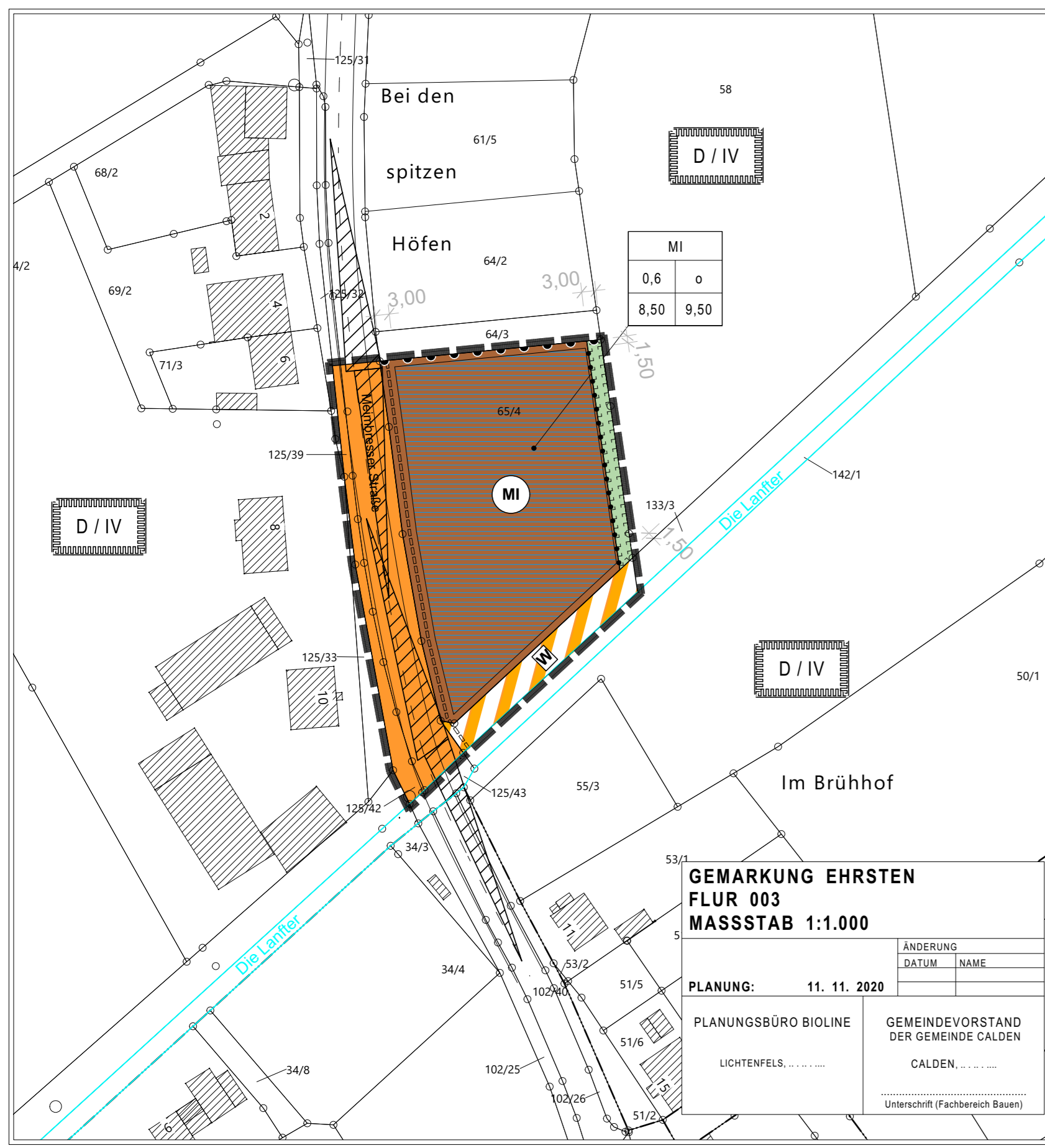


**TEIL A PLANZEICHNUNG**



**TEIL A PLANZEICHNUNG - LEGENDE**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 6 BauNVO]

**MI** Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAUGRENZEN** [§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; §§ 16, 22 und 23 BauNVO]

**MI** nicht überbaubare Grundstücksfläche

**MI** Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN** [§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB]

**W** Straßenverkehrsflächen öffentlich

**W** Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

**GRÜNFLÄCHEN** [§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB]

**G** Private Grünflächen Zweckbestimmung "Gehölzstreifen"

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des Geltungsbereiches		Sichtdreieck
	Nutzungsgrenze		Leitungsrecht
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Wasserschutzgebiet
	Flurstücksgrenze		Flurstücksnummer
	Gebäude, inkl. Hausnummer		

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise (o = offen)
Firsthöhe	Traufhöhe

**TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN**

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.357 Quadratmeter.

**A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m BauNVO]

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO]  
 1.1 Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Tankstellen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Eigenverbrauchstankstellen bis zu einer Größe von 10.000 Liter.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]  
 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO werden für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf max. 9,50 Meter, die Traufhöhe maximal 8,50 Meter betragen.  
 2.2 Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt das Maß der Bebauung.

**3. BAUWEISE** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]  
 3.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.

**4. VERKEHRSFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]  
 4.1 Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung wird als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.  
 4.2 Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freigehalten werden.

**5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]  
 5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen. Eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.

**6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]  
 6.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen" sind zum Zweck der Ortsrandeingerümpfung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölzstreifen sind durch das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen sowie Wiesensäumen zu gestalten. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

**7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]  
 7.1. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, haben die Bauverfahren und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.  
 7.2 Abgängiges oder zu rohdendes Gehölz ist im Verhältnis 1:3 bei Bäumen und im Verhältnis 1:1 bei Sträuchern zu ersetzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste [Ziffer 11.1]. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,00 Meter - gemessen in 1,00 Meter Höhe - gehen in den Bestandsschutz über. In jeder Phase der Baudurchführung sind alle vorhandenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

**8. DACHGESTALTUNG**  
 8.1 In dem mit MI gekennzeichneten Gebiet ist die Dachgestaltung freigestellt. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Die Dächer von Doppelhäusern sind untereinander auf die gleiche Dachform und -neigung abzustimmen.

**9. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**  
 9.1 Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von rd. 4,5 l/m² - Grundstücksfläche, auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder vorrangig in das angrenzende Fließgewässer einzuleiten. Alternativ kann der Überlauf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Der Ablauf der Retention ist auf 0,9 l/s einzustellen.

**10. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
 10.1 Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksfläche sind als Grünfläche oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete mit Ausnahme von Zufahrten, Hofstellen und Zuwegungen sind unzulässig.

**11. BEPFLANZUNG**  
 11.1 Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

<b>BÄUME</b>	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schwarzahorn	Anulus glutinosa
Berg-Ahorn	Aesculus hippocastanum	Birke	Betula pendula
Roskastanie	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Robuche	Fraxinus excelsior	Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Juglans regia	Birne	Prunus pyraeaster
Walnus	Populus tremula	Mehlbeere	Sorbus aria
Zitterpappel	Populus nigra	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzpappel	Populus canescens	Elsbeere	Sorbus torminalis
Graupappel	Quercus petraea	Apfel	Malus domestica
Traubeneiche	Quercus robur	Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Tilia cordata	Felsenkirsche	Prunus mahaleb
Winterlinde	Ulmus glabra	Salweide	Salix caprea
Bergulme			

**STRÄUCHER | HECKEN**

Kornelkirsche	Cornus mas	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Hasel	Corylus avellana	Wolginer Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Pflaumenhütchen	Euonymus europaeus	Berberitze	Berberis vulgaris
Faulbaum	Frangula alnus	Roter Hatriegel	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hainbuche	Carpinus betulus	Wildrosen	Prunus mahaleb
Johannisbeere	Ribes rubrum/nigrum	Feldahorn	Acer campestre

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**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**  
 Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.12.1986 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Verbot- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten und einzuhalten. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der § 62 WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 WHG i.V.m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen. Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen. In festgesetzten Schutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem FD Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

**LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ**  
 Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

**STRASSENBAUASTTRÄGER - HESSEN MOBIL**  
 Aufgrund möglicher durch den Straßenverkehr hervorgerufener Emissionen können weder gegen den Straßenbaustatsträger noch gegen die Gemeinde Calden als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden nicht übernommen. Das von den befestigten Flächen abzuführende Oberflächenwasser darf dem Straßengrundstück der K30 nicht zugeführt werden. Die Straßenentwässerung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die künftig notwendigen Zufahrten zur K 30 sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft vom Antragsteller bzw. vom Vorhabenträger zu unterhalten.

**AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK**

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): 25.06.2020

2. **OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS** (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
 Öffentlich bekannt gemacht: 13.11.2020  
 Die öffentliche Auslage wurde vom 23.11.2020 bis einschl. 23.12.2020 durchgeführt.

3. **EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN** (§ 4 Abs. 2 BauGB):  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. **SATZUNGSBESCHLUSS**: (§ 10 BauGB)  
 Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ... die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. **AUSFERTIGUNGSVERMERK**:  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. **INKRAFTSETZUNG**:  
 Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung nach § 10 (4) BauGB eingesehen werden kann, ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirksam geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

**GEMEINDE CALDEN**

**ÜBERSICHTSPLAN o.M.**

**PLANENTWURF**  
 zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5  
 "Bei den spitzen Höfen", Ortsteil Ehrsten

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

**PLANUNGSBÜRO BIOLINE**

Orketalstraße 9  
 35104 Lichtenfels  
 06454/9199794

Bearbeitet: S. Butterweck  
 Gezeichnet: S. Butterweck  
 Geprüft: F. Heinemann  
 Erstellt: 11.11.2020  
 Stand: 11.11.2020

---

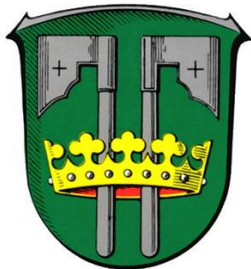
# **BEGRÜNDUNG** [gem. § 2a BauGB]

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“

Gemeinde Calden

---

Ausweisung eines Mischgebiets



- 11.11.2020 -

Begründung zum Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB // Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 2 Abs. 2 BauGB // Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB



## KURZFASSUNG

Ein in der Gemeinde Calden ansässiges Unternehmen beabsichtigt den heute im Ortsteil Ehrsten gelegenen Betriebshof zu verlagern, um den Betrieb nach Ablauf der zeitlich befristeten Nutzungsverhältnisse weiterführen zu können. Daher ist der Betriebsinhaber vor kurzer Zeit mit den Absichten, seinen Betrieb zu verlagern, an die Gemeinde Calden herangetreten. Die Gemeinde Calden hat nach erster Standortsuche darauf verwiesen, dass eine weitere betriebliche Entwicklung im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig und die Standortsteuerung über eine gemeindliche Bauleitplanung zu erfolgen hat. Unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde Calden beabsichtigt das Planvorhaben mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen in dem Ortsteil Ehrsten zu unterstützen.

Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.





# INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG [gem. § 2a BauGB] .....	i
Kurzfassung.....	iii
Inhaltsverzeichnis.....	v
Abbildungsverzeichnis .....	vii
Tabellenverzeichnis .....	vii
Abkürzungsverzeichnis .....	vii
Vorbemerkungen.....	viii
1    Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	11
1.1    Planungsanlass und Planerfordernis.....	11
1.2    Räumlicher Geltungsbereich .....	11
1.3    Alternative Standortüberprüfung .....	11
2    Ausgangssituation .....	13
2.1    Darstellung in übergeordneten Planungen .....	13
2.1.1    Regionalplan Nordhessen 2009 // Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017 ....	13
2.1.2    Interkommunaler Flächennutzungsplan des Zweckverbands Kassel .....	13
2.1.3    Bestehendes Planungsrecht .....	14
2.2    Rahmenbedingungen .....	14
2.2.1    Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	14
2.2.2    Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz .....	14
2.2.3    Bodenschutzrelevante Aspekte .....	15
2.2.4    Denkmalschutzrechtliche Aspekte.....	16
3    Planungskonzept.....	17
3.1    Ziele und Zwecke der Planung .....	17
3.1.1    Ziel der Planung .....	17
3.1.2    Zweck der Planung .....	17
3.2    Planinhalt .....	17
3.2.1    Verkehrliche Erschließung.....	17
3.2.2    Technische Erschließung .....	18
3.3    Begründung der Textfestsetzungen.....	19
3.3.1    Art der baulichen Nutzung .....	19
3.3.2    Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.3.3    Bauweise und überbaubare Flächen .....	19
3.3.4    Verkehrsflächen.....	20
3.3.5    Führung von Versorgungsleitungen .....	20

3.3.6	Private Grünflächen // Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
3.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....	21
4	Auswirkungen der Planung .....	22
4.1	Soziale Auswirkungen.....	22
4.2	Stadtplanerische Auswirkungen .....	22
4.3	Infrastrukturelle Auswirkungen .....	22
4.3.1	Technische Infrastruktur .....	22
4.3.2	Soziale Infrastruktur.....	22
4.3.3	Verkehrliche Infrastruktur .....	22
4.4	Umweltrelevante Auswirkungen.....	22
4.4.1	Biotische Schutzgüter.....	22
4.4.2	Abiotische Schutzgüter.....	23
5	Sonstige Inhalte.....	24
5.1	Verfahrensablauf.....	24
5.2	Rechtliche Grundlagen.....	24

---

## Abbildungsverzeichnis

-----

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 – Rechtliche Grundlagen .....	24
---	----

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BAB	Bundesautobahn
BauNVO	Baunutzungsverordnung
EEG	Erneuerbaren-Energien-Gesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
i.V.m.	in Verbindung mit
PlanzV	Planzeichenverordnung
ROG	Raumordnungsgesetz



## VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gemäß Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Regel in zwei Verfahrensschritten durchgeführt. Zunächst ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Auf Grundlage der eingegangenen privaten und öffentlichen Belange ist eine Abwägung durchzuführen. Bei der Abwägung sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Planinhalt ist anzupassen. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer einer gesetzlich bestimmten Frist auszulegen. Hierdurch wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt. Zeitgleich holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein. Der Entwurf des Bauleitplans wird mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Nach erneuter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ist der Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Bei der Anwendung eines beschleunigten bzw. eines vereinfachten Verfahrens erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplanes in der Regel in einem Verfahrensschritt. § 13a BauGB ermächtigt die Kommunen einen Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1<sup>1</sup> BauGB aufzustellen. Hierdurch

---

<sup>1</sup> (2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,  
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,  
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

wird ermöglicht, dass bei einem vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann. Zusätzlich kann nach § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Nach § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Änderung, die in einem beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll.

Die konkreten Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt. Der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen. Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung, der Bauordnung des Landes Hessen und der Hessische Gemeindeordnung in ihrer aktuellen Fassung.

*Calden, 11. November 2020*

*Fachbereich III Bauen*



# 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Planerfordernis

Ein in der Gemeinde Calden ansässiges Unternehmen beabsichtigt den heute im Ortsteil Ehrsten gelegenen Betriebshof zu verlagern, um den Betrieb nach Ablauf der zeitlich befristeten Nutzungsverhältnisse weiterführen zu können. Daher ist der Betriebsinhaber vor kurzer Zeit mit den Absichten, seinen Betrieb zu verlagern, an die Gemeinde Calden herangetreten. Die Gemeinde Calden hat nach erster Standortsuche darauf verwiesen, dass eine weitere betriebliche Entwicklung im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht zulässig ist und die Standortsteuerung über eine gemeindliche Bauleitplanung zu erfolgen hat.

Die Gemeinde Calden beabsichtigt den innerörtlich gewachsenen Betrieb auf bereits planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zu verlagern. Hierfür ist die Änderung des bereits in Kraft getretenen Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Calden möchten daher einem lang ansässigen und etablierten Betrieb die Möglichkeit eröffnen, an dem geplanten Standort die angestrebten Entwicklungsabsichten durchzuführen. Hierdurch sollen ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Um den Betrieb planungsrechtlich abzusichern und so die Voraussetzungen zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze zu schaffen, soll das Wohngebiet planungsrechtlich in ein Mischgebiet umgewidmet werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ wird durch das Grundstück Gemarkung Ehrsten, Flur, 3, Flurstück 65/4 begrenzt. Zusätzlich sind die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die Wegeparzelle des angrenzenden Wirtschaftswegs im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

## 1.3 Alternative Standortüberprüfung

Vorrangiges Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt. Ebenfalls angestrebt wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 BauGB)<sup>2</sup>, die Begrenzung des

---

<sup>2</sup> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die

Flächenverbrauchs (§ 1a Abs. 2 BauGB)<sup>3</sup> und der Schutz der Böden mit sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie die Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Eine bedeutende Möglichkeit zur Umsetzung dieses Ziels bietet die Auswahl eines geeigneten Standortes.

Bei dem ortsansässigen Unternehmen handelt es sich um ein Unternehmen, welches aktuell im Ortskern von Ehrsten eine Betriebsstätte besitzt. Das Unternehmen besitzt nach § 35 BauGB keine Privilegierung. Daher beschränkt sich die Alternativenprüfung auf bereits bestehende bzw. leerstehende Betriebsstätten in einer ähnlichen Größe sowie auf Flächen die im räumlichen Kontext zu einer vorhandenen Bebauung stehen, um eine mögliche Zersiedelung zu vermeiden.

Innerhalb der Ortschaft Ehrsten sind keine leerstehenden Gebäude in dem benötigten Umfang vorhandenen. Planungsrechtlich als Misch- oder Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen liegen aktuell nicht vor. Grundstücke, die im Zusammenhang mit § 34 BauGB bebaut werden könnten, sind nicht vorhanden. Bei der verfahrensgegenständlichen Fläche handelt es sich um eine Fläche, die bereits planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und daher einem rechtlich zulässigen Eingriff unterliegt. Daher sind keine Nutzungskonflikte mit schutzwürdigen Bereichen zu erwarten.

---

*städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

<sup>3</sup> *Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

## 2 Ausgangssituation

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung erforderlich. Daher werden in diesem Kapitel die Rahmenbedingungen beschrieben. Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

### 2.1 Darstellung in übergeordneten Planungen

#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen 2009 // Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.<sup>4</sup> Hierfür hat die oberste Landesplanungsbehörde auf Grundlage von § 4 HLPG den Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen. Der Raumordnungsplan legt für die verfahrensgegenständliche Fläche ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft fest.

Die Gemeinde Calden hat durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ in der raumplanerischen Abwägung der Siedlungsentwicklung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang gegeben.

#### 2.1.2 Interkommunaler Flächennutzungsplan des Zweckverbands Kassel

Der interkommunale Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel (2017) stellt den räumlichen Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der Zweckverband Raum Kassel beabsichtigt die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ ergebene Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Neuaufstellung des interkommunalen Flächennutzungsplanes zu berichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ erfolgt nunmehr vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes durch den Zweckverband. Daher wurden die Darstellungen im Flächennutzungsplan noch nicht an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei

---

<sup>4</sup> § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung - Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen, Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

den spitzen Höfen“ angepasst. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird daher noch als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Wege der Berichtigung ist der Flächennutzungsplan bei der Neuaufstellung entsprechend der zukünftigen Nutzung als Mischgebiet anzupassen.<sup>5</sup>

### 2.1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ setzt für die verfahrensgegenständliche Fläche ein allgemeines Wohngebiet, in dem Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind, fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen durch eine Firsthöhe von 9,50 Meter begrenzt.

## 2.2 Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie sind kein Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs.

### 2.2.2 Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Fließgewässer. Im Süden der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, der an die Parzelle des Fließgewässers angrenzt. Die Wegeparzelle befindet sich im Konflikt mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 23 des hessischen Wassergesetzes. Es handelt sich hierbei um einen bestehenden Wirtschaftsweg.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Heilquellenschutzgebiet tangiert. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 22.12.1986 ist bei der Planung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die aufgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände sind zu beachten und einzuhalten.

---

<sup>5</sup>(2) 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;



Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen des § 62 WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 62 WHG i. V. m. § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen. In festgesetzten Schutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem FD Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

### 2.2.3 Bodenschutzrelevante Aspekte

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.

Die Böden der verfahrensgegenständlichen Fläche weisen durchgängig einen hohen Erfüllungsgrad (Grünlandzahl von  $> 70$  bis  $\leq 75$ ) der Bodenfunktion auf. Das Ertragspotential setzt sich sowohl aus der Bodenbeschaffenheit als auch aus den klimatischen Bedingungen zusammen. Das Ertragspotential des Bodens entspricht einem hohen Erfüllungsgrad. Die Funktion des Wasserhaushaltes wird über das Kriterium Feldkapazität des Bodens definiert. Diese weist im Geltungsbereich kongruent zum Nitratrückhaltevermögen des Bodens einen mittleren 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 Kulturschicht.

Die aggregierende Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers Hessen ermittelt für den Vorhabenraum die Kategorie 5 'sehr hoch'. Diese Beurteilung ergibt sich aus einer mittleren Standorttypisierung, einem sehr hohen Ertragspotential, einer hohen Feldkapazität und einem hohen Nitratrückhaltevermögen.

Bei einer Nichtdurchführung des Planvorhabens ist eine veränderte Flächennutzung zu erwarten. Aktuell besteht für den räumlichen Geltungsbereich Planungsrecht in Form einer Wohnbebauung. Demnach dürfen die Flächen bis zu einem Anteil von 40 Prozent überbaut und versiegelt werden.

#### 2.2.4 Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Das Kulturdenkmal in der Meimbresser Straße 10 besitzt Umgebungsschutz. Weiterhin ist der Ortskern von Ehrsten als Gesamtanlage ausgewiesen.

## 3 Planungskonzept

### 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1.1 Ziel der Planung

Ein Gewerbetreibender in Ehrsten möchte seinen Betrieb verlagern, um diesen langfristig zu sichern. Gleichzeitig sollen die Betriebsabläufe optimiert werden, um den aktuellen Markterfordernissen Rechnung tragen zu können. Unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Durch die Planung soll die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen in dem Ortsteil Ehrsten ermöglicht werden.

#### 3.1.2 Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 3.2 Planinhalt

#### 3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ehrsten, angrenzend an die Kreisstraße Nr. 30. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll über die "Meimbresser Straße", über direkte Zufahrten zur Kreisstraße 30 innerhalb der bereits festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgen.

Bei dem Anschluss an die Kreisstraße über Zufahrten ist darauf zu achten, dass von den befestigten Flächen kein Oberflächenwasser dem Straßengrundstück der K 30 zugeführt werden. Zudem muss durch den Bau die Straßenentwässerung dauerhaft gewährleistet sein. Dies ist kongruent zu den künftig notwendigen Zufahrten zur K 30 mit Hessen Mobil abzustimmen, um den Bau der Ein- und Ausfahrten fachgerecht ausführen zu können. Diese Verpflichtungen sind im Rahmen des Entwässerungsantrags durch die Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Der Ortsteil Ehrsten ist durch den straßengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle „Calden – Ehrsten Konzertscheune“ befindet sich in rund 100 Meter fußläufiger Entfernung, dort bestehen Busverbindungen zum benachbarten Grundzentrum Calden, als auch zu angrenzenden Mittelzentren. Für die übergeordnete Anbindung sind die Haltestelle „Dorfplatz“, „Fürstenwalder Straße“ und „Schutzhof“ bedeutend.

In 2,5 Kilometer Entfernung befindet sich im Ortsteil Fürstenwald ein Haltepunkt des öffentlichen Schienenverkehrs (RT 4). Dieser ist vom Geltungsbereich über die Busverbindung oder per Fahrrad zu erreichen und schafft eine ÖPNV-Verbindung an das Oberzentrum Kassel.

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

### 3.2.2 Technische Erschließung

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an das Wasserverteilungsnetz der Gemeinde Calden erfolgen. Die Versorgungsleitungen liegen unmittelbar westlich des Geltungsbereiches in der öffentlichen Verkehrsfläche der „Meimbresser Straße“. Der Anschluss an die Wasserversorgung hat gemäß der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Calden (WVS) vom 23.11.2009 zu erfolgen.

Ein Löschwassernachweis wurde seitens der städtische Werke Netz+Service GmbH durchgeführt. Da die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein eingestuft wird, wurde ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) nachgewiesen. Der Löschwasserbedarf steht über einen Löschzeitraum von zwei Stunden und im Umkreis von 300 m zur Verfügung (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe (unter 150 m) zu den Objekten sind für die Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden. Demnach ist die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet.

Die Erschließung des Plangebietes mit Strom ist durch entsprechende Versorgungsleitungen in Form von Netzverstärkungen und -erweiterungen vorgesehen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Infrastruktur innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Abfallentsorgung muss gemäß den Bestimmungen des Abfallrechts der Gemeinde Calden bzw. des Landkreises Kassels erfolgen.

Die Entsorgung des Abwassers wird gemäß § 4 der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Calden durch den Anschluss an die Abwasseranlage gewährleistet. Ein möglicher Anschluss an die Abwasseranlage befindet sich im Bereich „Meimbresser Straße“. Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die Sammelleitung der Abwasserbehandlungsanlage. Unbelastetes Regenwasser kann nach wasserrechtlicher Genehmigung durch die untere Wasserbehörde in das angrenzende Fließgewässer eingeleitet werden. Dazu ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Das Niederschlagswasser (Dächer und befestigte Flächen) kann verwertet

werden, vor Ort versickern oder geregelt in das Fließgewässer eingeleitet werden, sodass keine zusätzlichen Belastungen der Kanalisation durch unbelastetes Regenwasser anfallen. Das Schmutzwasserfrachtsimulationsmodell SMUSI wird gegenwärtig aktualisiert, um einen Nachweis beim Anschluss des geplanten Baugebietes an die vorhandenen Mischwasserkanalisation zum Einhalten der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Mischwasserbehandlung zu erbringen.

### 3.3 Begründung der Textfestsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, um neben dem Wohnen auch die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zuzulassen. Durch die Festsetzung soll der Planungsabsicht der Gemeinde Calden Rechnung getragen werden.

Tankstellen werden aufgrund der Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes nicht zugelassen. Eigenverbrauchstankstellen sind aufgrund der potentiellen Nutzung bis zu einer Größe von 10.000 Liter zulässig, um etwaigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit einer betriebsnahen Tankstation zu eröffnen. Die Eigenverbrauchstankstelle wurde in der Größe begrenzt, um die Einrichtung von Auffang- und Rückhaltevorkehrungen noch gewährleisten zu können.

#### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl erhöht sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht um 20 Prozent. Durch die beabsichtigte Erhöhung der Grundflächenzahl soll auf der verfahrensgegenständlichen Fläche eine Mischnutzung aus Wohnen und sonstigem Gewerbe ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstgrenzen der jeweiligen Gebiete.

Das Maß der baulichen Höhe ändert sich durch die Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Neben der bereits vorhandenen Firsthöhe wird eine zusätzliche Begrenzung der Traufhöhe aufgenommen.

#### 3.3.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise wird durch die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf die Mindestabstände nach hessischer Bauordnung reduziert.

### 3.3.4 Verkehrsflächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ setzt öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen besonderer Zweckbestimmung; hier landwirtschaftlicher Weg, fest. Hierdurch sollen Sichtdreiecke plangraphisch dargestellt werden. Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

### 3.3.5 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Landschaftsbildbeeinträchtigung und andererseits die Störanfälligkeit sowie das Gefahrenpotential für den Menschen minimiert werden.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, die entsprechend in dem Bebauungsplan durch die Festsetzung eines unterirdischen Leitungsrechtes gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert wird. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist das Regio Team der EnergieNetzMitte-GmbH mit Sitz in Hofgeismar anzusprechen, damit vorher, im Einvernehmen mit der Baufirma, die genaue Lage der Leitungen eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. 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 EnergieNetzMitteGmbH abzustimmen.

### 3.3.6 Private Grünflächen // Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der östliche Teil des Plangebietes wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen“ festgesetzt. Auf der Fläche ist die Pflanzung von standortgerechten Strauch- und Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) in einem mittleren Abstand vorzunehmen. Zudem sind die vorhandenen Strukturen dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Gehölze zu ersetzen, um die Wirkung der Maßnahme langfristig zu sichern.

Die Festsetzung dient der Ortsrandeingrünung. Für den Artenschutz sind die Anpflanzungen u.a. als Nahrungshabitat relevant. Die Festsetzung zur Sicherung des vorhandenen Bewuchses minimiert die Eingriffe in die Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher werden die vorhandenen Lebensräume für Flora und Fauna ergänzt bzw. neu geschaffen. Zudem dienen die Grünflächen der Versickerung des anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Vorhabenbereiches aus.

### 3.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

#### 3.3.7.1 Dachgestaltung

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude sowie der Dachformen werden keine Festsetzungen getroffen, um eine Nutzung solarer Strahlungsenergien nicht zu beeinträchtigen.

#### 3.3.7.2 Regenwasserbewirtschaftung

Um die Ableitung der Niederschlagsmengen zu begrenzen, sind auf den jeweils neu erschlossenen Grundstücken Retentionszisternen anzuordnen, sodass der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen ist. Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz oder nach Genehmigung in das angrenzende Fließgewässer geleitet. Die Retentionszisterne kann die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung verbinden.

#### 3.3.7.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig, da es sich bei dieser Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.



## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Soziale Auswirkungen

Durch die Ausweisung des Mischgebiets sind keine sozialen Auswirkungen zu erwarten.

### 4.2 Stadtplanerische Auswirkungen

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind stadtplanerische Auswirkungen zu erwarten, da sich durch die Änderung der baulichen Nutzung die Verkehrsströme bzw. -belastungen verändern können.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber dem aktuellen rechtlichen Status nicht zu erwarten.

### 4.3 Infrastrukturelle Auswirkungen

#### 4.3.1 Technische Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen sind in dem Bereich der Elektrizität und der Abwasserentsorgung durch die Auslastung und Erweiterung der Netze zu erwarten.

#### 4.3.2 Soziale Infrastruktur

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

#### 4.3.3 Verkehrliche Infrastruktur

Die verkehrliche Infrastruktur erfährt gegenüber dem ursprünglichen Zustand eine höhere Auslastung.

### 4.4 Umweltrelevante Auswirkungen

#### 4.4.1 Biotische Schutzgüter

Da das Konfliktpotenzial für Pflanzen und Lebensräume maßgeblich von der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen abhängt, ist bei den zuvor planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet festgelegten Flächen kein Konfliktpotential vorhanden. Die verfahrensgegen-

ständige Fläche weist daher ein limitiertes Potential zur Aufwertung der Lebensräume für **Pflanzen** und **Tiere** auf.

Durch die Änderung des Bauleitplans sind aufgrund der Nutzungsänderung zeitlich begrenzte Auswirkung von baubedingten sowie betriebsbedingten Emissionen, ausgelöst durch Lärm, Staub- und Erschütterung, zu erwarten. Die lärm-, staub- und erschütterungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** werden als ortstypisch bewertet und sind in diesem Rahmen unerheblich.

#### 4.4.2 Abiotische Schutzgüter

Während der Bauphase ist mit erhöhten Belastungen des Bodens zu rechnen. Bodenverdichtungen können vor allem dann entstehen, wenn der **Boden** zu einem ungünstigen Zeitpunkt (z. B. bei anhaltender Bodennässe) befahren wird. Die Belastung des Bodens durch Baufahrzeuge kann dabei zu einer nachhaltigen Veränderung des Bodengefüges und damit der abiotischen Standortfaktoren, wie die Verschlechterung des Wasser-, Luft- und Nährstoffhaushaltes sowie der Durchwurzelbarkeit, führen. Eine Zerstörung der vorhandenen gewachsenen Bodenstruktur erfolgt durch die Versiegelung von Böden. Diese wird gegenüber den Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan um 20 Prozent erhöht.

Das auf den Flächen auftreffende Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen zurückgehalten. Durch die Ableitung bleibt eine vollständige Versickerung im Boden aus. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung kann demzufolge erwartet werden, ist jedoch aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs nicht erheblich. Ein Schadstoffeintrag über den Boden in das Schutzgut **Wasser** ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten.

Durch die Standortwahl sind keine für die Kaltluftproduktion mit klimatischer Ausgleichsfunktion relevanten Flächen betroffen. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des **Klimas** bzw. der **Luft** auszuschließen. Die **Lufthygiene** kann bau- und betriebsbedingt temporär beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen sind von den Witterungsverhältnissen und der Logistik abhängig.

## 5 Sonstige Inhalte

### 5.1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, aufgestellt.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Calden hat in seiner 35. Sitzung der Legislaturperiode 2016 – 2021 vom 30.04.2020 an Stelle der Gemeindevertretung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Bei den spitzen Höfen“ beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat den Beschluss in ihrer 34. Sitzung der Legislaturperiode 2016 – 2021 vom 25.06.2020 bestätigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in dem Zeitraum vom 23.11.2020 bis einschließlich dem 23.12.2020. Die Möglichkeit zur Beteiligung wurde im amtlichen Bekanntmachungsorgan Nr. 46 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.11.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.11.2020 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 23.12.2020 aufgefordert.

### 5.2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen des Bauleitplans sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die Tabelle ist nicht abschließend.

**Tabelle 1 – Rechtliche Grundlagen**

<p><b>Baugesetzbuch</b> vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)</p>	<p>Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung, Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung, Förderung des Klimaschutzes in Kommunen</p>
<p><b>Baunutzungsverordnung</b> vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</p>	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...</p>
<p><b>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</b> vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p>	<p>Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...</p>
<p><b>Bundes-Bodenschutzgesetz</b> vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)</p>	<p>Schutz natürlicher Bodenfunktionen...</p>
<p><b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b> vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p>	<p>Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärmmininderungsplanung...</p>

<p><b>Bundesnaturschutzgesetz</b> vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p>	<p>Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...</p>
<p><b>Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG</b> vom 20.12.2010 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)</p>	<p>Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...</p>
<p><b>Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung</b> vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)</p>	<p>Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...</p>
<p><b>Hessisches Waldgesetz</b> vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160)</p>	<p>Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...</p>
<p><b>Hessisches Wassergesetz (HWG)</b> vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)</p>	<p>Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...</p>
<p><b>Landesentwicklungsplan Hessen</b> vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)</p>	<p>Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...</p>
<p><b>Raumordnungsgesetz</b> vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)</p>	<p>übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...</p>
<p><b>Regionalplan Nordhessen 2009</b></p>	<p>Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz</b> vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)</p>	<p>Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...</p>

## Literaturverzeichnis

Regionalversammlung. *Regionalplan Nordhessen*. Nordhessen, Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15." März in Kraft getreten (2009).