BauGB² entsprechend gilt, sind auch dessen Kriterien zu erfüllen. Dies ist gewährleistet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB bestehen.

Das Verfahren soll demnach gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind damit nicht erforderlich.

Der aktuelle Verfahrensstand, -verlauf sowie der Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk sind der Planurkunde zu entnehmen. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 Seite 3634) als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren zur Schaffung neuen Wohnraums in der Region des Landkreises Kassel durchgeführt.

2 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Calden hat in den gemeindlichen Ortsteilen erhebliche Anstrengungen im Innen- und Außenbereich unternommen, um die Nachfrage an Wohnbauflächen zu decken. Trotz der Nutzung dieser Flächenpotentiale besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Bildung des privaten Eigentums und Schaffung neuen Wohnraums.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt für die Gemeinde Calden einen Bruttowohnsiedlungsbedarf von zwölf Hektar fest, durch die im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen Potentiale ausgeschöpft werden können.³ Der Regionalplan beziffert außerdem einen Wohnungsbedarf von 97 Wohneinheiten für den Zeitraum 2010-2020.⁴ Die Bedarfsangaben aus dem Regionalplan beruhen dabei auf einer nicht eingetretenen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung, die von einem Bevölkerungsverlust ausging und für 2020 eine um ca. 10 % geringere Bevölkerungszahl gegenüber den aktuellen Erwartungen prognostizierte.⁵ Insgesamt hat die Gemeinde in den letzten Jahren ein

¹ § 13 b BauGB:

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

² § 13 a Abs. 1 BauGB:

[...] Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

³ [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seiten 41]

⁴ [ebd.: Seite 184]

⁵ [ebd.: Seite 184]

Bevölkerungswachstum erfahren, zwischen 2012 und 2017 stieg die Bevölkerungszahl um 4,6 Prozent.⁶

Durch die Lage im Ordnungsraum und die Nähe zum Oberzentrum Kassel ist für die kommenden Jahre eine weiterhin erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen zu erwarten. Zusätzlich gilt im Gegensatz zu städtischen Räumen in ländlichen Gebieten, so auch in der Gemeinde Calden, dass Bauwillige häufig einen engen persönlichen oder familiären Bezug zum gewünschten Wohnort haben. Oftmals handelt es sich hierbei um sogenannte Rückkehrer und/oder junge Menschen, die aktuell bereits in den Dörfern leben und hier, jenseits des elterlichen Wohnhauses eine eigene Immobilie errichten möchten. Hintergrund dieser Entscheidung ist häufig, dass die Immobilie der Eltern nicht zur Verfügung steht (häufige Gründe: Gebäudestruktur bzw. Platzmangel, Übernahme der Immobilie durch einen weiteren Geschwisteranteil). Dennoch besteht auch hier der Wunsch im Ort des Aufwachsens eine Familie zu gründen, was vor dem Hintergrund der geringen Leerstandsquote und der geringen Verkaufsbereitschaft in diesem Bereich häufig nur durch einen Neubau verwirklicht werden kann.

Die Gemeindeverwaltung hat zum Zweck der Wohnraumschaffung Grundstückseigentümerinnen von Flächen mit Entwicklungspotential im Innenbereich und in Ortsrandlagen kontaktiert, um die Bereitschaft zum Verkauf abzufragen.

Vor diesem Hintergrund begründet das Ausschöpfen der städtebaulichen Potentiale zur Weiterentwicklung der Gemeinde Calden die Notwendigkeit der Planaufstellung. Weiterhin wird dieses durch das festgestellte Wohnungsdefizit sowie dem daraus resultierenden Erweiterungsdruck begründet. Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne lediglich dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die kleinteilige Erweiterung der Siedlungsfläche in direktem Anschluss an bestehende Wohngebäude erfüllt das Vorhaben explizit den Zweck des § 13b BauGB zur kurzfristigen Bereitstellung dringlich benötigter Wohnbauflächen.

3 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Calden beabsichtigt vor dem Hintergrund des Kapitels 2 mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Meimbressen zu schaffen. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zur städtebaulich geordneten Entwicklung im Plangebiet als Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgebiets.

4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Calden liegt im Ordnungsraum Kassel⁷ und ist als Grundzentrum im System der zentralen Orte eingestuft.⁸ Die Entfernung vom Plangebiet zur Innenstadt des Oberzentrums Kassel

⁶ Hessisches statistisches Landesamt, **Bevölkerung >> Bevölkerung insgesamt** (ab 2011 Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011) (31.12.2017), entnommen am 17.07.2019, URL: <https://statistik-hessen.de/regionalkarten/atlas/bericht/atlas.html>

⁷ [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seite 20]: Calden ist hier für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) für die Aufnahme in den Verdichtungsraum vorgeschlagen.

⁸ [ebd.: Seite 30]

beträgt rund 18 km, dazwischen liegt mit der Stadt Vellmar ein Mittelzentrum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ‚Über dem Kassler Wege‘ liegt in der Gemarkung des Ortsteils Meimbressen der Gemeinde Calden. Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Meimbressen, anschließend an die Straße ‚Auf dem Kampe‘.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Flächen werden bisher vor allem landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Bei der Wegeparzelle handelt es sich sowohl um einen befestigten als auch um einen unbefestigte Wirtschaftsweg. Zwischen der Wegeparzelle und dem Grünland befindet sich ein Gehölz.

In nördliche und östliche Richtung grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an, in Richtung Westen schließt sich Offenland an. Südlich verläuft jenseits des Wirtschaftsweges der Bach Nebelbeeke. Der Bach wird von weiteren Gehölzstrukturen begleitet. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 230-245 Meter ü.NN.⁹ Genaue Angaben zur Größe des Geltungsbereiches sind dem Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5 AUSGANGSSITUATION

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung zwingend erforderlich.

5.1 REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird die Fläche des Plangebiets in Teilen als ‚Siedlung Bestand‘ und in Teilen als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ festgelegt. Westlich und südlich des Plangebiets schließen sich unmittelbar Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft⁹ sowie nördlich und östlich ‚Siedlung und Bestand‘ an. Der gesamte Planbereich wird durch die Festlegung Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.



Abbildung 1: Darstellung der Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

⁹ **ü.NN - ‚über Normal Null‘** bedeutet in der Geodäsie die Bezeichnung für eine bestimmte Niveaufläche, die in einem Land als einheitliche Bezugsfläche bei der Ermittlung der Erdoberfläche vom mittleren Meeresniveau dient.

LEGENDE

- Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Vorranggebiet Siedlung Planung
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Grundsatz 1¹⁰ zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft führt aus, dass eine Siedlungserweiterung in einem solchen Gebiet zulässig ist, sofern sie unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsbedarf eine Größe von 5 ha nicht überschreitet.

Die Begründung des Regionalplans führt weiter aus, dass Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Planungen oder Maßnahme vermieden werden sollen. Hierzu ist in der Abwägung mit anderen Belangen eine besondere Sorgfalt walten zu lassen, um nachteilige Veränderungen der Eigenschaften oder Verunreinigungen des Grundwassers zu verhüten.

Insbesondere gilt dies in den Bereichen für den Grundwasserschutz für die Zuwachsflächen von Industrie, Gewerbe und Siedlung [...]. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist zu erhalten und die Oberflächenversiegelung ist wo möglich zu minimieren. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten ist mit besonderer Sorgfalt zu prüfen. Die Verbote und Anordnungen der Schutzgebietsverordnungen der Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden in die raumordnerische Abwägung eingestellt, die dort getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen sind bei den nachfolgenden Planungen zu beachten. Die Grundwasservorräte sind schonend zu nutzen und dort, wo es möglich ist, durch die Nutzung von Niederschlagswasser oder Oberflächenwasser zu ergänzen.¹¹

Die Fläche liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets, welches aufgrund des Flugverkehrs auf dem nördlich von Calden gelegenen Regionalflughafen Kassel-Calden ausgewiesen wurde. Das ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ weist eine geringe bis mittlere Produktionsgunst auf. Der Begründung zu Grundsatz 1 ist zu entnehmen, dass Darstellungen zu ‚Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft‘ an den Ortsrändern unabhängig von der Nutzungseignung erfolgt, um weiteren Spielraum für die Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Zudem begründet der Regionalplan Nordhessen 2009, dass die landwirtschaftliche Nutzung in den ‚Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft‘ kein Vorrang zu geben ist.¹²

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLAN

Der interkommunale Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Kassel (2017) stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als Gemischte Baufläche dar. Der südliche Teilbereich wird als Grünfläche - Begleitgrün/Schutzgrün - dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen. Dies kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch nach der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.¹³

¹⁰ Die in der Karte festgelegten „**Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumanprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.
[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (201 0): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seite 110]

¹¹ [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seiten 175]

¹² Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungsentwicklung schaffen. [...] Der landwirtschaftlichen Nutzung ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ kein Vorrang gegeben. Sie werden dadurch aber weder Restfläche noch disponibel.
[REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (201 0): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seite 114]

¹³ § 13 a (2) Nr. 2 BauGB
Im beschleunigten Verfahren [...] kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen [...]

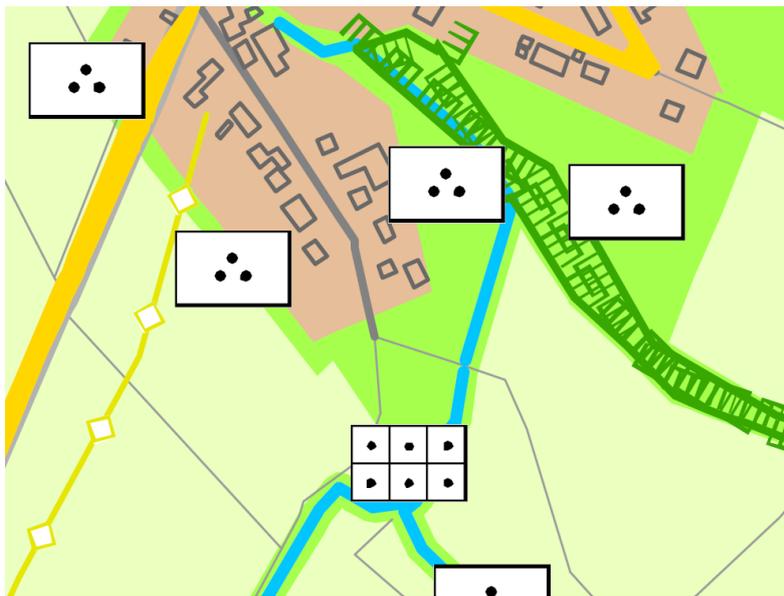


Abbildung 3: Darstellungen im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel

LEGENDE

| | |
|---|-------------------------|
|  | Gemischte Bauflächen |
|  | Grünflächen |
|  | Begleitgrün, Schutzgrün |
|  | Parkanlage |
|  | Dauerkleingärten |
|  | Wasserflächen |

5.3 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000

Für das hier behandelte Plangebiet enthält der Landschaftsrahmenplan keine besonderen Aussagen: Meimbressen liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe ‚Westhessisches Berg- und Senkenland‘, welche sich weiter in die Haupteinheit Westhessische Senke und Teileinheit Hofgeismarer Rötensenke gliedert. Die Fläche ist im Bestand mit einer geringen Vielfalt bewertet. Das Gebiet liegt darüber hinaus nicht im direkten Umfeld von avifaunistischen Schwerpunkträumen.¹⁴

Die Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen trifft Aussagen zu dem benachbarten Bereich entlang des Bachlaufes Nebelbeeke, indem dort Flächen mit besonderer Bewirtschaftung oder Pflege festgelegt werden.¹⁵

5.4 SCHUTZGEBIETE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚Bohrung Westuffeln I‘ der Johanniter Quelle H. und E. Kropf, Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kassel. Die hierzu ergangene Heilquellenschutzverordnung vom 22.12.1986 ist bei der Planung zu berücksichtigen und die ausgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten und einzuhalten. Weitere fachgesetzlich festgesetzte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt für europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete gemäß BNatSchG. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist in östlicher Entfernung von circa 125 Metern das Naturdenkmal ‚Kalktrockenhang Hollenberg mit Bachlauf‘. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf den Schutzzweck der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes können ausgeschlossen werden, da durch die Erweiterung der vorhandenen Bebauung hervorgerufene Auswirkungen keinen unmittelbaren Einfluss auf das Naturdenkmal besitzen.

¹⁴ REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2001): **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000**, Karte Zustand und Bewertung

¹⁵ REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2001): **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000**, Entwicklungskarte

5.5 BODENSCHUTZ

Die natürliche Funktion des Bodens ist die Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Böden, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr.1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch schädliche Bodenveränderungen sollen so vermieden werden.

Innerhalb des Vorhabenraumes weisen die Böden einen mittleren bis sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktion auf. Die Böden der umliegenden Bereiche werden mit einem mittleren bis sehr hohen Erfüllungsgrad bewertet. Die Grünlandzahl wird mit einem Wert von > 70 bis ≤ 75 angegeben. Das Ertragspotential setzt sich sowohl aus der Bodenbeschaffenheit als auch aus den klimatischen Bedingungen zusammen. Daher entspricht das Ertragspotential des Bodens einem sehr hohen Erfüllungsgrad.

Die Funktion des Wasserhaushaltes wird über das Kriterium Feldkapazität des Bodens definiert. Diese weist im Geltungsbereich kongruent zum Nitratrückhaltevermögen des Bodens einen hohen Erfüllungsgrad auf. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden besteht aufgrund der gegenwärtigen Grünlandnutzung und der daraus resultierenden geschlossenen Vegetationsdecke keine Gefahr. Nach aktuellem Stand der Altflächendatei des Landes Hessen sind im Umfeld des Geltungsbereiches keine entsprechenden Flächen vorhanden. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Der Boden im Geltungsbereich hat keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Als Lebensraum für Pflanzen besitzt der Boden durch das Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und dem Kriterium Ertragspotential eine hohe Bedeutung. Die aggregierende Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers Hessen ermittelt für den Vorhabenraum die Kategorie 5 ‚sehr hoch‘.

6 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.¹⁶ Die Gemeinde Calden beabsichtigt, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die bauleitplane-

¹⁶ § 1 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

rischen Voraussetzungen zur kleinteiligen Erweiterung und Abrundung der Siedlungsfläche ihres Ortsteils Meimbressen zu schaffen. Die Vorgaben zur Bebauung wurden aus der vorhandenen benachbarten Bebauung abgeleitet und dieser angepasst, um eine städtebaulich harmonische Einfügung zu erreichen.

6.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 BauNVO¹⁷ als reines Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum, um primär der hohen Nachfrage entgegenzukommen. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO hat sich die Gemeinde Calden zu Gunsten einer städtebaulich geordneten Entwicklung entschlossen, von der Möglichkeit des Ausschlusses weiterer ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten im reinen Wohngebiet Gebrauch zu machen. Daher wird die Errichtung von Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Durch die Festsetzung wird dem Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen gefolgt.

6.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen soll sicherstellen, dass keine größeren Gebäude errichtet werden können, die das Siedlungsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen würden. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen fordern eine untere Bezugshöhe, die durch die vorhandenen Straßenkanaldeckel definiert wird. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Nachbarbebauung. Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird durch einen limitierenden Faktor begrenzt, um Charakter des Gebiets zu erhalten.

6.4 BAUWEISE UND SONSTIGE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Grundflächenzahl im vorliegenden Bebauungsplan wurde gewählt, um eine der benachbarten Grundstücke ähnliche städtebauliche Wirkung zu erzielen und dem Ziel einer erhöhten Wohnungsdichte der Siedlungsflächen zu folgen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, um die Siedlungserweiterung städtebaulich zu ordnen. Für die Bebauung wird eine offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) bestimmt, um die ortstypische Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu bewahren.

6.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu sichern.

¹⁷ § 3 BauNVO

1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke [...]

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

6.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die Führung von Versorgungsleitungen wurde in der Form festgesetzt, um die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

6.7 GRÜNFLÄCHEN

In dem Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, um einerseits eine der Bebauung zugeordnete Nutzung zu ermöglichen und andererseits eine Bebauung dieser Fläche größtenteils auszuschließen. Einzelne bauliche Anlagen, die einer Gartennutzung dienen, sind entsprechend der Festsetzung zulässig. Somit wird eine vorhandene Vegetationskante als limitierender Faktor aufgenommen. Die Grünflächen dienen der Versickerung des anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Vorhabenbereiches aus.

6.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Rodungsmaßnahmen sind im Sinne des Artenschutzes außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Durch die Festsetzung der Verwendung von standortgerechten und einheimischen Pflanzen werden die Eingriffe in die Lebensräume für Flora und Fauna minimiert. Durch die Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher werden die vorhandenen Lebensräume für Flora und Fauna ergänzt bzw. neu geschaffen.

6.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHGESTALTUNG

Die zulässigen Dachformen orientieren sich einerseits an dem ortstypischen Bild, welches durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgegriffen werden soll und andererseits an den aktuellen Nachfrageprioritäten.

Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von $< 15^\circ$ sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen, um die Auswirkungen auf Schutzgut Luft zu reduzieren. Gleichzeitig kann durch die Festsetzung ein Beitrag zum kommunalen Klimaschutz geleistet werden.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Durch den festgesetzten Anteil an zu begrünenden Flächen wird der Vorhabenraum durchgrünt und behält dadurch einen dörflichen Charakter. Durch die zusätzliche Festsetzung, dass abgängiges Gehölz zu ersetzen ist, fügt sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild ein und ermöglicht eine Arrondierung des Ortsrandes. Insgesamt werden durch die Festsetzung, auch vor dem Hintergrund der Verwendung von standortgerechten und einheimischen Pflanzen, die Eingriffe in die Lebensräume für Flora und Fauna minimiert. Durch die Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher werden die vorhandenen Lebensräume für Flora und Fauna ergänzt bzw. geschaffen. Zudem dienen die Grünflächen

der Versickerung des anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Vorhabenbereiches aus.

Die Verwendung versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Oberflächen für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wünschenswert. Derartige Oberflächen minimieren die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers und wirken sich dadurch positiv auf die Reduzierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt aus. Steinbeete und Steingärten sind nicht zulässig, da es sich bei der Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.

6.10 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

ALTFLÄCHEN (ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN)

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

GRUNDWASSERSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz (insbesondere auf die Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen und des Heilquellenschutzgebietes) wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm-, Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen. Die

Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig.

STELLPLATZSATZUNG

Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden bei der Beurteilung von Bauvorhaben wird besonders hingewiesen.

STRASSENBAULASTTRÄGER

Aufgrund eventueller Emissionen der Kreisstraßen K30 und K32 sowie der Landesstraße L 3214 können weder gegen den Straßenbaulastträger noch gegen die Gemeinde Calden als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

Es befinden sich Strom - und Gasversorgungsleitungen der EnergieNetz Mitte GmbH in diesem Bereich. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist die EnergieNetz Mitte GmbH anzusprechen, um mögliche Leitungserneuerungen abzustimmen und integrieren zu können. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte abzustimmen.

7 ERSCHLIEßUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

MOTORISIERTER VERKEHR

Die Erschließung des Plangebiets soll über den vorhandenen Erschließungsweg ‚Auf dem Kampe‘ erfolgen. Die Straße zweigt von der klassifizierten Straße ‚Hauptstraße‘ (K 30) ab. Die Straße ‚Auf dem Kampe‘ ist als Stichstraße bis zur vorhandenen Bebauung ausgebaut und anschließend als Wirtschaftsweg weitergeführt. Für die Erschließung des Plangebiets ist die Straßenverkehrsfläche in einem geringen Umfang zu erweitern. Die Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die ‚Hauptstraße‘ (K 30) stellt die Anbindung an den übergeordneten Verkehr dar.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Der Ortsteil Meimbressen ist durch den straßengebundenen ÖPNV erschlossen. Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ‚Calden-Meimbressen Hauptstraße‘ befindet sich in rund 350 Meter fußläufiger Entfernung, dort bestehen Busverbindungen – auch zu der Haltestelle der RegioTram im Ortsteil Fürstenwald. Diese stellt eine wichtige Anbindung an das Oberzentrum sowie an den überörtlichen Verkehr dar. Die Buslinien 133, 46 und N49 erschließen den Ortsteil Meimbressen sowie die umliegenden Orte.

FUß- UND RADVERKEHR

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind für den Fuß- und Radverkehr geeignet. Eine separate Erschließung für den Fuß- und Radverkehr ist nicht vorgesehen.

7.2 VER- UND ENTSORGUNG

STROM

Eine Erweiterung des Stromnetzes ist erforderlich, um die Baugrundstücke in diesem Bereich erschließen zu können.

TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Ortsteils Meimbressen mit ausreichend Trinkwasser ist gesichert. Nach den bekannten Förderzahlen ist auch der künftige Bedarf der zusätzlichen Bauplätze abgedeckt. Eine Anschlussstelle befindet sich in der Erschließungsstraße ‚Auf dem Kampe‘.

ABWASSERABLEITUNG UND -BEHANDLUNG

In der vorhandenen Erschließungsstraße besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation. Das natürliche Gefälle des Geländes begünstigt dabei die Abwasserableitung. Das Schmutzwasserfrachtsimulationsmodell wird dahingehend aktualisiert.

ABFALLENTSORGUNG

Die Müllbeseitigung wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Landkreises Kassel bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.

GASVERSORGUNG

Es befinden sich Gasversorgungsleitungen in der Erschließungsstraße. Die angrenzenden Gebäude sind an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Eine Erweiterung des Gasnetzes ist zu prüfen.

TELEKOMMUNIKATIONSNETZ

Neue Telekommunikationslinien sind zu verlegen, um einen Anschluss der Gebäude im Geltungsbereich zu ermöglichen.

8 ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Das Plangebiet stellt sich als genutzter Wiesenbereich im Anschluss an einen Offenlandbereich dar. In dem östlichen Randbereich befindet sich ein Gehölz; zudem bilden sich randlich schwach ausgeprägte Säume ab. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Vorhabenraums ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb der Grenzen des Plangebietes fast vollständig auszuschließen. Allein eine potenzielle Nutzung als Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage des Plangebietes mit umgebender großräumig un bebauter freier Landschaft besteht jedoch keine essentielle Habitatfunktion. Da durch den Bebauungsplan Vermeidungs-

maßnahmen festgesetzt werden, werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

9 KOSTEN

Der Gemeinde Calden entstehen langfristige Kosten, indem die Erweiterung der Kanalisation (Hausanschlüsse) sowie der Wasserversorgung einen Pflegemehraufwand bedeutet. Gleiches gilt für die Erweiterung des Straßennetzes. Alle weiteren Kosten werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

10 FLÄCHENBILANZ

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende Flächenverteilung des gesamten Bebauungsplangebietes stellt sich wie folgt dar.

| Flächenanteile | Fläche [m ²] | BPL-Anteile |
|--|--------------------------|--------------|
| Reines Wohngebiet ,Über dem Kassler Wege' | | |
| • Öffentliche Verkehrsfläche | 862 | 26,3 % |
| • Private Grünfläche | 238 | 7,3 % |
| • Reines Wohngebiet | 2.174 | 66,4 % |
| Plangebiet Bebauungsplan | 3.274 | 100 % |

B UMWELTPRÜFUNG /-BERICHT

Bei der vorliegenden Planung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ¹⁸ kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichungspflichtig.

¹⁸ **§ 13 a Abs. 2 Nr. 1.BauGB**
2) Im beschleunigten Verfahren
1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend [...]

§ 13 Absatz 3 Satz 1
(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.