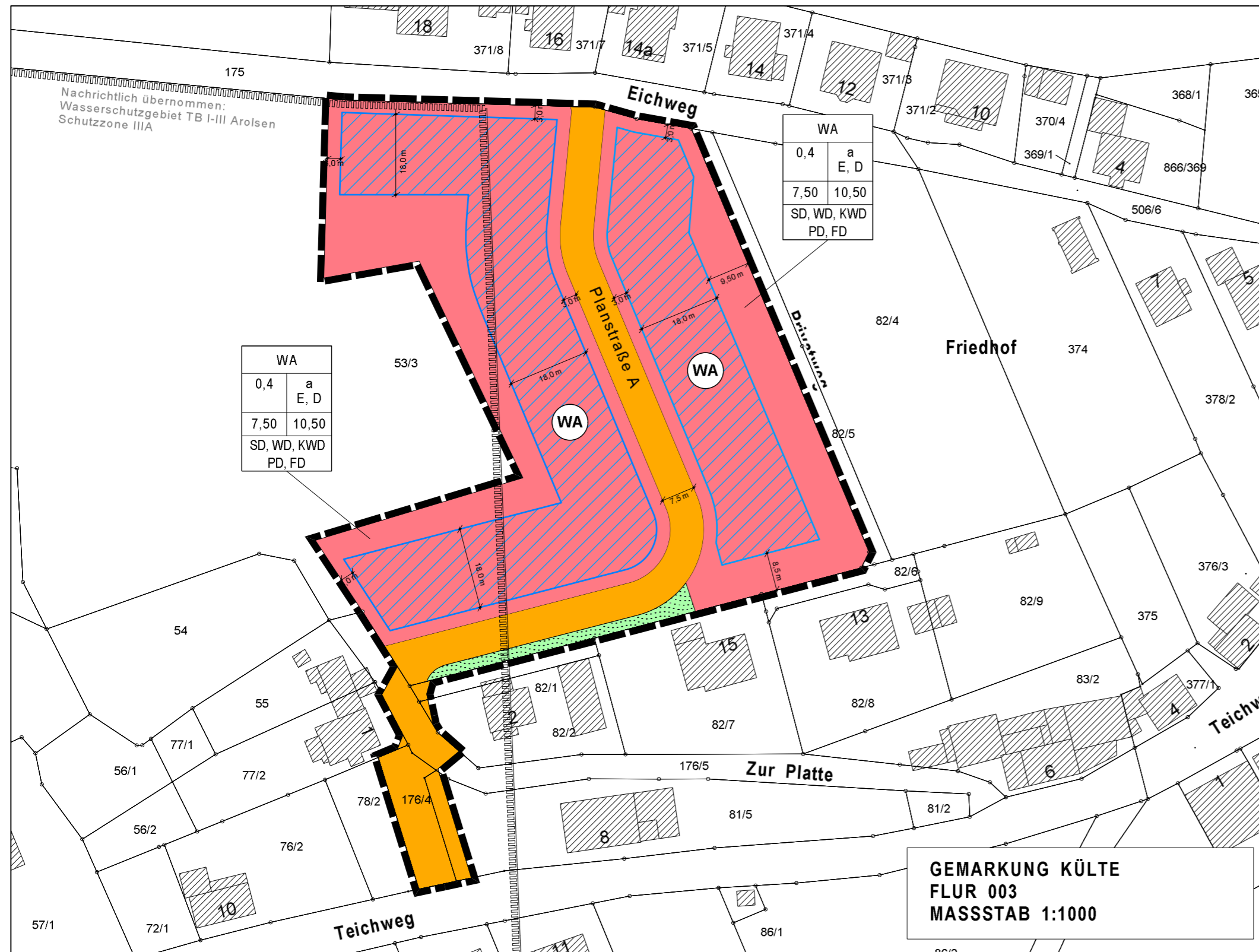


TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

nicht überbaubare Grundstücksfläche
[Ausnahme: Wenn die Belange des öffentl. Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonst. Nebenanlagen auf den straßenzugewandten, nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.]
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
[Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)]

VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsfläche

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

öffentliche Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (49/6) Flurstück, Flurstücksbezeichnung
Gebäude, inkl. Hausnummer (12) Bemaßung
Wasserschutzgebiet

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise [a = abweichende Bauweise, E = Einzelhaus, D = Doppelhaus]
Traufhöhe	Firsthöhe
	Dachform [Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach]

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

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 BauGB): 25. 06. 2019
Öffentlich bekannt gemacht: 09. 08. 2019
- OFFENLEGUNG DES PLANENTWURFS** (§ 3 Abs. 2 BauGB):
Öffentlich bekannt gemacht: 06. 12. 2019
Die öffentliche Auslage wurde vom 16. 12. 2019 bis einschl. 16. 01. 2020 durchgeführt.
- EINHOLUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. 12. 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS** (§ 10 BauGB):
Die Stadtverordnetenversammlung 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

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

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

- 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.

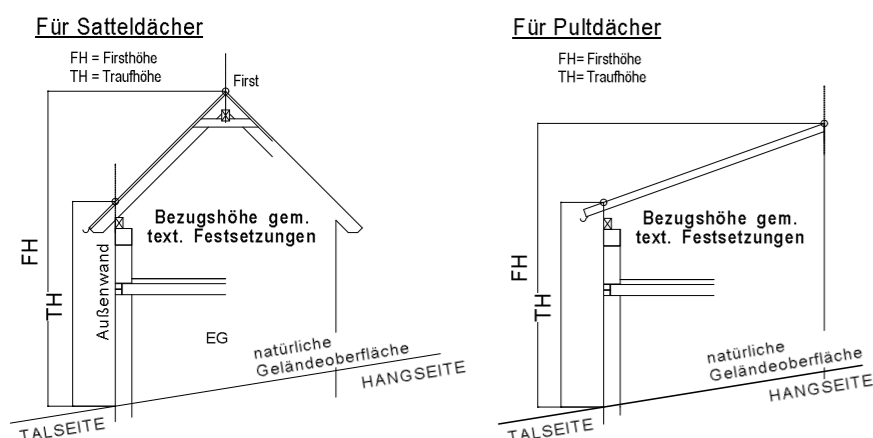
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

TEIL B TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 10.623 m².

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
In den als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereichen sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird für das Baugebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen wie folgt festgesetzt:
• Die Traufhöhe (TH) der Hauptgebäude wird auf max. 7,50 Meter begrenzt
• Die Firsthöhe (FH) darf maximal 10,50 Meter betragen.
Als untere Bezugshöhe wird die mittlere Geländehöhe festgesetzt.
- Bezugshöhen**



Firsthöhe: Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

Traufhöhe: Abstand von Schnittpunkt Außenwand mit der vorhandenen Geländeoberfläche an der Talseite des Gebäudes bis zur Oberkante Dachhaut.

- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Satz 2 gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Länge der in Satz 2 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25,00 Meter betragen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
4.1 Mindestens 10 Prozent der Fläche des Baugrundstücks sind durch Gehölzpflanzen zu begrünen. Je angefangene 200 m² zu begrünender Fläche ist ein großkroniger Laubbaum aus der Vorschlagsliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 Zentimeter anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
4.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind möglichst in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.
4.3 Pflanzungen können der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden. Als Arten kommen heimische Bäume, Wildgehölze und Obstbäume in Frage.
Bäume
Eberesche Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus
Traubeneiche Quercus petraea
Winterlinde Tilia cordata
Sträucher
Hartriegel Cornus sanguinea
Hundsrose Rosa canina
Schwarzdorn Prunus spinosa
Klettergehölze
Clematis Clematis vitalba
Efeu Heder helix
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia
- Die Anlage von Steinbeeten und Steingärten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.**
- Aufsichtungen, Abgrabungen und Stützmauern** [soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind]
Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers (öffentl. Straßenverkehrsfläche) erforderlichen ober- und unterirdischen Stützwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufsichtungen) und Abgrabungen sind auf einem 2,50 Meter breiten Streifen im Anschluss an die festgesetzten öffentl. Verkehrsflächen zulässig und zu dulden.

- Die Höhe von Stützmauern, die den notwendigen Grenzabstand von 3,00 Meter zur Nachbargrenze nicht einhalten, wird auf maximal 1,00 Meter über Geländehöhe festgesetzt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- DACHGESTALTUNG**
6.1 In dem mit WA gekennzeichnetem Gebiet sind für die Hauptgebäude Sattel-, (SD), Walm-, (WD), Krüppelwalm-, (KWD), Pult-, (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die Dachneigung der Hauptgebäude und Nebengebäude mit Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächern wird von 20° bis 45°, für Pultdächer auf 20° bis 30° festgesetzt. Für Garagen und Carports sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung ab 5° auch zulässig. Die höhere Seite bei Pultdächern gilt als First. Die Dächer sind in ziegelroten, braunen, anthrazit, dunkelgrauen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Grelle Farben sind unzulässig.
6.2 Bei Pultdachgebäuden, deren First parallel zur Straße "Teichweg" ausgebildet wird, ist die untere Traufe talseitig anzuordnen.
- WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen im Euroformat sind unzulässig. Im Übrigen sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht und Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 Meter sein.
- HINWEISE**
- ENTWÄSSERUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS**
Aus ökologischen Gründen wird eine Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers der vollversiegelten Flächen in einer Sammelanlage auf dem jeweiligen Grundstück empfohlen.
- DENKMALSCHUTZ**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Steingeräte, Skelettreste o.ä.) auftreten, sind diese nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG).

ÜBERSICHTSPLAN o.M.

STADT VOLKMARSEN

Bebauungsplan
"Am Kälter Berg"

SATZUNGSEXEMPLAR

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
05674/4910

Maßstab: 1:1.000
Bearbeitet: S. Butterweck
Gezeichnet: S. Butterweck
Geprüft: D. Schmidt
Erstellt: 01.10.2019
Stand: 12.02.2020

BEBAUUNGSPLAN „AM KÜLTER BERG“

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes
im Stadtteil Kulte

Stadt Volkmarsen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 12.02.2020 -



SATZUNGSEXEMPLAR

Büro für Freiraum- und
Landschaftsplanung

Udenhäuser Straße 13
34393 Grebenstein
05674/4910
bfflschmidt@t-online.de

STADT VOLKMARSEN

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur Erweiterung des
Bebauungsplanes ‚Auf dem Randsbreiter Wege‘
Gemarkung Ehringen

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	1
1.	VORBEMERKUNGEN	1
2.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS	1
3.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	3
4.	HINTERGRUND.....	3
5.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	3
6.	AUSGANGSSITUATION	4
7.	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG	9
8.	ERSCHLIESSUNG	11
9.	VER- UND ENTSORGUNG	11
10.	FLÄCHENBILANZ	12
11.	ANLAGE	13
B	UMWELTPRÜFUNG /-BERICHT	15

A BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Ziel es ist, eine begrenzte Anzahl an Bauplätzen für Bauwillige zur Verfügung zu stellen. Die Aufstellung soll gemäß § 13 a BauGB¹ im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Die Planung berücksichtigt die Vorgabe des im § 13 a BauGB geforderten Kriteriums, indem der Geltungsbereich eine Größe der festzusetzenden Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschreitet. Zudem wird das Vorhaben durch eine allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen begründet.

Die nach § 13 a BauGB² zu erfüllenden Kriterien werden nicht verletzt, da gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Der aktuelle Verfahrensstand, -verlauf sowie der Aufstellungs- und Genehmigungsvermerk sind der Planurkunde zu entnehmen.

Das Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 Seite 3634) als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Schaffung neuen Wohnraums im Stadtgebiet Volkmarsen im Norden des Landkreises Waldeck-Frankenberg durchgeführt.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Volkmarsen hat sich im Zuge der Bewerbung zwecks Anerkennung als Förderschwerpunkt im Dorfentwicklungsprogramm beworben, um die Innenentwicklung in den Ortskernen (Kernstadt und Stadtteile) zu fördern.

Die Stadt Volkmarsen wurde im Jahr 2012 als Förderschwerpunkt für die Dauer von 9 Jahren anerkannt. Mit Hilfe von Fördermitteln konnten Grundstücksbesitzer erforderliche Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen durchführen und den Wohnraum wieder attraktiver gestalten. Dieses dient auch zur Minimierung von Leerstand. Das letzte erschlossene Neubaugebiet im Stadtteil Külte ist bereits vollständig bebaut. Seitens der Stadt Volkmarsen konnten im Stadtteil Külte keine Bauplätze mehr zu Verkauf angeboten werden.

Seitens der Stadtverwaltung wurden Baulücken und Leerstände aktiv vermittelt sowie der Erwerb von leerstehenden Altbauten gefördert. So konnte mit Hilfe dieser Instrumente der Innenentwicklung eine Verdichtung des Innenbereichs erzielt werden.

Trotz dieser Maßnahmen besteht weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen im Stadtteil Külte. Baulückengrundstücke befinden sich im Privatbesitz, werden jedoch nur sehr selten zum Verkauf angeboten.

Das zuständige Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erkannte unter den gegebenen

¹ § 13 a BauGB:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind [...]

² § 13 a Abs. 1 BauGB:

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

Voraussetzungen an, dass das geplanten Neubaugebiet ‚Am Kälter Berg‘ als nicht konkurrierend zur Innenentwicklung eingestuft wird.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 legt für die Stadt Volkmarsen bis zu dem Jahr 2020 einen Bruttowohnsiedlungsbedarf von sieben Hektar fest, durch die im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen Potentiale ausgeschöpft werden können.³ Der Regionalplan beziffert außerdem einen Wohnungsbedarf von 106 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2002 bis 2020.⁴ Die Bedarfsangaben aus dem Regionalplan beruhen dabei auf einer nicht eingetretenen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung, die von einem Bevölkerungsverlust ausging und für 2020 eine zu erwartende Bevölkerungszahl von 6.484 Personen prognostizierte.⁵ Die Zahlen vom 31.03.2019 belegen zwar mit einer aktuellen Bevölkerungszahl von 6.809 einen Rückgang der Bevölkerung gegenüber 2002; allerdings ist dieser bei weitem nicht so stark, wie der im Regionalplan prognostizierte Rückgang, weshalb der im Regionalplan angegebene Wohnungsbedarf anzupassen ist.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung stuft die Stadt Volkmarsen sogar in die Kategorie wachsend ein. Dies wird unter anderem durch die jährliche Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung des Wanderungssaldos begründet. Insgesamt verzeichnete die Stadt Volkmarsen in den vergangenen zehn Jahren einen Zuwachs der Bevölkerung von 0,12 Prozent.⁶ Zudem notiert die Stadt Volkmarsen in den vergangenen vier Jahren eine positive Bilanz in der Wanderungsstatistik. Jährlich besitzt die Kommune im Mittel einen Zuwachs von 8 Personen pro 1.000 Einwohner. Dabei ist zu beachten, dass die Stadt im Bereich der Bildungswanderung einen für die ländliche Region nicht ungewöhnlich hohen Fortzugswert besitzt (-19 Personen pro 1.000 Einwohner). Die Familienwanderung hingegen weist einen positiven Saldo von 18 Personen pro 1.000 Einwohnern auf.⁷ Dies begründet den aktuellen Bedarf an Wohnraum für Familien.

Für die kommenden Jahre ist weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die Kernstadt Volkmarsen sowie die Stadtteile Kulte und Ehringen, die durch die vorhandene Infrastruktur eine ausgeprägte Verkehrsanbindung (Nähe zur Autobahn, Haltestellen der Kurhessenbahn usw.) an die Mittelzentren sowie an das Oberzentrum Kassel verfügen.

Die Stadtverwaltung hat vor dem Hintergrund des fehlenden Wohnraums nicht bebaute Ortsrandlagen im unmittelbaren Anschluss an den Ortsrand sowie größere Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile identifiziert, um Entwicklungspotentiale aufzuzeigen und die bestmögliche Entwicklung zu prüfen.

Die Notwendigkeit der Planaufstellung wird durch das festgestellte Wohnungsdefizit sowie dem daraus resultierenden Erweiterungsdruck begründet. Zusätzlich können durch die Weiterentwicklung der Stadt Volkmarsen weitere städtebauliche Potentiale ausgeschöpft werden. 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 im Zusammenhang bebauter Ortsteile erfüllt das Vorhaben explizit den Zweck des § 13 a BauGB zur Nachverdichtung des Innenbereichs.

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

⁴ [ebd.: Seite 184]

⁵ [ebd.: Seite 184]

⁶ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung >> **Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden**, entnommen am 03.09.2019, URL: <https://gis.uba.de/maps/rsources/ap ps/bbsr/index.html?lang=de>

⁷ Hessisches statistisches Landesamt, Bevölkerung >> **Bevölkerung insgesamt** (ab 2011 Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011) (31.12.2017), entnommen am 17.07.2019, URL: <https://statistik-hessen.de/regionalkarten/atlas/bericht/atlas.html>

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Für den Stadtteil Külte soll eine begrenzte Anzahl von Bauplätzen für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es dabei der bestehenden hohen Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen und dadurch gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, die örtliche Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Durch die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof Külte) ist die überörtliche Verkehrsanbindung gewährleistet. Die direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Erschließungsstraße, Kanal, Wasser) ermöglicht eine Minimierung der Erschließungsausgaben für die Stadt Volkmarsen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen auf der verfahrensgegenständlichen Fläche zur städtebaulich geordneten Entwicklung.

4. HINTERGRUND

Die Stadt Volkmarsen befindet sich aktuell im Hessischen Dorfentwicklungsprogramm. Während der Laufzeit der Dorfentwicklung dürfen nur Baugebiete ausgewiesen werden, die sich nicht konkurrierend zur Innenentwicklung der Dörfer auswirken.

Das geplante Neubaugebiet in Külte steht in keiner unmittelbaren Konkurrenz zum bestehenden Innenentwicklungspotenzial des Stadtteils Külte bzw. anderen Stadtteilen des Förderschwerpunktes.

Der Stadtteil Külte wird durch ein Haufendorf charakterisiert. Dies bedeutet, dass Külte einen gut gruppierten Kern besitzt, der unregelmäßig zusammengewachsen ist. Zudem besitzt der Stadtteil einen hohen Zersiedlungsgrad. Am Bahnhof hat sich beispielsweise eine gewerbliche Splittersiedlung entlang des Twistetalrandes gebildet. Mit Hilfe eines erfolgreichen Flächen- und Immobilienmanagements konnte die Stadt Volkmarsen zu einem Baulückenschluss und einer Reduzierung der Leerstände beitragen. Allerdings ist der Zugriff auf private Grundstücke aktuell, auch aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft, nicht mehr möglich.

Insgesamt sind durch das Neubaugebiet auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenentwicklung benachbarter Kommunen zu erwarten, da es sich bei der Ausweisung lediglich um eine beschränkte Anzahl an Bauplätzen handelt. Die aktuelle Nachfrage an Wohnbauflächen bezieht sich hauptsächlich auf „Junge Familien“, die einen unmittelbaren Bezug zum Ort haben.

Die Stadt Volkmarsen verfolgt das Ziel die Erschließung als auch die Veräußerung zentral über die Kommune mit einer vertraglichen Bauverpflichtung von zwei Jahren und einer entsprechende Rückauffassungsvormerkung zu steuern, um Spekulationen und zukünftige Baulücken zu verhindern.

5. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Volkmarsen liegt im ländlichen Raum und ist als Grundzentrum im System der zentralen Orte eingestuft.⁸ Die Entfernung von

⁸ [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seite 30]

Volkmarsen zum Mittelzentrum Bad Arolsen beträgt 10 Kilometer und zum nächsten nordöstlich gelegenen Oberzentrum Kassel ca. 40 Kilometer. Das Plangebiet fällt insgesamt in süd-östlicher Richtung ab und liegt auf einer Höhe von circa 200 Meter bis 220 Meter ü.NN.⁹ Die Anbindung an den vorhandenen ‚Teichweg‘ erfolgt im südlichen Geltungsbereich auf einer Höhe von circa 192 Meter ü.NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Am Külter Berg‘ liegt in der Gemarkung des Stadtteils Kulte der Stadt Volkmarsen im Landkreis Waldeck-Frankenberg. Bei der Fläche handelt es sich um Grünlandflächen. Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich westlich des Friedhofes und grenzt an die private Wegeparzelle entlang des Friedhofs, welche die südlich liegende Wohnbebauung erschließt, an. Weiterhin werden zur Sicherung der Erschließung Teilflächen der Straße ‚Zur Platte‘ und Flächen des Grundstücks Flur 3, Flurstück 176/4 der selbigen Gemarkung miteinbezogen.

Genauere Angaben zur Lage und Größe des Geltungsbereiches sind dem Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6. AUSGANGSSITUATION

REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird die Fläche des Plangebiets als ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ festgelegt. Neben dem angrenzenden ‚Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft‘ schließt das Plangebiet an weitere ‚Vorranggebiete Siedlung Bestand‘ an.

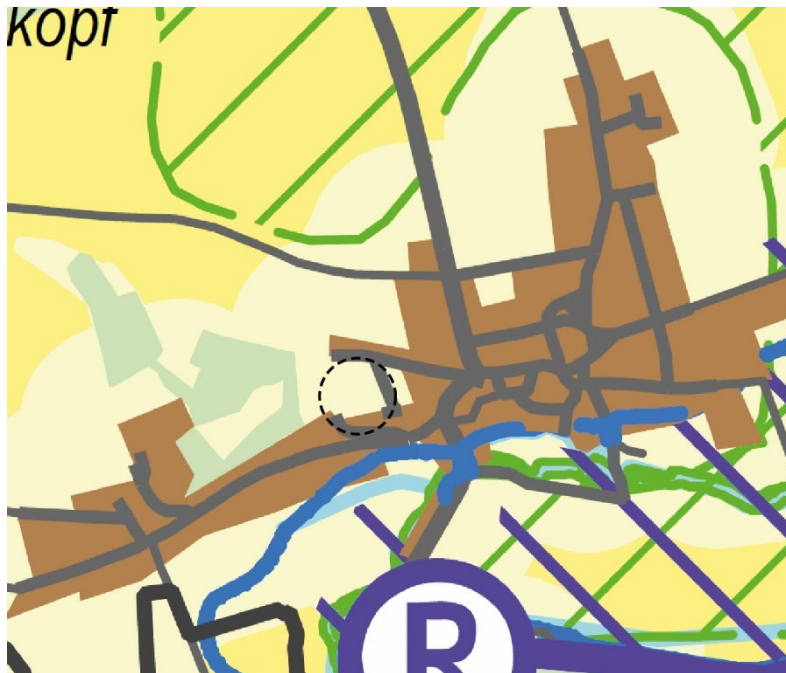


Abbildung 1: Darstellung der Festlegungen im Regionalplan Nordhessen 2009

Grundsatz 1¹⁰ zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft führt aus, dass eine Siedlungserweiterung zulässig ist, sofern sie die Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und Bruttowohnsiedlungsbedarf berücksichtigt und eine Größe von 5 ha nicht überschreitet.

Das ‚Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft‘ weist eine mittlere Produktionsgunst auf. Größere Empfindlichkeiten gegenüber Erosion oder Grundwasserverschmutzung sind nicht bekannt. Der Begründung zu Grundsatz 1 ist zu entnehmen, dass Darstellungen zu ‚Vorbehalts-

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

¹⁰ Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere 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]

gebieten für Landwirtschaft‘ an den Ortsrändern unabhängig von der Nutzungseignung erfolgt, um weiteren Spielraum für die Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Zudem begründet der Regionalplan Nordhessen 2009, dass die landwirtschaftliche Nutzung in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ kein Vorrang zu geben ist.¹¹

GEBIETE FÜR SIEDLUNGSZWECKE/STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE WOHNUNGSWESEN

Die Stadt Volkmarsen übernimmt Funktionen als Grundzentrum im Mittelbereich Bad Arolsen. Die Entfernung vom Plangebiet zum Grundzentrum Volkmarsen beträgt rund vier Kilometer.

Dabei sind Grundzentren im System der zentralen Orte Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs. Grundversorgungsbereiche umfassen in der Regel 15.000 Einwohner (im ländlichen Raum nicht unter 10.000 Einwohner). Funktionsprägende Einrichtungen/Angebote sind: Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), alle Bildungsgänge der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtung, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des gemeindlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV, Gemeindeverwaltung.

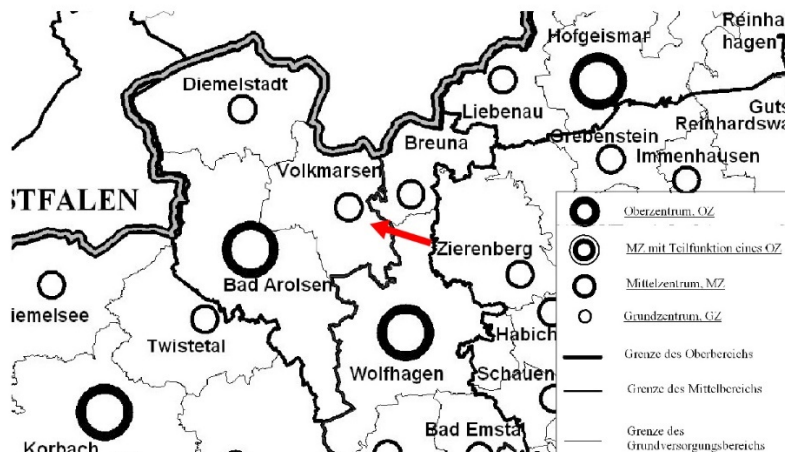


Abbildung 2: System der zentralen Orte im Regionalplan Nordhessen 2009

In Teilräumen mit einer wachsenden oder weitgehend stabilen Bevölkerung ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte anzustreben. Bei der Neuausweisung von Wohngebieten sollen bauleitplanerische Festsetzungen eine verdichtete Bauweise ermöglichen. Der Grad der Verdichtung soll sich dabei nach den örtlichen Gegebenheiten richten.¹²

Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen in der Bauleitplanung

- soll auf einen sparsamen Flächenverbrauch und die Prinzipien des energiegerechten Bauens sowie auf eine umweltverträgliche und kostengünstige Erschließung und Nutzung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen geachtet werden,
- sollen die naturschutzfachlichen Belange und Entwicklungsziele schon bei der Standortwahl angemessen berücksichtigt werden, [...]
- sollen deutlich sichtexponierte Lagen nicht bebaut und historisch gewachsene Ortsränder ebenso wie für die Erholung bedeutsame Bereiche, besondere Ausblicke und Sichtbeziehungen sowie Bodendenkmäler erhalten werden, sollen das charakteristische Erscheinungsbild der Kulturlandschaft sowie denkmalgeschützte Ortsbilder (Gesamtanlagen) und geschützte Einzelbauwerke möglichst nicht beeinträchtigt werden,

¹¹ 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]

¹² [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seite 52]

- sollen neue Wohnbaugebiete durch ihre Lage (Nähe, Geländeneigung, Sichtbeziehungen) die Zugehörigkeit zum Siedlungsbestand erkennen lassen. [...] Ist eine solche naturräumliche Begrenzung in der Landschaft nicht vorhanden, soll sie durch eine entsprechende Bepflanzung aufgebaut werden,
- ist ein ausreichender Abstand von störenden Emittenten wie z. B. geplanten bzw. vorhandenen Verkehrswegen (Bahnstrecken, [...]) einzuhalten; ausreichend ist der Abstand, der notwendig ist, um Beeinträchtigungen zu vermeiden,
- ist auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen - möglichst in fußläufiger Entfernung - zu achten, damit eine Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt wird,
- sollen städtebauliche Strukturen die besonderen Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigen sowie eine Integration Behinderter oder in ihrer Mobilität eingeschränkter Älterer durch eine barrierefreie Umfeldgestaltung fördern.¹³

¹³ [ebd.: Seite 52 ff]

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen stellt für den Planbereich eine Fläche für Grünland sowie ein Wasserschutzgebietsfläche dar, weshalb der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Der Bebauungsplan kann von dem Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern sich die aus dem Flächennutzungsplan ergebende, geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.¹⁴

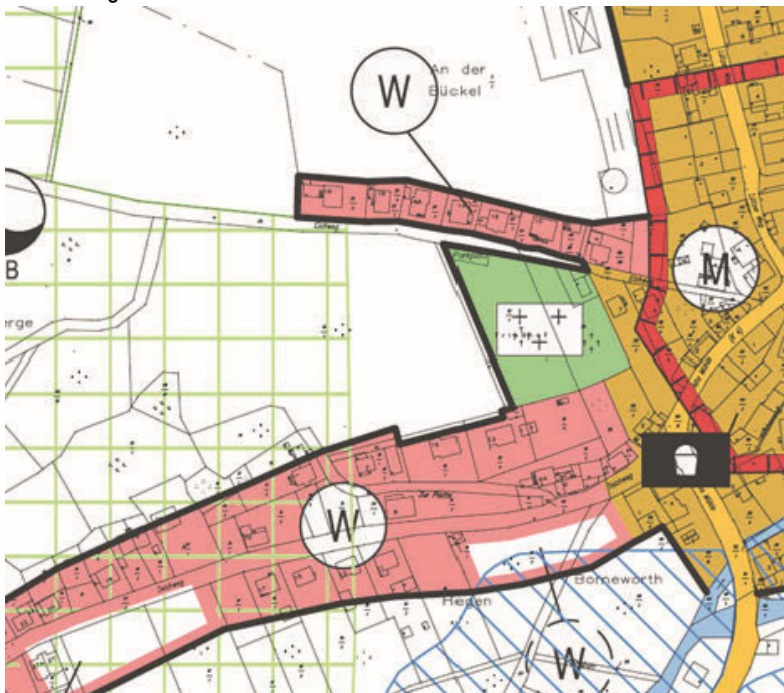


Abbildung 2: Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen
Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich laut Flächennutzungsplan im Trinkwasserschutzgebiet WSG TV I-III Arolsen. Die Schutzzone wird in die Kategorie III A klassifiziert.

¹⁴ § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Im beschleunigten Verfahren [...] 2. 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

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000

Volkmarsen liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe ‚Westhessisches Berg- und Senkenland‘, welche sich weiter in die Haupteinheit ‚Ostwaldecker Randsenken‘ gliedert.¹⁵ Die Ostwaldecker Randsen-

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

ken bilden einen überwiegend mesozoischen Senkenzug am Ostrande der Waldecker Tafel im Bereich tektonischer Gräben zur Westhessischen Senke. In gegenüber der Waldecker Tafel weiter abgesenkten Höhenlage zwischen 200 und bis wenig über 300 Meter finden sich hier noch einzelne Bergkegel und -kuppen, die 500 Meter Höhe erreichen. Südlich des Kerns Kältes befindet sich in etwa 200 Meter Entfernung zum Plangebiet das FFH-Gebiet Nr. 4620-304 Twiste mit Wilde, Watter und Aar bei Volkmarsen.

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT VOLKMARSEN

Der Landschaftsplan der Stadt Volkmarsen von 1999 beschreibt den Stadtteil Kälte als Haufendorf mit einem zusätzlich hohen Zersiedelungsanteil. Vom Ortskern aus reicht ein Siedlungsband weit nach Norden in die Feldflur hinein. Südlich des Kälter-Berges führt ein weiteres Siedlungsband etwa ein Kilometer weit nach Westen.¹⁶

SCHUTZGEBIETE

Ein Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WSG TV I-III Arolsen. Die Schutzzone wird in die Kategorie III A klassifiziert.

Europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete gemäß BNatSchG sind im Planbereich nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 200 Meter schließt in südlicher Richtung das FFH-Gebiet Nr. 4620-304 Twiste mit Wilde, Watter und Aar an, dessen Erhaltungsziele ¹⁷ nebenstehend genannt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des benachbarten FFH-Gebietes können offensichtlich ausgeschlossen werden.

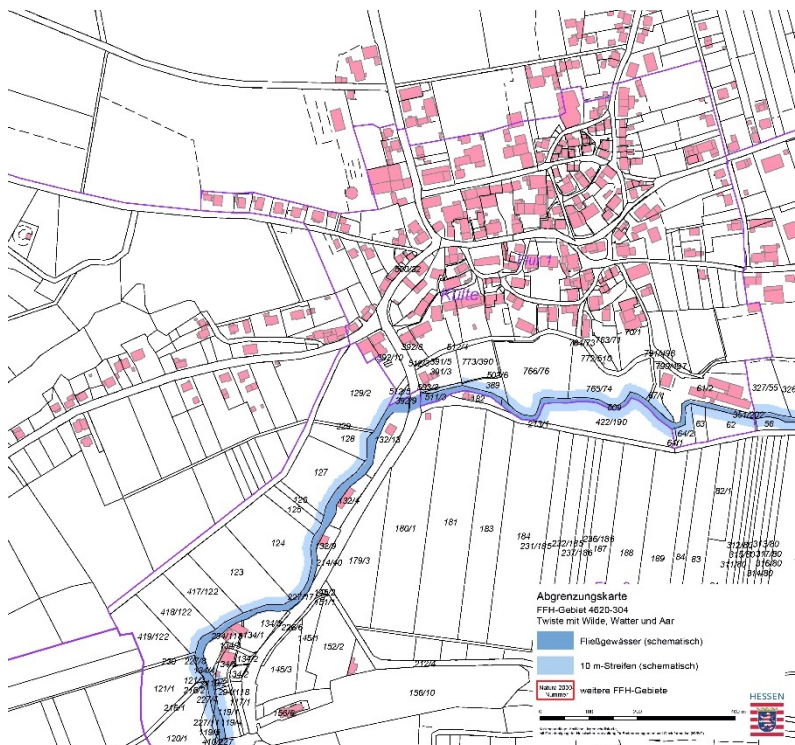


Abbildung 3: Übersichtsplan FFH-Gebiet 4620-304 Twiste mit Wilde, Watter und Aar

¹⁶ [Stadt Volkmarsen (1999): **Landschaftsplan Volkmarsen**, Seite 150]

¹⁷ **Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I und Anhang II FFH-Richtlinie:**

*Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen
Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Kontaktlebensräumen*

*Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen.*

*Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern
Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden*

Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern

Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2008): **Maßnahmenplan zum FFH-Gebiet „Twiste mit Wilde, Watter und Aar“** FFH-Gebiet-Nummer: 4620-304

ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Das Plangebiet stellt sich als genutzter Wiesenbereich angrenzender Bebauung dar. In westlicher Richtung schließt ein Grünland an. Weder auf der Fläche noch in den Randbereichen befinden sich Gehölze. Aufgrund der Lage und Ausprägung des Vorhabenraums ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb der Grenzen des Plangebietes fast vollständig auszuschließen. Allein eine potenzielle Nutzung als Nahrungshabitat kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage des Plangebietes mit umgebender großräumig un bebauter freier Landschaft besteht jedoch keine essentielle Habitatfunktion. Durch die Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

BODENSCHUTZ

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

Innerhalb des Vorhabenraumes weisen die Böden durchgängig einen geringen 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 > 35 bis ≤ 40 angegeben. Das Ertragspotential setzt sich sowohl aus der Bodenbeschaffenheit als auch aus den klimatischen Bedingungen zusammen. Daher entspricht das Ertragspotential des Bodens einem mittleren 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 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 2 ‚gering‘.

7. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG

PLANUNGSKONZEPT

Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt die Siedlungserweiterung unter Wahrung kommunaler und öffentlicher Interessen zu fördern. Daher wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, welcher sich aus der vorhandenen, benachbarten Bebauung ableiten lässt.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO¹⁸ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um der aktuellen Nachfrage an Wohnraum nachzukommen und die Entwicklung der Wohnbauflächen zu fördern.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO hat sich die Stadt Volkmarsen zu Gunsten einer städtebaulich geordneten Entwicklung entschlossen, von der Möglichkeit des Ausschlusses weiterer zulässiger Nutzungsarten im allgemeinen Wohngebiet Gebrauch zu machen. Daher wird die Errichtung von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Durch die Festsetzung wird dem Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen gefolgt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (Obergrenze Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete - 0,4) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl im vorliegenden Bebauungsplan wurde gewählt, um eine der benachbarten Grundstücke ähnlichen städtebauliche Wirkung zu erzielen.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen soll sicherstellen, dass keine größeren Gebäude errichtet werden können, die das Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen würden. Daher leiten sich Gebäudehöhen bei dem Vorhaben aus den vorhandenen, angrenzenden Gebäudehöhen ab, sodass sich der Vorhabenraum trotz Hanglage in das Gesamtbild des Ortes einfügt. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen fordern einen untere Bezugshöhe, die durch die mittlere Geländehöhe definiert wird.

BAUWEISE UND SONSTIGE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäude eine Länge von 25 Meter nicht überschreiten dürfen, um die ortstypische Bauweise zu bewahren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete Siedlungserweiterung sicherzustellen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zu sichern. Die Planstraße soll sowohl die fußläufige Erschließung als auch die Erschließung der Baugrundstücke für den motorisierten Verkehr sichern.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

¹⁸ § 4 BauNVO

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

Die **Höhe baulicher Anlagen** gibt an, wie hoch eine bauliche Anlage in Relation zu einem Bezugspunkt sein darf.

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 10 Prozent der Fläche durch Gehölzpflanzen zu begrünen, um den naturschutzfachlichen Wert des Baugrundstückes zu erhöhen. Zudem wird der Vorhabenraum durchgrünt und behält dadurch einen dörflichen Charakter. Durch die Anpflanzungen fügt sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild ein und ermöglicht eine Arrondierung des Ortsrandes. Insgesamt werden durch die Festsetzung, auch vor dem Hintergrund der Verwendung von standortgerechten und einheimischen Pflanzen, die Eingriffe in die Lebensräume für Flora und Fauna minimiert. Durch die Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher werden die vorhandenen Lebensräume für Flora und Fauna ergänzt bzw. geschaffen. Zudem dienen die Grünflächen der Versickerung des anfallenden Regenwassers und wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Vorhabenbereiches aus.

Die Verwendung versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Oberflächen für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind wünschenswert. Derartige Oberflächen minimieren die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers und wirken sich dadurch positiv auf die Reduzierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt aus.

Steinbeete und Steingärten sind nicht zulässig, da es sich bei der Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

Die zur Herstellung und statischen Sicherung des Straßenkörpers notwendigen erforderlichen ober- und unterirdischen Stützbauwerke (bspw. Böschungen, Stützmauern, Aufschüttungen) und Abgrabungen sind auf einem 2,50 Meter breiten Streifen in Anschluss an die festgesetzten Verkehrsflächen zulässig, um diese aufgrund der topographisch ausgeprägten Lage baukonstruktiv zu sichern.

Die Höhe von Stützmauern, die den notwendigen Grenzabstand von 3 Meter zur Nachbargrenze nicht einhalten, werden entsprechend des Nachbarschaftsrechts begrenzt, um ein Einfügen des Erscheinungsbildes der Mauer in das Ortsbild zu gewährleisten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachgestaltung

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

Bei Pultdächern, deren First parallel zur Straße ‚Teichweg‘ ausgebildet wird, ist die untere Traufe talseitig anzuordnen, um ein Einfügen in die Landschaft zu gewähren sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren.

Werbeanlagen

Durch die Unzulässigkeit von Werbeanlagen, soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, vor dem Hintergrund der Hanglage, auf ein Minimum reduziert werden. Weiterhin dient die Festsetzung den Nutzern des Friedhofes, indem eine direkte Sichtverbindung und somit eine störende Wirkung vermieden wird.

Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers

Die Empfehlung 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.

8. ERSCHLIESSUNG

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Motorisierter Verkehr

Die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Fläche soll über die Planstraße A erfolgen. Dabei wird das geplante Neubaugebiet über eine Verbindung zwischen der Straße ‚Eichweg‘ und ‚Teichweg‘ erschlossen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch die Grundstücke ‚Zur Platte 1 und 2‘ von dort erschlossen werden müssen, da die bestehende Zufahrt ‚Zur Platte‘ perspektivisch zu einem reinen Gehweg zurückgestuft werden soll. Der zwischen dem Friedhof und dem Geltungsbereich verlaufende private Weg dient ausschließlich der Erschließung der Bestandsgebäude. Die Erschließung der südlich angrenzenden Bebauung (Hsnr. 13 und 15) bleibt unverändert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Linie RB4 Kassel – Wolfhagen – Bad Arolsen – Korbach der Kurhessenbahn an das überörtliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen, da die Bahnhöfe (hier: die Haltestelle Külte/Wetterburg) Funktionen als Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung bedienen. Der Großraum Kassel ist aufgrund seiner bundes- und europaweiten Erreichbarkeit als zentraler Verknüpfungspunkt zu bewerten.¹⁹ Dem Fahrplanangebot der Linie RB4 liegt ein täglicher Stundentakt zwischen den beiden Standorten ‚Kassel Wilhelmshöhe‘ und ‚Korbach‘ zugrunde.

¹⁹ [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): **Regionalplan Nordhessen 2009**, Seite 4]

Die Buslinie 505 ‚Volkmarsen – Bad Arolsen – Korbach‘ ermöglicht in dem Zeitraum von montags bis freitags eine zusätzliche Verbindung zu den angrenzenden Städten. Die Haltestellen ‚Dorfplatz‘, ‚Teichweg‘ und ‚Mühle‘ sind zudem auch Haltepunkte des Anruf-Sammel-Taxis (AST).

Demnach wird bei der Ausweisung von Siedlungsflächen auf eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine gute Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen geachtet, damit eine Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sichergestellt ist.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet besitzt aktuell keine gesonderte Fuß- und Radwegerschließung. Der südlich verlaufende ‚Teichweg‘ ist beidseitig mit einem Fußweg ausgebaut. Der nördlich anschließende ‚Eichweg‘ besitzt keine entsprechende Infrastruktur. Durch das Vorhaben wird eine fußläufige Verbindung der Straßen ‚Teichweg‘ und ‚Eichweg‘ geschaffen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Lösch- und Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Stadtteils Külte mit ausreichend Trinkwasser ist gesichert. Nach den bekannten Förderzahlen ist auch der künftige

Bedarf der zusätzlichen Bauplätze abgedeckt. Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken zur Erschließung des Geltungsbereiches mit Wasser. Zwischen Eichweg und Teichweg sollte eine durchgehende Verbindung für die Trinkwasserversorgung (DN 100 gemäß Löschwasserberechnung vom 18.10.2012) erfolgen.

Das Planvorhaben berührt das Trinkwasserschutzgebiet WSG TV I-III Arolsen. Die Schutzzone wird in die Kategorie III A klassifiziert und steht einem Bauvorhaben nicht entgegen.

Abwasserableitung und -behandlung

Das Abwasser wird in der Kläranlage in Volkmarsen behandelt, welche von den Kommunalen Betrieben Nordwaldeck betrieben wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in Sammelanlagen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Die Festsetzung zur Verwendung möglichst versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien kann die zusätzliche Belastung der Kanalisation durch anfallendes Regenwasser reduzieren.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Landkreises Waldeck-Frankenberg bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.

Stromleitungen und Telekommunikationslinien

Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Stromleitungen und Telekommunikationslinien innerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

10. 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 ‚Am Külter Berg‘		
• Öffentliche Verkehrsfläche	1.857	17,5 %
• Öffentliche Grünfläche	167	1,6 %
• Allgemeines Wohngebiet	8.599	80,9 %
➔ <i>Davon maximal 40 Prozent überbaubar</i>	(3.440)	(32,4 %)
Plangebiet Bebauungsplan	10.623	100 %

11. ANLAGE

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Fachgesetz / -plan	Funktion / Inhalt	u.a. mit Vorgaben zu ...
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist	Bundesweite rahmenrechtliche Vorgaben zur Raumplanung	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Landesweites strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung, verbindliche Vorgaben für Regionalplanung	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	„Nahtstelle“ zu Gemeinden, Festlegungen der Raumordnung für die Entwicklung der Planungsregionen	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	Bau- und Planungsrecht, allgemeines und besonderes Städtebaurecht	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist	Bundesrecht über Naturschutz und Landschaftspflege	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, das zuletzt am 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) geändert worden ist	Ergänzende Vorschriften zum BNatSchG	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist	Gesetz zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens, Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen, Sanierung von Altlasten	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5, Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist	Ausführungen zum BBodSchG	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I Nr. 43, S. 2254) geändert worden ist	Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als nutzbares Gut	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184) geändert worden ist	Ergänzungen zum WHG	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...

STADT VOLKMARSEN

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur Erweiterung des
Bebauungsplanes ‚Auf dem Randsbreiter Wege‘
Gemarkung Ehringen

Seite 14

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607) geändert worden ist	Regelungen zu Organisation, Zuständigkeiten und Grundpflichten, ordnungsgemäße Forstwirtschaft	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hess. Altlasten- und Bodengesetz (HAlt-BodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist	Regelungen zur Ausführung des BBodSchG	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...

B UMWELTPRÜFUNG /-BERICHT

Bei der vorliegenden Planung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ²⁰ kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

²⁰ **§ 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

IM AUFTRAG DER STADT VOLKMARSEN

SATZUNGSEXEMPLAR

12.02.2020

BÜRO FÜR FREIRAUM UND LANDSCHAFTSPLANUNG
UDENHÄUSER STRASSE 13
34393 GREBENSTEIN
TEL.: 05674/4910 – MAIL: bfflschmidt@t-online.de

BEARBEITET VON
PLANUNGSBÜRO BIOLINE
ORKETALSTRASSE 9
35104 LICHTENFELS