

ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 4 BauNVO]											
	Allgemeines Wohngebiet [WA] [§ 4 BauNVO] [Flächengröße: 5.888 m²]										
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAUGRENZEN [§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 1 Nr. 2 BauGB ; §§ 16, 22 und 23 BauNVO]											
	nicht überbaubare Grundstücksfläche [Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden] Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche [Flächengröße: 3.925 m²] [Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]										
VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]											
	Straßenverkehrsflächen • öffentlich [Flächengröße: 2.018 m²]										
SONSTIGE PLANZEICHEN											
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes										
	Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und innerhalb der quantitativen Schutzzone D des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Bohrung Westuffeln I“ der Johanner Quelle H. und E. Kropf, Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kassel.										
	Flurstücksgrenze										
	Flurstücksnummer										
	vorhandenes Gebäude										
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Art der baulichen Nutzung</th> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Anzahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Traufhöhe</td> <td>Firsthöhe</td> </tr> <tr> <td>Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]</td> <td>Bauweise [o = offene Bauweise]</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dachform [Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach]</td> </tr> </table>		Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe	Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]	Bauweise [o = offene Bauweise]	Dachform [Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach]	
Art der baulichen Nutzung											
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse										
Traufhöhe	Firsthöhe										
Bauweise [E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]	Bauweise [o = offene Bauweise]										
Dachform [Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach]											

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 7.886 m².

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO]

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO]
In dem als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereich sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird auf 6,00 Meter begrenzt; die Firsthöhe (FH) darf maximal 9,50 Meter betragen.

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. des Garagenfußbodens wird durch die Gemeindeverwaltung festgelegt.

Für Satteldach Für Pultdach

Firsthöhe (FH) = Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.
Traufhöhe (TH) = Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

3 BAUWEISE | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4 VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
4.1 Die Straßenverkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
5.1 Die Baufeldräumung hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. März zu erfolgen.
5.2 Je angefangene 300 Quadratmeter Grundstücksfläche ist zusätzlich mindestens ein weiterer standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe, zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

7 LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]
7.1 Mit Erdöl und Kohlen betriebene Wärmeerzeugungsanlagen sowie anzeigepflichtige Heizölagerungen sind für den gesamten räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

8 LÄRMSCHUTZ [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Autoverkehr, in Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen müssen an den zur Straße ausgerichteten Wänden mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = R_w = 30 - 34 dB(A)) entsprechen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO]

7 DACHGESTALTUNG

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform und -neigung freigestellt. Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 Zentimeter durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrassen dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

7.2 In den Wohngebieten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig.

7.3 Die Dächer von Doppelhäusern sowie die Dächer von Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

8 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

8.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 Meter sein.

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

9 NIEDERSCHLAGSWASSER

9.1 Der auf befestigten Flächen von privaten Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlag ist wenigstens zu anteilig 20 Prozent in Retentionskörpern, bevorzugt Zisternen, zwischenspeichern und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Der/die Bauwille hat hierüber im Bau-/Entwässerungsantrag einen prüfbaren Nachweis zu führen.

C. NACHWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10 ALTFLÄCHEN [ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE]

10.1 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.

11 DENKMALSCHUTZ

11.1 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).

12 GRUNDWASSERSCHUTZ | LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Auf die geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz (insbesondere auf die Verordnungen zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen und Heilquellenschutzgebiete) wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen. Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm- und Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen.

13 KAMPFMITTEL

13.1 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.

14 STRASSENBAUSTRÄGER

14.1 Aufgrund eventueller Emissionen der Bundesstraße B 7 können weder gegen den Straßenbausträger noch gegen die Gemeinde Calden als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

15 WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

15.1 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der 62 WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlage 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.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

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

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** [§ 2 BauGB]: 12. 12. 2019

2. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 3 Abs. 2 BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht: 10. 07. 2020
Die öffentliche Auslage wurde vom 20. 07. 2020 bis einschl. 21. 08. 2020 durchgeführt.

3. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4 Abs. 2 BauGB]:
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15. 07. 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. **ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** [§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB]
Öffentlich bekannt gemacht:
Die öffentliche Auslage wurde vom bis einschl. durchgeführt

5. **ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN** [§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB]:
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. **SATZUNGSBESCHLUSS** [§ 10 BauGB]
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

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

7. **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

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

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

ÜBERSICHTSPLAN o. M.

GEMEINDE CALDEN

Bebauungsplan Nr. 6 "Teichfeld",
Ortsteil Westuffeln

PLANENTWURF

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB
Erneute Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794
E-Mail: s.butterweck@planungsbuero-bioline.de

Maßstab: 1:1.000
Bearbeitet: S. Butterweck
Gezeichnet: S. Butterweck
Geprüft: J. Rauch
Erstellt: 31.01.2020
Stand: 30.09.2020

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„Teichfeld“, OT Westuffeln

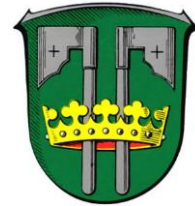
BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

-[geänderter Plan](#)-Entwurf -

Gemeinde Calden



- 18.05.2020 -

- [05.10.2020](#) -

Verfasser:



Planungsbüro Bioline

zum Verfahren [gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit der](#)
[erneuten](#) Beteiligung der [Träger öffentlicher Belange Behörden](#) gem. § 4 (2) BauGB
[erneuten](#) Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB
[erneuten](#) Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB

Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794
info@planungsbuero-bioline.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG.....	1
1.	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
1.1	VORBEMERKUNGEN.....	1
1.2	VERFAHREN	1
1.3	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	2
1.4	ZIELE UND ZWECKE DES BAULEITPLANS.....	3
1.5	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	3
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANWERKE	3
2.2	NATUR UND LANDSCHAFT	6
3.	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	8
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
3.3	BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN ..	9
3.4	VERKEHRSFLÄCHEN	9
3.5	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
3.6	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	9
3.7	LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE	9
3.8	LÄRMSCHUTZ	10
3.9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
4.	VER- UND ENTSORGUNG	11
4.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG	11
4.2	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	11
4.3	KOSTEN.....	12
5.	FLÄCHENBILANZ	12
B	UMWELTPRÜFUNG / -BERICHT	13

A BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz (GG)¹ 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB.²

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 eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB³ beizufügen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 6 „Teichfeld“ wurde in der Sitzung am 12.12.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Calden gefasst.

1.2 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 13b BauGB⁴ 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 Quadratmeter beträgt.

Da gemäß des § 13b BauGB der § 13a BauGB⁵ 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.

Die jeweiligen 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 der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Planzeichenverordnung (PlanzV);
- Bauordnung des Landes Hessen (HBO);
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

¹ ART. 28 ABS. 2 GG

Den Gemeinden muß das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln [...]

² § 2 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

³ § 2A BAUGB

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

⁴ § 13B 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 bebaute Ortsteile anschließen.

⁵ § 13A 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-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

BEGRÜNDUNG GEM. § 2 A BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚TEICHFELD‘
GEMARKUNG WESTUFFELN

1.3 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 vorhandener 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 Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von zwölf Hektar fest, durch die im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen Potentiale ausgeschöpft werden können.⁶ Durch die bisherigen Planungen wurden circa sechs Hektar planungsrechtlich als Wohnbauflächen gesichert. Der Regionalplan beziffert weiterhin einen Wohnungsbedarf von 97 Wohneinheiten für den Zeitraum 2010-2020.⁷ 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 Prozent geringere Bevölkerungszahl gegenüber den aktuellen Erwartungen prognostizierte.⁸ Insgesamt hat die Gemeinde Calden in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum erfahren, zwischen 2012 und 2017 stieg die Bevölkerungszahl um 4,6 Prozent an.⁹

Der Regionalplan Nordhessen 2009 sieht gemäß Ziel 2, Kapitel 3.1 die Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild des Systems der zentralen Orte vor. Danach ist die Siedlungsentwicklung vorrangig im Ortsteil Calden zu verfolgen. Dennoch stellt der Ortsteil Westuffeln im gemeindlichen Kontext einen wichtigen wohnbaulichen Schwerpunkt dar, in dem die Möglichkeit besteht, die freien Kapazitäten des vorhandenen Leitungs- und Abwasserbehandlungsnetzes zu nutzen. Durch die Siedlungserweiterung werden die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Nahversorger) in dem Ortsteil gestärkt. Freie, verfügbare Flächen, auf denen Vorhaben nach §§ 30 bis 34 BauGB genehmigt werden könnten, sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht vorhanden. Eine Bebaubarkeit setzt den Willen zur Veräußerung des privaten Eigentümers voraus, welcher selbstredend nur bedingt durch Zwang von der Gemeinde erwirkt werden kann. In dem Ortsteil Westuffeln betrifft dies insbesondere vereinzelte Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „An der Wange“. Angrenzend an den Ortsteil existiert aktuell der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Mäckelsberge“ (Gemarkung Obermeiser) in der Fassung seiner 1. Änderung, dessen Flächen noch nicht in Gänze mit einer Bebauung versehen worden sind. Bei diesen augenscheinlichen Flächenpotentialen handelt es sich jedoch tatsächlich um Grundstücke, die in den vergangenen Jahren fast ausnahmslos an Bauwillige veräußert worden sind. Insofern geht die Gemeinde Calden davon aus, dass die veräußerten Grundstücke auch kurzfristig bebaut werden. Weitere Grundstücke auf den Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden könnten sind aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer/innen nicht vorhanden.

Da die übergeordneten Planwerke eine Erweiterung der Siedlungsflächen in Aussicht stellen, ist eine verbindliche Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen erforderlich. Der Bauleitplan eröffnet die Möglichkeit diese Erweiterung städtebaulich zu ordnen und zu steuern.

⁶ REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009, Seite 41

⁷ [ebd.: Seite 184]

⁸ [ebd.: Seite 184]

⁹ HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT, Bevölkerung >> Bevölkerung insgesamt (ab 2011 Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011) (31.12.2017), entnommen am 02.03.2020, URL: <https://statistik-hessen.de/regionalkarten/atlas/bericht/atlas.html>

Die Notwendigkeit der Planaufstellung wird durch den Bedarf an Wohnbauflächen zur Siedlungserweiterung im Zusammenhang mit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen 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.

1.4 ZIELE UND ZWECKE DES BAULEITPLANS

Die Gemeinde Calden beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Westuffeln zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll kurz- bis mittelfristig der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Zweck der Aufstellung des Bauleitplans ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen zur städtebaulich geordneten Entwicklung im Ortsteil Westuffeln als Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgebiets.

1.5 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ‚Teichfeld‘ liegt in der Gemarkung des Ortsteils Westuffeln der Gemeinde Calden. Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum Kassel⁹ und ist als Grundzentrum im System der zentralen Orte eingestuft.¹⁰ Die Entfernung vom Plangebiet zur Innenstadt des Oberzentrums Kassel beträgt rund 18 km, dazwischen liegt mit der Stadt Vellmar ein Mittelzentrum.

Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Westuffeln. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Flächen werden bisher vor allem als Weideflächen genutzt. Bei der nördlichen Wegeparzelle handelt es sich sowohl um einen in Teilen befestigten als auch in Teilen unbefestigte Wirtschaftsweg. Die südlich liegende Wegeparzelle besitzt eine geschlossene Vegetationsdecke. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft jenseits des Wirtschaftsweges das Fließgewässer ‚Lohbecke‘. Das Fließgewässer wird von weiteren Gehölzstrukturen begleitet. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 195 Meter ü.NN.¹¹ Genaue Angaben zur Größe des Geltungsbereiches sind dem Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches soll die Anbindung der Erschließung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen sicherstellen und eine planungsrechtliche Sicherung der in § 9 BauGB genannten Inhalte des Bebauungsplanes für eine Siedlungserweiterungsfläche ermöglichen.

2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.1 ÜBERGEORDNETE PLANWERKE

REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

Im Regionalplan wird die Fläche des Plangebiets als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ festgelegt. In westlicher Richtung schließt ein ‚Vorranggebiet Siedlung Bestand‘ an. Sowohl nördlich als auch südlich sind

⁹ REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009**, Seite 20: Calden ist hier für die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) für die Aufnahme in den Verdichtungsraum vorgeschlagen.

¹⁰ [ebd.: Seite 30]

¹¹ **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 Meeressniveau dient.

¹² Die in der Karte festgelegten ‚Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft‘ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in

BEGRÜNDUNG GEM. § 2 A BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚TEICHFELD‘
GEMARKUNG WESTUFFELN

weitere Flächen als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ festgelegt. Die südlich angrenzenden Flächen werden durch die Festlegung als ‚Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion‘ ergänzt. An die Festlegung als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ schließt in weiterer Entfernung die Festlegung als ‚Bundesfernstraße zwei- oder dreispurig Bestand‘ an. Weiterhin befindet sich östlich des Geltungsbereiches ein ‚Vorbehaltsgebiet für die Natur und Landschaft‘.

Grundsatz 1¹² 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 fünf Hektar nicht überschreitet.

Das ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ weist - auch wenn es ausschließlich als Weideland genutzt wird - eine sehr hohe Produktionsgunst auf. Der Begründung zu Grundsatz 1 ist zu entnehmen, dass Festlegungen als ‚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 der landwirtschaftlichen Nutzung in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ kein Vorrang zu geben ist.¹³

Die Fläche liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets, welches aufgrund des Flugverkehrs auf dem nördlich von Calden gelegenen Regionalflughafen Kassel-Calden ausgewiesen wurde.

der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche 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 (2010):
REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009,
Seite 110

¹³ 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 (2010):
REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009,
Seite 114



LEGENDE

- Siedlungsstruktur
-  Vorranggebiet Siedlung Bestand
- Natur und Landschaft
-  Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Land- und Forstwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
 -  Vorbehaltsgebiet bes. Klimafunktionen
- Straßenverkehr
-  Bundesfernstraße zwei- oder dreispurig

Abbildung 1: Darstellung der Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN [2017]

Der interkommunale Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Kassel (2017) stellt einen Teilbereich der verfahrensgegenständlichen

Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Begleitgrün, Schutzgrün‘ dar. Der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass der überwiegende östliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt wird.

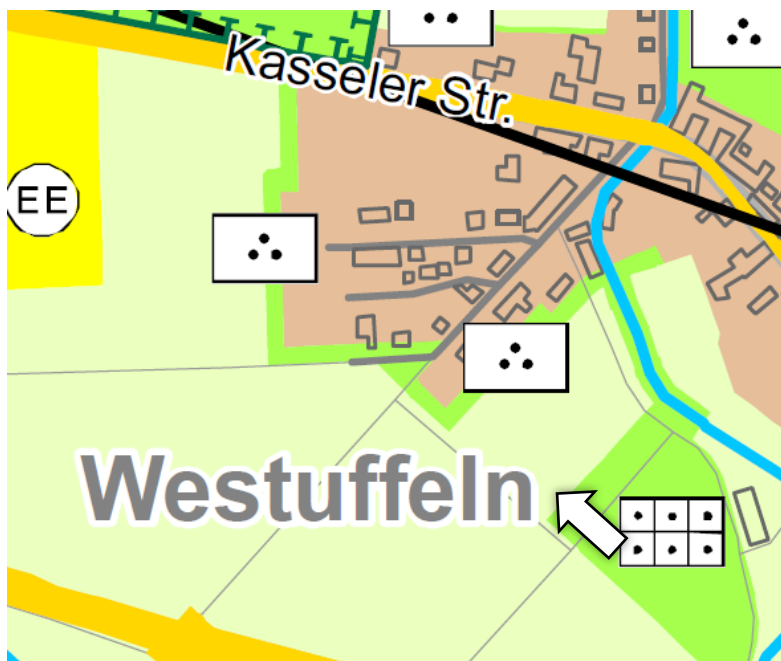
Da durch die verbindliche Bauleitplanung Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen, entsprechen die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht der Planungsabsicht der verbindlichen Bauleitplanung. Daher folgt der Bebauungsplan nicht den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.¹⁴

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eröffnet durch das beschleunigte Verfahren die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen.¹⁵

¹⁴ § 8 (2) SATZ 1 BAUGB
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

¹⁵ § 13A (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 2: Darstellungen im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel



LEGENDE

Grünflächen

- Grünflächen
- Begleitgrün, Schutzgrün

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000

ZUSTAND UND BEWERTUNG

Der Ortsteil Westuffeln liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe ‚Westhessisches Berg- und Senkenland‘, welche sich weiter in die Haupteinheit Westhessische Senke und Teileinheit Hofgeismarer Rötensinke gliedert. Die Fläche ist im Bestand als unbewaldeter Raum mit einer geringen Vielfalt bewertet. Das Gebiet liegt darüber hinaus nicht im direkten Umfeld eines avifaunistischen Schwerpunktraumes. Südlich der Bundesstraße B7 befindet sich in räumlicher Nähe der avifaunistische Schwerpunktraum Westuffeln Süd.¹⁶

Für die verfahrensgegenständliche Fläche werden auf der Ebene des Landschaftsrahmenplans keine planungsrelevanten Aussagen getätigt.

¹⁶ REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2001): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000, Karte Zustand und Bewertung

BEGRÜNDUNG GEM. § 2 A BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚TEICHFELD‘
GEMARKUNG WESTUFFELN

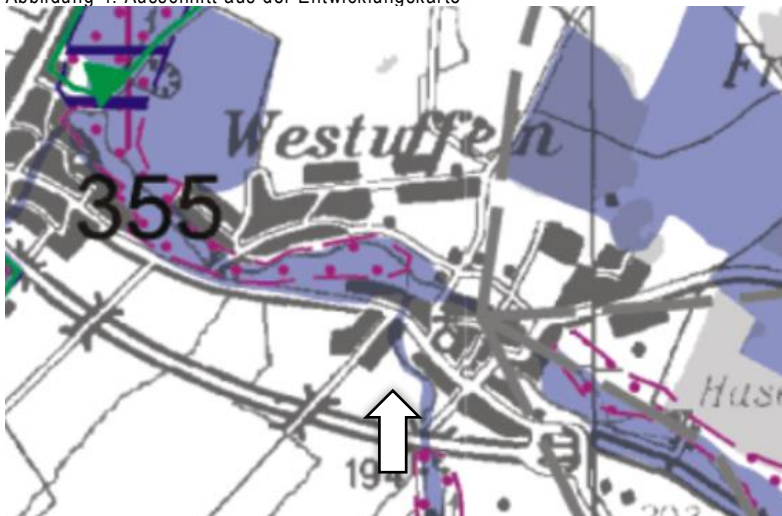
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Zustand und Bewertung



ENTWICKLUNGSKARTE

Die Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans Nordhessen trifft Aussagen zu dem benachbarten Bereich entlang des Fließgewässers „Lohbeeke“. Auf den nördlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen sind Pflegeflächen des Regionalen Landschaftskonzeptes festgelegt.¹⁷

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte



¹⁷ REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2001): LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000, Entwicklungskarte

2.2 NATUR UND LANDSCHAFT

AKTUELLE NUTZUNG DER VERFAHRENSGEGENSTÄNDLICHEN NUTZUNG

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches weisen eine geschlossene Vegetationsdecke auf. Dies lässt sich unter anderem durch die vorhandene Nutzung als Weidefläche begründen. Die Weideflächen besitzen vereinzelte Saum- und Gehölzstrukturen.

Die Wegeparzellen sind in Teilen als unbefestigte und in Teilen als befestigte Wirtschafts- und Feldwege ausgestaltet. Die südlich liegende Wegeparzelle besitzt eine geschlossene Vegetationsdecke.

SCHUTZGÜTER BODEN UND FLÄCHE

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 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 > 65 bis ≤ 70 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 der daraus resultierenden geschlossenen Vegetationsdecke kein Risiko.

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 mittlere Bedeutung. Die aggregierende Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers Hessen ermittelt für den Vorhabenraum die Kategorie 5 'sehr hoch'.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese 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).

SCHUTZGÜTER PFLANZEN UND TIERE

Die verfahrensgegenständliche Fläche stellt einen potenziellen Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dar. Das betroffene Areal wird als intensive Weide genutzt. Im Bereich des Grünlandes gibt es Verletzungen der Grasnarbe durch starken Tritt. Mit seltenen oder gefährdeten

BEGRÜNDUNG GEM. § 2 A BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 ‚TEICHFELD‘
GEMARKUNG WESTUFFELN

Pflanzenarten ist hier nicht zu rechnen. Auf der Ackerfläche sind die vorkommenden Pflanzenarten anthropogen bedingt und veranlasst. Generell gibt es wenige Saumstrukturen und kaum Gehölze im Gebiet. Somit ergeben sich wenige potenzielle Habitatstrukturen für Tiere. Die Fläche befindet sich am Ortsrand und wird teilweise von der bereits vorhandenen Bebauung sowie der Bundesstraße eingerahmt. Aufgrund dessen ist mit störungsempfindlichen Arten im Planungsraum nicht zu rechnen. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann offenbar ausgeschlossen werden.

Westlich des Geltungsbereiches auf dem benachbarten Grundstück schließt sich eine Kompensationsmaßnahme an. Dabei handelt es sich um eine Grünlandneueinsaat. Fachgesetzlich festgesetzte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt für europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete gemäß BNatSchG.

SCHUTZGUT WASSER

Im unmittelbaren Geltungsbereich sind keine Oberflächen- bzw. Fließgewässer vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser versickert auf dem natürlichen Gelände und wird in der Folge dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Der räumliche 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. Der Planung liegt die ergangene Heilquellenschutzverordnung vom 22.12.1986 und darin ausgeführten Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände zu Grunde.

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die bauplanungsrechtlich und -ordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich an der vorhanden, benachbarten Wohnbebauung, wodurch sich die Planung in die vorhandenen Strukturen einfügen soll.

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO¹⁷ als allgemeines 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 allgemeinen Wohngebiet Gebrauch zu machen. Daher werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sowie „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ ausgeschlossen. Durch die Festsetzung wird dem primären Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Siedlungserweiterung gefolgt.

¹⁷ § 4 BAUNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen soll sicherstellen, dass keine größeren Gebäude errichtet werden können, die das Siedlungsbild trotz der vorhandenen Überprägung durch die Bundesstraße Nr. 7 und der Bebauung in erheblicher Weise beeinträchtigen können. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Nachbarbebauung. Weiterhin begrenzt die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen den Gebäudetyp, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung zu erzielen.

3.3 BAUWEISE | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Grundflächenzahl im vorliegenden Bebauungsplan soll eine der benachbarten Grundstücke gleichgesetzte, städtebauliche Wirkung ermöglichen und gleichzeitig dem Ziel einer dem Ordnungsraum angepassten Wohnungsdichte im Rahmen der Siedlungserweiterung 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.

3.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke planungsrechtlich zu sichern.

3.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Baufeldräumung hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Die Pflanzpflichten erfolgen, um die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches in das vorhandene Siedlungsbild zu integrieren. Zusätzlich wirken sich die Pflanzvorschriften positiv auf das Klima, das Wasser, und den Boden aus. Mit den Festsetzungen wird den Anregungen des Fachbereichs 63 – Bauen und Umwelt - Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel, mit Schreiben vom 21.08.20 sowie des Dezernats 27.1 Natur- und Landschaftsschutz, mit Schreiben vom 05.08.2020 Rechnung getragen.

3.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen, um die Landschaftsbildbeeinträchtigung und potentielle Gefahrenquellen durch oberirdische Leitungen zu minimieren. Weiterhin kann durch die unterirdische Bauweise die Störanfälligkeit der Netze reduziert werden.

3.7 LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE

Der Geltungsbereich befindet sich in räumlicher Nähe zur Bundesstraße B7 und dem vorhandenen Flughafen Kassel-Calden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr und den daraus resultierenden Schadstoffen soll die weitere Belastung der luftverunreinigenden Stoffe bzw. der Lufthygiene minimiert werden.

3.8 LÄRMSCHUTZ

Die Siedlungserweiterung befindet sich in räumlicher Nähe zur Bundesstraße B 7. Die Auswertungen der aktuellen Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben, dass die Werte für den Schallschutz im Städtebau für Wohngebiete durch die Verkehrslärmbelastung der B 7 im Planungsgebiet überschritten werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wird eine Festsetzung getroffen. Diese beinhaltet, dass in Räumen, die nicht dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, an den zur Straße ausgerichteten Wänden, die Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß = $R'w = 30 - 34 \text{ dB(A)}$) entsprechen.

3.9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHGESTALTUNG

Die extensive Begrünung von Flachdächern soll neben der Minimierung der Beeinträchtigung auch der Versickerung und Speicherung bzw. der zeitverzögerten Abgabe des anfallenden Regenwassers dienen und sich positiv auf den Regenwasserhaushalt auswirken. Weiterhin kann durch die nicht versiegelten Flächen ein positiver Beitrag zum Klima und zur Lufthygiene beigetragen werden. Die Verwendung reflektierender Dacheindeckungen ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Bundesstraße B7 nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um den nationalen Klimaschutzziele Rechnung tragen zu können. Somit soll gewährleistet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die Dachformen von Doppelhäusern sind in ihrer Dachneigung und Dachform aufeinander abzustimmen, um das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht nachhaltig zu stören.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Festsetzungen zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen werden getroffen, um vorhandene Lebensräume für Flora und Fauna zu ergänzen bzw. neue zu schaffen. Durch diese Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen auf das Erscheinungsbild der Siedlungserweiterung grundsätzlich minimiert werden und sich positiv auf die Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen auswirken. Die Flächen sollen der Versickerung und Speicherung bzw. der zeitverzögerten Abgabe des anfallenden Regenwassers dienen und sich positiv auf den Regenwasserhaushalt auswirken. Weiterhin werden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung des Bewuchses getroffen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten sollen.

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.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Festsetzung zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers wird getroffen, um einen Beitrag zum weitsichtigen und rücksichtsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen zu leisten. Das Regenwasser kann durch eine Speicherung als Brauchwasser im Haushalt oder alternativ zur Gartenbewässerung genutzt werden. Insgesamt wird der Trinkwasserbrauch somit reduziert und die Kanalisation bei Regenereignissen weniger ausgelastet.

4. VER- UND ENTSORGUNG

4.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

MOTORISIERTER VERKEHR

Die Erschließung des Plangebiets soll über den vorhandenen Erschließungsweg ‚Malsburger Weg‘ erfolgen. Die Straße zweigt von der ‚Kaseler Straße‘ ab, welche wiederum eine Verbindung nach Obermeiser oder zur Bundesstraße Nr. 7 (Richtung Calden) ermöglicht. Der räumliche Geltungsbereich kann aktuell ausschließlich über Wirtschaftswege erschlossen werden. Für die Erschließung des Plangebiets ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und sichert dadurch die Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Der Ortsteil Westuffeln ist durch den straßengebundenen ÖPNV erschlossen. Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ‚Calden-Westuffeln Mitte‘ befindet sich in rund 400 Meter fußläufiger Entfernung, dort bestehen verschiedene Busverbindungen.

FUSS- UND RADVERKEHR

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

4.2 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

ABWASSERABLEITUNG UND -BEHANDLUNG

In der nördlich liegenden Wegeparzelle besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation. Leitungen können innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt werden. 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.

FERNWÄRME

Der Geltungsbereich wird an das vorhandene Fernwärmenetz der im Ort betriebenen Biogasanlage angeschlossen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist gewährleistet.

REGENWASSERABLEITUNG

Es ist vorgesehen einen Teil des unbelasteten Regenwassers über eine gesonderte Leitung dem natürlichen Kreislauf zuzuführen. Dafür ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen, welche es erlaubt das Regenwasser in das Fließgewässer ‚Lohbeeke‘ einzuleiten. Weiterhin wird angestrebt eine privatrechtliche Einigung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer zu erzielen.

STROMLEITUNGEN UND TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Die Erweiterung des Strom- und Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen der Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Leitungen können innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt werden.

TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Ortsteils Westuffeln mit Trinkwasser ist derzeit gesichert. Durch die Planung wird das Schutzgebiet zur Verordnung 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 berührt.

4.3 KOSTEN

Der Gemeinde Calden entstehen durch die Erschließung des Wohngebietes keine kurzfristigen Kosten. Die Erweiterung der Kanalisation, der Wasserversorgung, der Fernwärme und der Straßenverkehrsfläche wird durch den Grundstückseigentümer ausgeführt. Daher trägt alle Kosten im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens sowie der technischen Erschließung der Grundstückseigentümer/innen. Hierfür wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

5. FLÄCHENBILANZ

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

Flächenanteile	Fläche [m ²]	BPL-Anteile
Allgemeines Wohngebiet ‚Teichfeld‘		
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Straßenverkehrsfläche • Allgemeines Wohngebiet 	2.018 5.868	25,6 % 74,4 %
Plangebiet Bebauungsplan	7.886	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 ausgleichspflichtig.

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.

AUFGESTELLT

18.05.2020

GEÄNDERT AM 05.10.2020

IM AUFTRAG DER GEMEINDE CALDEN

PLANUNGSBÜRO BIOLINE

