



# Gemeinde Calden

## **ERGÄNZUNGSSATZUNG**

### **„Schachter Straße“**

**(§ 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch)**

## **- Begründung -**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>0. Bestandteile und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	4
2. Geltungsbereich zur Ergänzungssatzung	6
3. Aufstellungsverfahren	7
4. Einfügung des Vorhabens in übergeordnete Planungen	8
<b>II. PLANUNGSINHALTE</b>	<b>9</b>
<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur Ergänzungssatzung</b>	
1. Räumlicher Geltungsbereich	9
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.1. Art der baulichen Nutzung	10
2.2. Maß der baulichen Nutzung	11
2.3. Festsetzung zur Höhenlage	11
3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Nebenanlagen	13
5. Verkehr, Ver- und Entsorgung - Grundstücksanschlüsse	14
6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	18

## 0. Bestandteile und Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

### Bestandteile der Bauleitplanung:

Die Planungsunterlagen zur Ergänzungssatzung „Schachter Straße“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zur Ergänzungssatzung** (Maßstab 1: 250)  
mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zur Ergänzungssatzung** (im Sinne von § 9 (8) BauGB).

### Rechtsgrundlagen:

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung sind:

#### BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057);

#### LANDESRECHT

- Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).

## **II. PLANUNGSGEGENSTAND**

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

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Förderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien hierzu ist die Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden am 14. März 2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der **Ergänzungssatzung „Schachter Straße“** (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) beschlossen.

Wichtigstes Ziel der Ergänzungssatzung ist es, ein 805 m<sup>2</sup> große Grundstück (Flurstück-Nr. 64/5, Flur 5) in der Gemarkung Calden, es grenzt an die bebaute Siedlungslage, künftig als Wohnbaufläche verfügbar zu machen und damit eindeutig und rechtlich abgesichert in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss waren in der Gemeindeverwaltung die städtebaulichen Absichten und Ziele der Ergänzungssatzung erörtert worden. Sie stellen sich wie folgt dar:

#### **▪ Schaffung von benötigter Wohnbaufläche in der Kerngemeinde**

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Deutschland, besonders in städtischen und stadtnahe Bereichen, eine stark gewachsene Nachfrage nach Wohnbauflächen eingestellt hat. Das gilt auch für den nordhessischen Raum und die Situation in Calden. Es gibt hierfür unterschiedliche Gründe. Zu nennen sind der verstärkte Zuzug von Bürgern in das landschaftlich schöne Umland der Großstadt Kassel, sich verändernde Vorstellungen vom Zusammenleben und damit auch vom Wohnen, die weitgehend belastungsfreie Wohnlage in Calden bei guten infrastrukturellen Angeboten und nicht zuletzt die zurzeit günstigen Bedingungen zur Finanzierung von privaten Bauprojekten.

Im Sinne der Gemeindeentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu sehen, dass das Interesse vieler Menschen, in Calden wohnen zu wollen, seit Jahren anhaltend hoch ist. Damit zeigt sich die Attraktivität des Ortes. Mit der Schaffung von Wohnraum ist oft ein Zuwachs an jungen Familien mit Kindern verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten und der gegenwärtig vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

▪ **Einbeziehung und Nutzung von Randflächen und innerörtlichen Freiflächen in die städtebauliche Entwicklung**

Die Gemeinde Calden ist bereits seit einigen Jahren verstärkt darum bemüht, örtliche Angebote für die inzwischen zahlreichen Bauwilligen zu schaffen und Bauplätze vorzuhalten. Neben der Ausweisung von Neubaugebieten über Bebauungspläne, werden hierfür alle sich bietenden und städtebaurechtlich vertretbaren Möglichkeiten aufgegriffen. Zu nennen sind die Nutzbar- bzw. Wiedernutzbarmachung von innerörtlicher Freiflächen und Wohnraumleerständen sowie die Entwicklung von Bauflächen über § 13b BauGB oder über Satzungen gemäß § 34 BauGB bspw. durch die Einbeziehung siedlungsnaher Grundstücke wie mit dem vorliegenden Verfahren beabsichtigt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelgrundstück, das unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand grenzt. Es soll über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Wohnbebauung verfügbar gemacht und so gezielt in die städtebauliche Entwicklung einbezogen werden. Die Voraussetzungen hierfür sind besonders günstig, weil für die Fläche bereits alle notwendigen Anschlüsse (Verkehr, Ver- und Entsorgung) vorhanden sind.

▪ **Anpassung und Fortschreibung der Gemeindeentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Bei dem Geltungsbereich zur Ergänzungssatzung handelt es sich um eine Privatfläche. Die Eigentümerin ist mit der Absicht an die Gemeinde Calden herangetreten, hier eine Wohnbebauung vornehmen zu wollen. Grundsätzlich findet dieses Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde Calden. Der Standort und die bereits vorhandene öffentliche Erschließung sind hierfür wichtige Argumente. Außerdem werden in der Gemeinde Calden zusätzliche Wohngrundstücke dringend benötigt.

Es ist im vorliegenden Fall allerdings nach geltendem Baurecht erforderlich, dass die städtebaulichen Absichten über ein bauleitplanerisches Verfahren öffentlich bekannt gemacht werden, um mögliche Entwicklungen, unter Berücksichtigung der betroffenen Belange, vorausschauend betrachten und bewerten zu können. Angesichts der Lage und Größe des Vorhabens hat sich die Gemeinde Calden dazu entschieden, als bauleitplanerisches Verfahren eine Ergänzungssatzung (Abrundungssatzung) nach § 34 BauGB aufzustellen. Am Verfahren werden die Öffentlichkeit und möglicherweise vom Vorhaben berührten Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die verantwortlichen Vertreter der Gemeinde Calden als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Calden und die Grundstückseigentümerin haben im Vorfeld des bauleitplanerischen Verfahrens einen rechtskräftigen *städtebaulichen Vertrag* gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

## 2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich zur vorliegenden Ergänzungssatzung (vgl. Planzeichnung) betrifft ein Grundstück von 805 m<sup>2</sup> Größe. Seine Katasterbezeichnung lautet:

*Gemeinde: Calden / Gemarkung: Calden (Kerngemeinde) /*

*Flur: 5, Flurstück-Nr.: 64/5.*

Das Flurstück 64/5 ist nach dem Grundbuch von Calden, Blatt 3229 im alleinigen Besitz der Vorhabensträgerin Frau Claudia Wende (Stettiner Straße 1, 34379 Calden).

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Calden an der „Schachter Straße“ (s. Planzeichnung, Übersichtsplan). Diese Anliegerstraße ist bis auf Höhe des Vorhabengrundstücks voll ausgebaut. Sie endet hier als ‚Stichstraße‘ und setzt sich im weiteren Verlauf, im dann unbebauten - vornehmlich feldwirtschaftlich genutzten Gelände - als landwirtschaftlicher Fahrweg fort.

Das Grundstück Nr. 64/5 liegt genau am Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der offenen Landschaft. Südseitig und westseitig des Vorhabengebietes finden sich entlang der „Schachter Straße“ bereits bauliche Nutzungen (Wohnen bzw. Gewerbe). Es bietet sich also an, das Grundstück Nr. 64/5 stärker in die Ortsentwicklung einzubeziehen und hierfür eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB aufzustellen.

Neben dem direkten baulichen Anschluss an die örtliche Siedlungslage ist ein wichtiges Argument, dass alle erforderlichen Grundstücksanschlüsse (Verkehr, Ver- und Entsorgung) bereits in der „Schachter Straße“ verlegt und dahingehende Baumaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

### **3. Aufstellungsverfahren**

Die Gemeinde Calden hat beschlossen, die vorgesehene Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Hierfür gibt es folgende Gründe und Argumente, die sich aus den Bestimmungen des Baugesetzbuches ableiten lassen:

1. Durch die beabsichtigte Bauleitplanung werden die Grundzüge der städtebaulichen Planung und Entwicklung in der Gemeinde Calden nicht berührt. Das Vorhaben kann aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung abgeleitet werden, ohne dass der bestehende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert werden müsste.
2. Mit der vorgesehenen Ergänzungssatzung wird kein Vorhaben vorbereitet bzw. begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht) unterliegt. So bestehen keine Anhaltspunkte für nachhaltige und wesentliche Beeinträchtigungen, der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB, Buchstabe b) benannten Schutzgüter, die wesentlich über das vorhandene Maß hinausgehen oder Anhaltspunkte dafür, dass die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Für das Verfahren nach § 13 BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Erstellen eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen. Ebenso wurde auf frühzeitige Unterrichtungen bzw. Erörterungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Nach Ermessen der Gemeinde Calden wird der Öffentlichkeit sowie den möglicherweise von dem Bauleitplanungsvorhaben berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. In diesem Zusammenhang wird der Entwurf zur vorgesehenen Ergänzungssatzung nach § 34 (6) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 29. März 2019 bis einschließlich 10. Mai 2019 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der möglicherweise von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach § 34 (6) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB.

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

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. In der Gemeinde Calden ist der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) für die Aufstellung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes verantwortlich. Er besteht seit 1974 als Körperschaft des öffentlichen Rechtes und nimmt für das ca. 380 km<sup>2</sup> Gebiet der Mitgliedsgemeinden die Aufgaben eines städtebaulichen Planungsverbandes wahr.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan des ZRK ist der Geltungsbereich zur geplanten Ergänzungssatzung als *`gemischte Baufläche` (M)* nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Ergänzungssatzung sieht hier künftig die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor. Damit wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen.

Zunächst ist an dieser Stelle festzustellen, dass die Nutzungsfolgen und damit verbunden die negativen Auswirkungen auf Mensch und Schutzgüter bei einer Wohngebietsnutzung allgemein als geringer abzuschätzen sind als bei Mischnutzungen (Mischgebiet/ Dorfgebiet). Darüber hinausgehend können Bauleitplanungen dieser Größe (805 m<sup>2</sup> Fläche) auch dann aufgestellt werden, wenn sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass zuvor der betreffende Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden muss. Aufgrund der lokal begrenzten Auswirkungen der Bauleitplanung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Calden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es ist im vorliegenden Fall folglich ausreichend, den geltenden Flächennutzungsplan nachträglich, also im Zuge einer späteren Berichtigung an die mit der Ergänzungssatzung vorgenommene Nutzungsabweichung anzupassen.

Ähnliches gilt auch für den *Landschaftsplan* des ZRK, dessen Inhalte und Ziele von der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht wesentlich berührt werden.



## **II. PLANUNGSINHALTE -**

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur Ergänzungssatzung**

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

Nachfolgend werden die Planungsinhalte der Ergänzungssatzung anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen begründet und erläutert. Diese **Festsetzungen** sind Bestandteil der Planzeichnung, dort dargestellt oder als Text verfasst. Sie werden nachfolgend einzeln aufgeführt und dabei durch **Fettdruck** hervorgehoben.

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

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

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur Ergänzungssatzung festgesetzt.**

Der Geltungsbereich war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden gemäß § 2 (1) BauGB. Es handelt sich um ein 805 m<sup>2</sup> großes Einzelgrundstück. In Kapitel I., Abschnitt 3. (s. dort) sind die katasteramtliche Bezeichnung des Geltungsbereiches genannt und seine Lage beschrieben. Zurzeit ist die Privatfläche ungenutzt. Vormalig fand sich hier eine gärtnerische Anlage ohne Bebauung, die heute sporadisch durch Rasenschnitt unterhalten wird.

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

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

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt einer qualifizierten Bauleitplanung und somit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet. Grundsätzliche Absicht der vorliegenden Planung ist es, den Geltungsbereich in das bestehende städtebauliche Gefüge einzubinden. Ansatz ist dabei der weitgehend harmonische Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend auch andere hiermit verträgliche Nutzungen gestattet.

Für die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches gilt:

**Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Anlagen und Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Entwicklungssatzung.**

Mit dieser Festsetzung schließt die Gemeinde Calden bauliche Nutzungen der Fläche aus, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Im Einzelnen handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieser Nutzungsausschluss begründet sich damit, dass der Bauplatz in erster Linie zum Wohnen entwickelt und genutzt werden soll und wird. Hierfür besteht tatsächlicher Bedarf. Darüber hinaus sind weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen städtebaulich zu argumentieren. Hier zu nennen sind beispielsweise ihr - bezogen auf die Siedlungslage - unverhältnismäßig großer Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe), die Tatsache, dass sich möglicherweise erhöhte Belastungen durch Lärm, Kundenverkehr usw. für die Wohnsiedlung und den Straßenanschluss einstellen könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. erwartet wird, um hier Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Vergnügungsstätten einzurichten.

**Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 und § 6 (2) Nr. 5 BauNVO).**

Die Genehmigung ausnahmegebundener Nutzungen setzt eine spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus.

### **Hinweis:**

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

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die städtebauliche Dichte in dem Bauvorhabengebiet sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. In diesem Zusammenhang werden Vorgaben getroffen, die wirksame und fassbare Beschränkungen für Neubauten in allen drei Raumdimensionen schaffen. Städtebaulicher Ansatz ist es, eine gewisse Vereinheitlichung zu der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen.

Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich festgesetzt:

**Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist mit 0,3 festgesetzt.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 30% zu überbauen. Damit wird eine Baudichte initiiert, die den Verhältnissen im Siedlungsbereich in der Gemeinde Calden angemessen ist.

**Gemäß § 16 und § 20 BauNVO ist eine Bebauung mit bis zu II-Vollgeschossen (Z) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 0,6 zulässig.**

**Gemäß § 18 BauNVO ist für die Gebäude eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 7,5 m festgesetzt.**

Die festgesetzte Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, bei einer Traufhöhe bis 7,5 m passt sich den Gegebenheiten in der benachbarten Wohnlage an. Zugleich wird sichergestellt, dass die gegenseitigen Beeinträchtigungen von benachbarten Baukörpern verhältnismäßig und städtebaulich vertretbar bleiben.

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

Zur eindeutigen Bemessung der Höhenlage, insbesondere für die Ermittlung, der im Geltungsbereich als obere Grenze bestimmte Traufhöhe (TH), wird folgende baurechtliche Festsetzung vorgenommen:

**Untere Bezugsebene (= 0,0 m) für die festgesetzte Firsthöhe (FH) ist die Oberfläche der "Schachter Straße". Die Relation zwischen unterem und oberem (= Dachoberkante) Höhenbezug wird durch eine, von der Fahrbahnmittelachse aus rechtwinklig, bis zur straßenseitigen Gebäudeaußenwand verlaufenden Linie hergestellt.**

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe von Gebäuden ist die Mittelachse der direkt angrenzenden und erschließungswirksamen Verkehrsfläche.

### **3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung ist es, eine Vergleichmäßigung und Harmonisierung in der Anordnung von Baukörpern bezogen auf die Verhältnisse im benachbarten Siedlungsgebiet herzustellen.

Darüber hinaus bildet die offene Bauweise eine ausreichende, heute meist übliche Grundlage zur Bebauung von Wohn- und Mischgebieten im ländlichen Raum. Objekte großer Baulängen (über 50 m), verbunden mit ihrer oft negativen optischen Wirkung, bleiben damit ausgeschlossen.

Auf Einschränkungen mit Blick auf die Zulässigkeit von Hausformen wird verzichtet. Die diesbezüglich bestehenden architektonischen und vermarktungsrelevanten Gestaltungsmöglichkeiten bleiben unbenommen.

**Entsprechend der Planzeichnung ist die überbaubare bzw. die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.**

Um das weitgehend einheitliche, aufgelockerte Baugefüge innerhalb des örtlichen Siedlungsquartiers fortzusetzen, werden für den Geltungsbereich ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Planzeichnung die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu Nachbarflächen bemaßt: Gegenüber dem nordseitig angrenzenden Gewässergraben (Flurstück 111, s. Planzeichnung) wird ein Bauabstand von 10 m festgesetzt, ansonsten gilt ein Bauabstand von mindestens 3,0 m zu Nachbargrundstücken.

Die Baugrenzen sind geschlossen und bilden so ein wenigstens 18,5 m x 18,5 m großes und damit ausreichendes Baufeld aus. Die Anordnung der Baukörper innerhalb dieses Baufeldes ist, unter Berücksichtigung von festgesetzten Baugrenzen sowie unter Einhaltung der GRZ, freigestellt.

#### **Hinweis:**

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

#### **4. Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) wird im Interesse der Gestaltungsfreiheit des Bauherrn verzichtet. Auch aus städtebaulicher Sicht besteht hierzu für den Standort keine Notwendigkeit. Die Einhaltung der geltenden rechtlichen Bestimmungen (s. nachfolgende Hinweise) bleibt davon unbenommen.

##### **Hinweise:**

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätze und Garagen soweit diese für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendig sind.

Da die Entwicklungssatzung keine Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 festsetzt, obliegt die Wahl der Standorte für Nebenanlagen dem Bauherrn.

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

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

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO, beispielsweise zur Ver- und Entsorgung sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen sind in der Regel auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann (s. hierzu aber auch Kap. II, Abschnitt 8. – Nachrichtliche Übernahmen). Dadurch ist die sichere und problemlose Erschließung der Baufläche möglich.

## **5. Verkehr, Ver- und Entsorgung - Grundstücksanschlüsse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 bis 14 BauGB)

Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Versorgungsanlage oder -leitungen – ausgenommen die notwendigen Hausanschlüsse - werden im Geltungsbereich nicht benötigt.

### **Hinweis:**

Das Baugrundstück liegt an der „Schachter Straße“. Die Verkehrsfläche ist entlang des Vorhabengebietes auf ganzer Länge und Breite als Anliegerstraße (Stichstraße mit abgesetztem Gehweg) ausgebaut. Sie bietet den direkten Anschluss an den Ortsverkehr.

Darüber hinaus liegen in der „Schachter Straße“ alle erforderlichen Ver- und Versorgungsanschlüsse. Im Einzelnen sind hier u. a. folgende öffentliche Anlagen vorhanden:

- Kanalisation,
- Trink- und Löschwasserversorgung,
- Gasleitung,
- Stromversorgungskabel,
- Telekommunikationskabel.

Fallweise müssen diese öffentlichen Anschlüsse noch bis auf Höhe des Bauvorhabens verlängert werden. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Ver- und Versorgungsträgern vorzunehmen bzw. die erforderlichen Anträge zu stellen. Die für eine bauliche Nutzung erforderlichen Grundstückszu- und -ableitungen können auf kurzem Wege erstellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Ablagerungen, Altlasten oder Kampfmittel nicht bekannt noch zu erwarten. Bei der Erschließung des Vorhabensbereiches sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

## **6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 1 a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der Größe des Vorhabengebietes, sie liegt deutlich unterhalb gesetzlich genannter Schwellenwerte, sind eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine dahingehende Vorprüfung nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind nach § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden:

Die Ergänzungssatzung betrifft ein 805 m<sup>2</sup> großes Einzelgrundstück, das unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung grenzt. Die Fläche wurde früher intensiv als Acker bzw. Garten genutzt. Seit längerem liegt das Grundstück brach. Es finden sich hier vollflächig verteilt Ablage-

rungen. Dabei handelt es sich vornehmlich um altes Laub (vermutlich aus Gärten), örtlich auch um Erdbaustoffe (Schotter) aus aktuellen oder vergangenen Bauaktivitäten.

Auf der Fläche findet sich ansonsten ein deckender Grasaufwuchs (Süßgräser). Wechsel bzw. Störungen im Bewuchs bspw. durch das Auftreten von Arten nitrophiler, staunasser oder magerer Standorte werden nicht beobachtet. Die Fläche wird regelmäßig gemäht um ihre Verbuschung zu verhindern und insoweit intensiv gepflegt. Das Mähgut verbleibt in der Regel am Anfallort. Perennierende Großstauden oder Gehölze sind auch deshalb nicht anzutreffen. Vernetzungswirksame Funktionen sind aufgrund der Lage und Größe der Fläche nicht zu vermuten. Aufgrund der Ausstattung des Geltungsbereiches sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Realisierung der Ergänzungssatzung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Der mit der Ergänzungssatzung eingeleitete Eingriff in Schutzgüter ist als weitgehend unerheblich abzuschätzen. In diesem Zusammenhang wird nachfolgende Übersicht zur Diskussion gegeben. Sie stellt die Fläche vor dem Eingriff dar und vergleicht sie mit denkbaren Entwicklungen auf Grundlage der vorliegenden Satzung:

(Berechnungsgrundlage: Kompensationsverordnung auf Grundlage von §§ 6b und 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes)

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt	Fläche	Fläche *)	Biotopwert	Biotopwert
	pro [m <sup>2</sup> ]	vorher [m <sup>2</sup> ]	nachher [m <sup>2</sup> ]	vorher [Pkte.]	nachher [Pkte.]
<b>Geltungsbereich – Ergänzungssatzung "Schachter Straße"</b>					
02.500 Hecken-, Gebüschpflanzung/ Ziergehölz Privatfläche, Pflanzgebot	20	0	20	0	400
10.520 nahezu versiegelte Flächen – Pflaster, anteilig 1/2 zu GRZ = 0.3	3	0	120	0	360
10.715 Dächer/ Gebäude etc., Regenwassernutzung, anteilig 1/2 zu GRZ = 0.3	6	0	121	0	726
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlage	14	805	322	11.270	4.508
11.225 extensiv genutzte Wiese, Uferbereich	23	0	242	0	5.566
<b>Zwischenwert - Geltungsbereich</b>		<b>805</b>	<b>825</b>	<b>11.270</b>	<b>11.560</b>
<b>Ausgleichsdefizit - Geltungsbereich</b>					<b>290</b>

Durch die Übersicht soll Folgendes rein beispielhaft verdeutlicht werden:

1. Die Entwicklungssatzung eröffnet die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche und damit zur Versiegelung von Boden (GRZ 0,3). Dieser Sachverhalt stellt den erheblichsten Eingriff in Schutzgüter (hier: Schutzgut Boden) dar, der mit der Planung zugelassen wird.
2. Die Fläche wird zurzeit intensiv gepflegt (Rasenschnitt etc.). Im Zuge der künftigen Nutzung bieten sich für die verbleibenden Freiflächen ökologische Aufwertungen an, die in der Tabelle aufgezeigt sind. Die den einzelnen Maßnahmen zugeordneten Flächengrößen sind hier exemplarisch zu verstehen, sie sind untereinander variierbar. Im Einzelnen werden dabei folgende Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne von Natur-, Gewässer- und Landschaftschutz sowie im Zusammenhang mit einer Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes aufgezeigt:
  - o Der Uferbereich zu dem angrenzenden Gewässergraben (Flurstück 111, nordseitig) bleibt auch künftig auf 10 m Breite frei von baulichen Nutzungen, Bodenversiegelungen

oder Geländeänderungen (s. Kap. II., Abschnitt 7. – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grundstückseingrünung). Den wasserrechtlichen Vorgaben folgend, sind hier Düngemittel, Herbizide usw. weitreichend unzulässig. Insoweit kann und sollte dieser Bereich vornehmlich extensiv gepflegt werden. In Absprache mit der Naturschutz- und Wasserbehörde sind auch standortgerechte Anpflanzungen denkbar und ökologisch sinnvoll.

- Aufgrund der Örtlichkeit bietet es sich an, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser als Brauchwasser genutzt, soweit möglich versickert und/ oder in den angrenzenden Graben abgeleitet wird.
- Aller Erwartung nach werden Teilbereiche des Grundstücks mit Gehölzen bepflanzt. Insbesondere die Anlage von Schutzhecken als Umgrenzung ist anzunehmen.

Aus den vorangegangenen Darstellungen wird deutlich, dass das Vorhaben bei einem verantwortungsvollen Umgang mit betroffenen Schutzgütern keine nachhaltigen Ausgleichsdefizite erwarten lässt. Die hierfür notwendigen baurechtlichen Vorgaben werden in Abschnitt 7.- Grundstückseingrünung (s. dort) geschaffen.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele. Aus diesem Ansatz und Verständnis heraus, wird für den Vorhabenbereich weitgehend auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen (bspw. zur Gestaltung von Dächern und Fassaden, von Einfriedungen usw.) verzichtet. Auch aus der Lage und baulichen Ausgestaltung der benachbarten Flächen, lässt sich hierzu kein tatsächlich erforderlicher Handlungsansatz ableiten. Zudem soll jede Überregulierung vermieden werden, insbesondere auch, um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Ergänzungssatzung nicht zu erschweren.

### ➤ **Grundstücksgestaltung**

Grünordnungsplanerischen Aspekten soll mit Blick auf die Gestaltung des Grundstücks Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang erfolgt folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung:

**Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu mind. 70 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Flächen von Dachbegrünungen und Naturhecken werden hierbei voll angerechnet, Steinschotterflächen dagegen lediglich mit anteilig 30% ihrer Fläche.**



Die zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Anlage von Freiflächen innerhalb des Grundstücks ist der Garten im erweiterten Sinne. Vielfach üblich ist heute der sogenannte „strukturarme Hausgarten“ meist nur noch mit Rasen gestaltet, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen.

Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Freiflächen wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht der Grundstückseigentümerin verzichtet. Strukturweiterungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der Artenvielfalt und unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung muss keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen stehen. Angeregt werden standortgerechte Anpflanzungen bspw. zur Fassaden- und Dachbegrünung, Hecken und Gebüsche zum Sicht- und Emissionsschutz oder entlang des nordseitig angrenzenden Gewässers. Hierdurch können klimatische und lufthygienische Teilausgleiche geschaffen, die Grundstücks- und Gebäudeansicht aufgewertet werden.

#### **Hinweis:**

Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgegebene Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

#### **Für den 10 m breiten Abstandstreifen zu dem nördlich angrenzenden Gewässer (Flurstück-Nr. 111) gelten die Bestimmungen nach § 23 Hessisches Wassergesetz.**

Unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanungsverfahren, bleibt der 10,0 m breite Uferbereich zu dem Gewässergraben (Flurstück 111) entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches den wasserrechtlichen Bestimmungen nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorbehalten. Damit sind hier bauliche Anlagen nicht zulässig soweit diese nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Eingeschlossen sind hierbei auch Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO. Ebenso unzulässig sind Einsatz und Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern.

Zur Vermeidung von Interessenskonflikten und zum Schutz von Gewässer, Natur und Landschaft bietet es sich unter dem Hintergrund der vorliegenden Entwicklungssatzung und in Verbindung mit dem geltenden Wasserrecht an, diesen Bereich des Grundstücks weitgehend extensiv zu pflegen und hier Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Diesbezügliche Abstimmungen mit den zuständigen Wasser- und Naturschutzbehörden sind erforderlich und sinnvoll.

## **8. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich zur Entwicklungssatzung grenzt südseitig an einen wasserführenden Graben (Flurstück Nr. 111, s. Planzeichnung), der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Teile des Grundstücks liegen somit innerhalb des (im Außenbereich) 10 m breiten Gewässerrandstreifens. Sie sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt

### **Hinweis:**

Für Uferrandstreifen sind - unabhängig von bauleitplanerischen Festsetzungen - die Vorgaben und Bestimmungen des Wasserrechtes zu beachten und einzuhalten. Zu nennen sind hier speziell § 23 HWG in Verbindung mit § 38 WHG.

Die in der vorliegenden Entwicklungssatzung vorgenommenen Festsetzungen (s. Kapitel II., Abschnitte 6. und 7.) stellen zielgerichtet sicher, dass die geltenden wasserrechtliche Bestimmung eingehalten werden.

**Begründung** (Entwurf)

**ERGÄNZUNGSSATZUNG** (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

**„Schachter Straße“**

**Calden, im März 2019**