

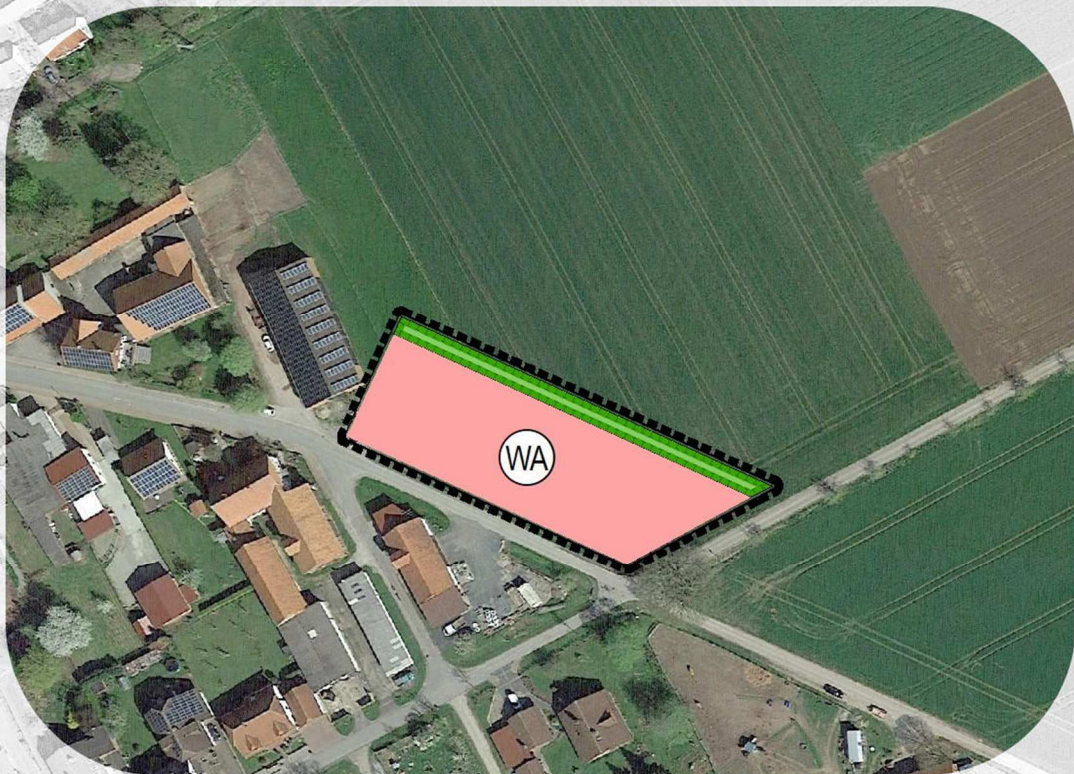
BAULEITPLANUNG DER STADT HOFGEISMAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 65 KELZE „KREUZSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG SEPTEMBER 2019



BAULEITPLANUNG DER STADT HOFGEISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 KELZE "KREUZSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG SEPTEMBER 2019

AUFTRAGGEBER:

Stadt Hofgeismar
Markt 1
34369 Hofgeismar

PLANVERFASSER:

Ingenieurbüro Wenning
Friedrich-Ebert-Straße 76
34119 Kassel

INHALT

1	PLANUNGSANLASS UND ZIELE	4
2	LAGE, ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
3	PLANERISCHE VORGABEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
5	GEPLANTE NUTZUNGEN, TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
6	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG / BRANDSCHUTZ	11
7	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12

Karten im Text:

Grenze des Bebauungsplans Nr. 65 (ohne Maßstab)	Seite 4
Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	Seite 7
Nutzung (M = 1: 500)	Seite 11
Karte Magnetometerprospektion	Seite 15
Bebauungsplan Nr. 65 Kelze „Kreuzstraße“	im Anhang

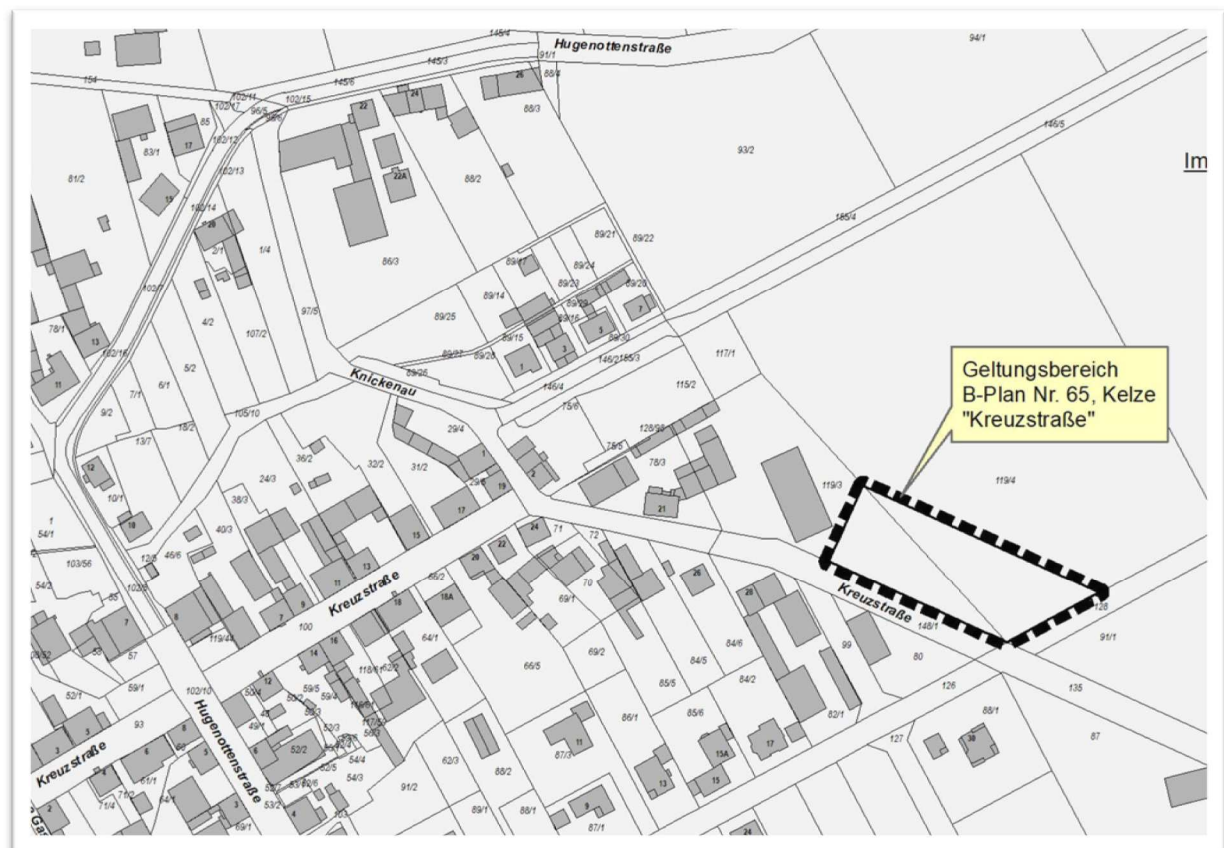
1 Planungsanlass und Ziele

Der Stadtteil Kelze liegt südlich der Kernstadt Hofgeismar inmitten einer landwirtschaftlich geprägten Gemarkung und hat 265 Einwohner (Stadt Hofgeismar gesamt 16.013, Stand 30.06.2018). Der Ort wurde ca. 1700 durch französische Glaubensflüchtlinge (Hugenotten, Waldenser) gegründet und hat bis heute seinen kompakten, ländlich geprägten historischen Ortskern weitgehend erhalten. Er ist mit seiner Nähe zu Hofgeismar, der Bundesstraße 7 und Kassel ein begehrter Wohnplatz.

Am östlichen Ortsrand Kelzes besteht seit geraumer Zeit der Wunsch von zwei Ortsansässigen, auf eigenem Grundstück jeweils ein Einfamilien-Wohnhaus zur eigenen Nutzung zu errichten. Nach verschiedenen Anläufen der Stadt Hofgeismar und der Bauherrschaft konnte hier bislang aufgrund der planungsrechtlichen Einschätzung der Zulassungsbehörden (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) kein Baurecht erzielt werden. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung auf Empfehlung der kommunalen Bauverwaltung am 18.03.2019 die Aufstellung eines diese Grundstücke umfassenden Bebauungsplans beschlossen.

Mit der Aufstellung des B-Plans soll am östlichen Ortsrand von Kelze, unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzend, die Möglichkeit zur Errichtung von 2 Wohnhäusern mit Garage geschaffen und dieser Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Südwestlich an den Geltungsbereich grenzt das Betriebsgebäude eines Erdbauunternehmens an, der das Wohnhaus im östlichen Bereich errichten möchte. Nordwestlich grenzen die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes an, die Halle wird zwischenzeitlich vorrangig als Reit- bzw. Longierhalle vom südlich gelegenen Reitbetrieb genutzt. Der Betriebsinhaber möchte den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit einem Wohnhause bebauen. Die Häuser sind jeweils für die Bauherrschaft mit ihren Familien geplant.

Aufgrund der Einschätzung des Plangebietes als Außenbereich soll das Verfahren gem. Vorschriften von § 13b in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, umfasst weniger als 10.000 qm (2.651 qm) und dient der Wohnnutzung. Es bestehen weder eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).



Grenze des Bebauungsplans Nr. 65

Der Flächennutzungsplan, der hier "Fläche für die Landwirtschaft" darstellt, soll gemäß § 13 a BauGB, Absatz 2, Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ebenso wie der Landschaftsplan, der hier u.a. die Grenze zukünftiger Bebauung definiert.



Blick von Südosten auf das Plangebiet. Links das Gelände des Erdbauunternehmens, hinten rechts das des landwirtschaftlichen Betriebes und vorn rechts der geplante Geltungsbereich

2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten B-Plans liegt am östlichen Ortsrand von Kelze und grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Er hat eine Größe von 3.171 qm und umfasst Teile der Flurstücke 119/3 und 119/4 der Flur 3, Gemarkung Kelze.

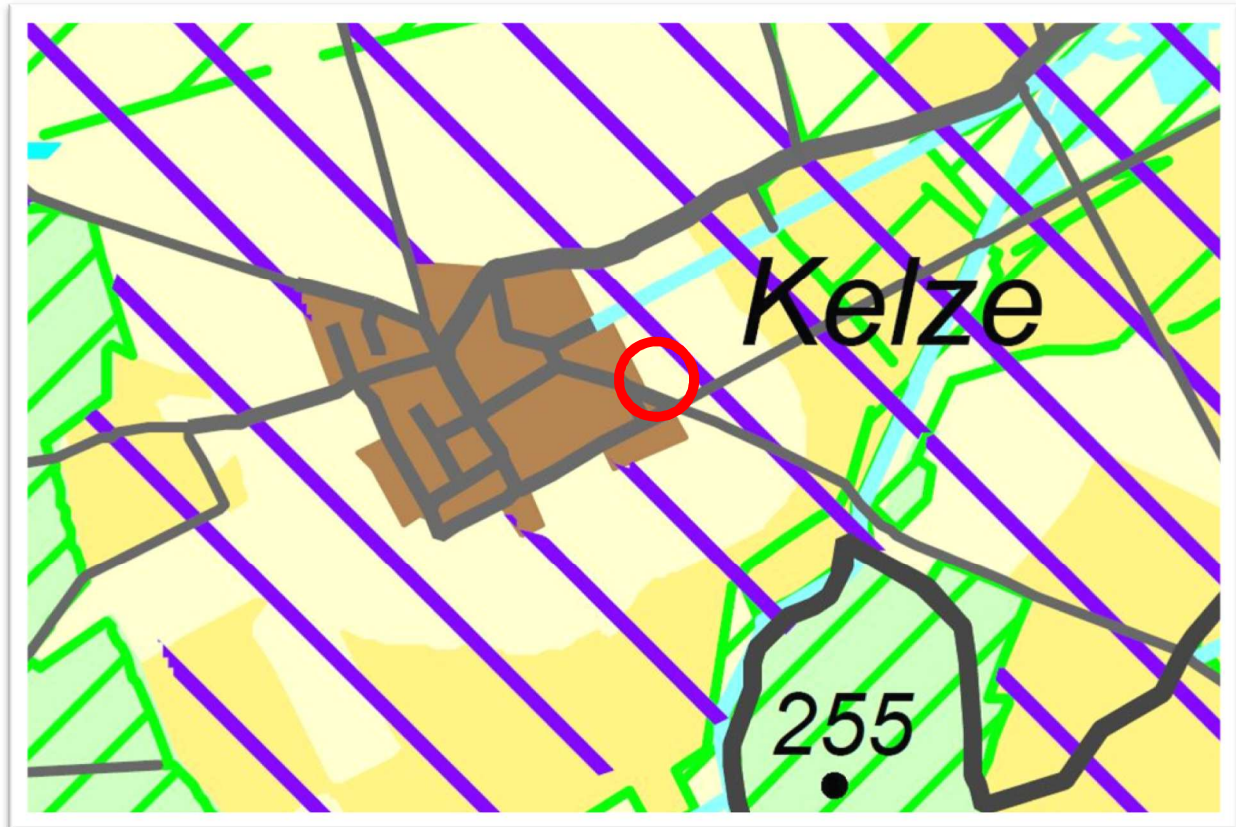
Aufgrund der Ortsrandlage und der Darstellungen des Landschaftsplans soll zur Herstellung eines Grüngürtels zum Außenbereich ein Teil von 520 qm als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen werden, die "Wohnbaufläche" selbst beträgt 2.651 qm.

Der Bereich wird verkehrstechnisch ausreichend durch die Kreuzstraße erschlossen, im Nord- und Südwesten grenzt Gebäudebestand an.

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit zum großen Teil als Acker (ca. 1.900 qm) intensiv genutzt. Ein weiterer Teil ist als Pferdekoppel (ca. 1.250 qm) abgezaunt, die dort vorhandene Grasnarbe ist durch Vertritt stark geschädigt. Auf wenigen Quadratmetern im Geltungsbereich lagern zudem Erdaushub bzw. Baumaterialien vor der Landwirtschaftshalle, das Gelände ist weitgehend eben. Besondere Biotopstrukturen sind mit Ausnahme schmaler Streifen von Ruderalvegetation entlang der Einzäunungen nicht vorhanden. Es sind keine Gehölze im Geltungsbereich vorhanden, eine Ortsrandeingrünung fehlt. Außerhalb des Plangebietes stockt eine starke Eiche und in einiger Entfernung entlang des Wirtschaftsweges wenige schwachwüchsige Obstbäume.

3 Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

Der REGIONALPLAN NORDHESSEN 2009 stellt den Geltungsbereich als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dar. Die westlich angrenzenden Gebiete, in denen auch die Gebäude des Erdbaubetriebes und die landwirtschaftliche Halle liegen, werden als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.



Auszug Regionalplan Nordhessen (RPN 2009)

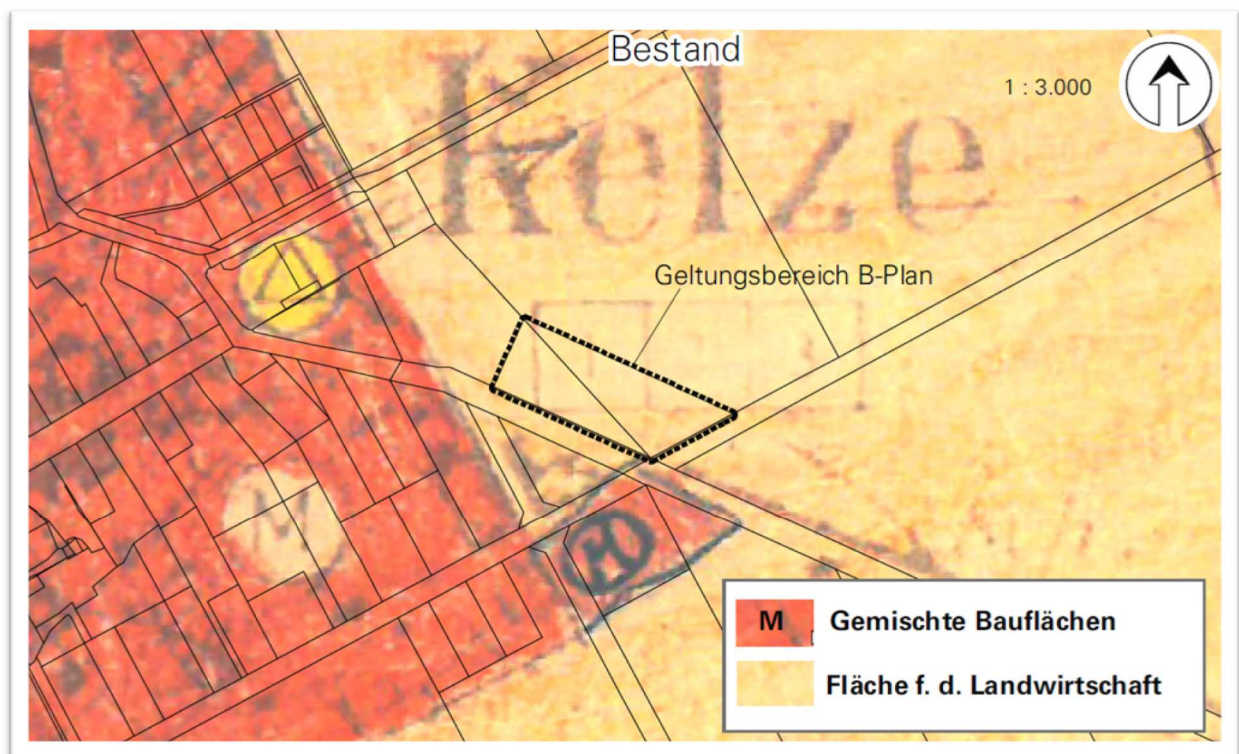
Der LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000 bezeichnet das Plangebiet in der Karte "Zustand und Bewertung" als unbewaldeten Raumtyp mit geringer Strukturvielfalt.

In der "Entwicklungskarte" wird im Geltungsbereich keine Signatur dargestellt bzw. bleibt der Raum "unbewertet". Allerdings befindet sich eine Linie im Umfeld, die als "Hauptachse eines Freiraumsystems für die landschaftsbezogene Entwicklung" bezeichnet wird.

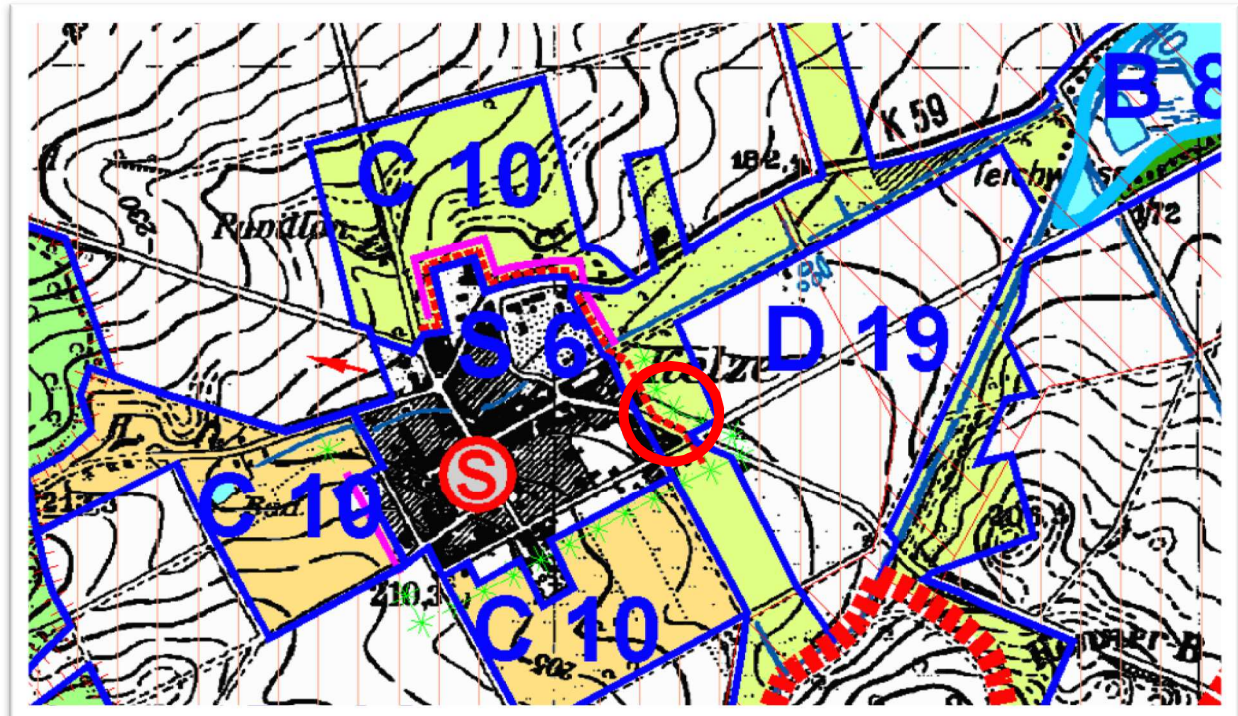
Im FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HOFGEISMAR (1977) wird der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, auch die Betriebsgebäude der die Wohnhäuser planenden Familien liegen in dieser Flächenzuweisung. Erst die weiter westlich bebauten Bereiche werden als "Gemischte Bauflächen" bezeichnet.

Der LANDSCHAFTSPLAN Hofgeismar (2002) stellt den Geltungsbereich in der Karte „Biotoptypen und Nutzungen“ als "mesophiles Grünland frischer Standorte" dar. Eine südlich des Geltungsbereichs stockende prägende Stieleiche wird in der Karte "Aus landschaftsplanerischer Sicht besonders wertvolle Bereiche und Flächen mit rechtlichen Bindungen" als "markanter Einzelbaum" bezeichnet. In der Karte "Entwicklungsziele und Maßnahmen" verlaufen östlich entlang der derzeitigen Bebauung die Signaturen "Grenze zukünftiger Bebauung" sowie "Eingrünung von Ortsrändern vordringlich". Eine als "C 10" bezeichnete, den bebauten Bereich Kelzes umgebene Signatur, weist auf einen überwiegend durch Acker geprägten Ortsrand hin. Es wird u.a. die Erhöhung des Grünlandanteils, die Entwicklung eines naturnahen Übergangsbereichs zur freien Landschaft sowie die Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen empfohlen.

Der Landschaftsplan wurde als "Fachplan Naturschutz" in dem erforderlichen Aufstellungsverfahren erstellt und vom Magistrat der Stadt Hofgeismar beschlossen. Er wurde dem Regierungspräsidium angezeigt und von dort keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Eine Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan (1977) erfolgte nicht.

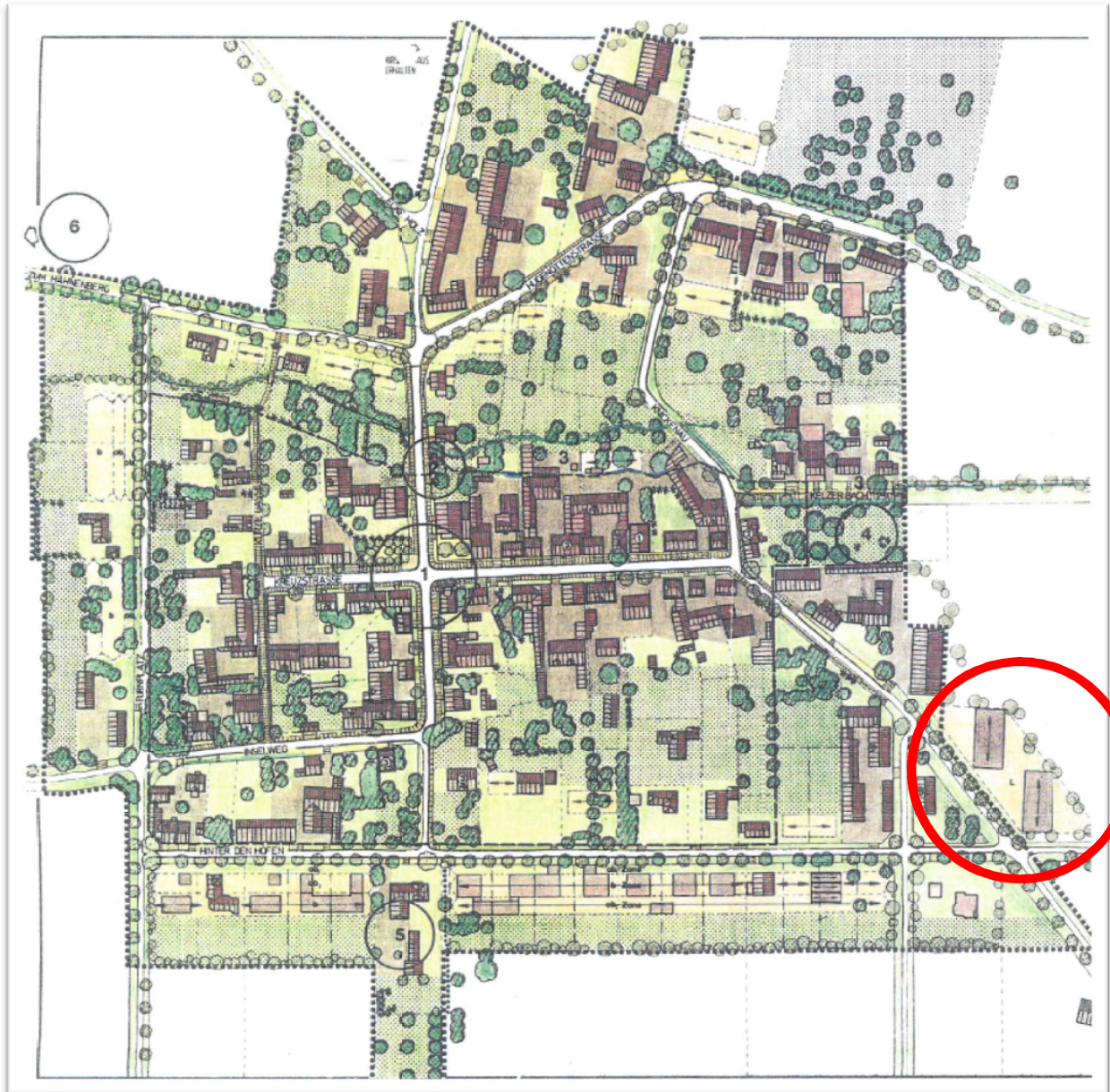


Auszug Flächennutzungsplan (1977) der Stadt Hofgeismar mit Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Auszug Landschaftsplan Hofgeismar (2001), Karte "Landschaftsentwicklung"

Der DORFENTWICKLUNGSPLAN (1985) des Stadtteils Kelze wurde im Rahmen der Teilnahme des Stadtteils am Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen erstellt und mit den zuständigen Behörden, der Verwaltung der Stadt und im Rahmen von Bürgerbeteiligungen abgestimmt. In der Folge wurden verschiedene öffentliche und private Maßnahmen in Kelze realisiert (Öffnung des verrohrten Kelzer Baches, Bau eines Spielplatzes etc.). Der Plan sieht für den geplanten Geltungsbereich des B-Plans die Errichtung von 2 landwirtschaftlichen Hallen sowie eine Eingrünung des dadurch entstehenden Ortsrandes nach Osten vor.



Auszug aus einem Faltblatt zur Dorfentwicklungsplanung Kelze (1985)

Das FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN "UF 1738 Hofgeismar Ortsumgebung B 83" wurde gemäß Mitteilung des Amtes für Bodenmanagement bestandskräftig eingeleitet, der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Verfahrensgebiet. Die vorliegende Bauleitplanung steht dem Plan gemäß Mitteilung des Amtes gem. § 41 FlurbG allerdings nicht entgegen.

4 Städtebauliche Situation

Wie bereits erläutert, hat die Stadt Hofgeismar verschiedene Wege beschritten, die von den beiden ortsansässigen Familien geplanten Wohnhäuser am geplanten Standort zu realisieren. Dem standen jedoch offenbar bislang bauaufsichtliche Gründe bezüglich einer Bewertung als "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" nach § 34 BauGB und auch Bedenken der Naturschutzbehörde aufgrund der Darstellungen des Landschaftsplans (Grenze zukünftiger Bebauung) entgegen. Ein Einzelgenehmigungsverfahren im Rahmen der Privilegierung zum Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB (Erdbauunternehmen, landwirtschaftlicher Betrieb) wurde nicht angestrebt. Ferner widersprechen zunächst auch die Darstellungen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans der Planung.

Für eine Errichtung der beiden Wohnhäuser an geplanter Stelle sprechen in erster Linie die Nähe zu den von den Antragstellern bewirtschafteten Gebäude bzw. Betriebshöfe.

Das "Zukunftskataster" des Zweckverbandes Raum Kassel für den Stadtteil Kelze (Stand 2019) zeigt 2 "Gebäudeleerstände" im eng bebauten Ortskern sowie zahlreiche "Baulücken". Diese Baulücken befinden sich jedoch entweder im klein parzellierten Bebauungsplan "Zum Hahnenberg" (Allgemeines Wohngebiet WA) am nordwestlichen Ortsrand oder am direkten Ortsrand im Süden, Westen oder Norden. Bei diesen "Ortsrandlagen" handelt es sich ausnahmslos um an den Außenbereich grenzende Grundstücke entlang von einseitig bebauten Gemeindestraßen und damit um identische städtebauliche Situationen wie in der "Kreuzstraße". Daher kann aus hiesiger Sicht die Nähe zu den Betriebsstätten der Antragsteller als vertretbarer Grund zur Bebauung auch der östlichen Straßenseite der "Kreuzstraße" angesehen werden.



Luftbild Kelze mit baulicher Situation der Ortsränder und Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Google Earth)

Aus vorgenannten Gründen hat die Stadt entschieden, einen Bebauungsplan gemäß Bestimmungen von § 13b BauGB aufzustellen, um dem Wunsch der ortsansässigen Familien zu entsprechen. Dabei werden die im BauGB dort genannten Bestimmungen bezüglich Grundfläche, Zulässigkeit von Wohnnutzungen, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowie Zeitraum des Verfahrens eingehalten. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (siehe Bestimmungen § 13a (1) BauGB). Ferner tritt durch den Bebauungsplan aus hiesiger Sicht, obwohl er den Darstellungen des FNPs widerspricht, keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ein, der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des B-Plans im Wege der Berichtigung angepasst.

5 Geplante Nutzungen, textliche und zeichnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des B-Plans "Kreuzstraße" soll zum großen Teil als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden. Die bebaubaren, durch eine Baugrenze dargestellten zwei Flächen liegen parallel zur Kreuzstraße und werden von dort erschlossen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan auch einen gemäß Landschaftsplan angeregten naturnahen Übergangsbereichs zur freien Landschaft durch Gehölzstrukturen schaffen. Hierzu wird im Geltungsbereich ein 5 m breiter und 520 qm großer Grünzug auf der gesamten nordöstlichen Länge des Plans als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen (200 qm + 320 qm). Hier wird ein Pflanzgebot zur Schaffung einer Gehölzfläche aus heimischen Sträuchern festgesetzt. Die nicht überbaubaren / überbauten Flächen sind ferner gärtnerisch anzulegen, je 250 qm ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste Heister, Sträucher und Hochstämme für die nördliche Ortsrandeingrünung	
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeans</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)



Die Kreuzstraße am Ortsausgang von Kelze mit südlich angrenzender Bebauung

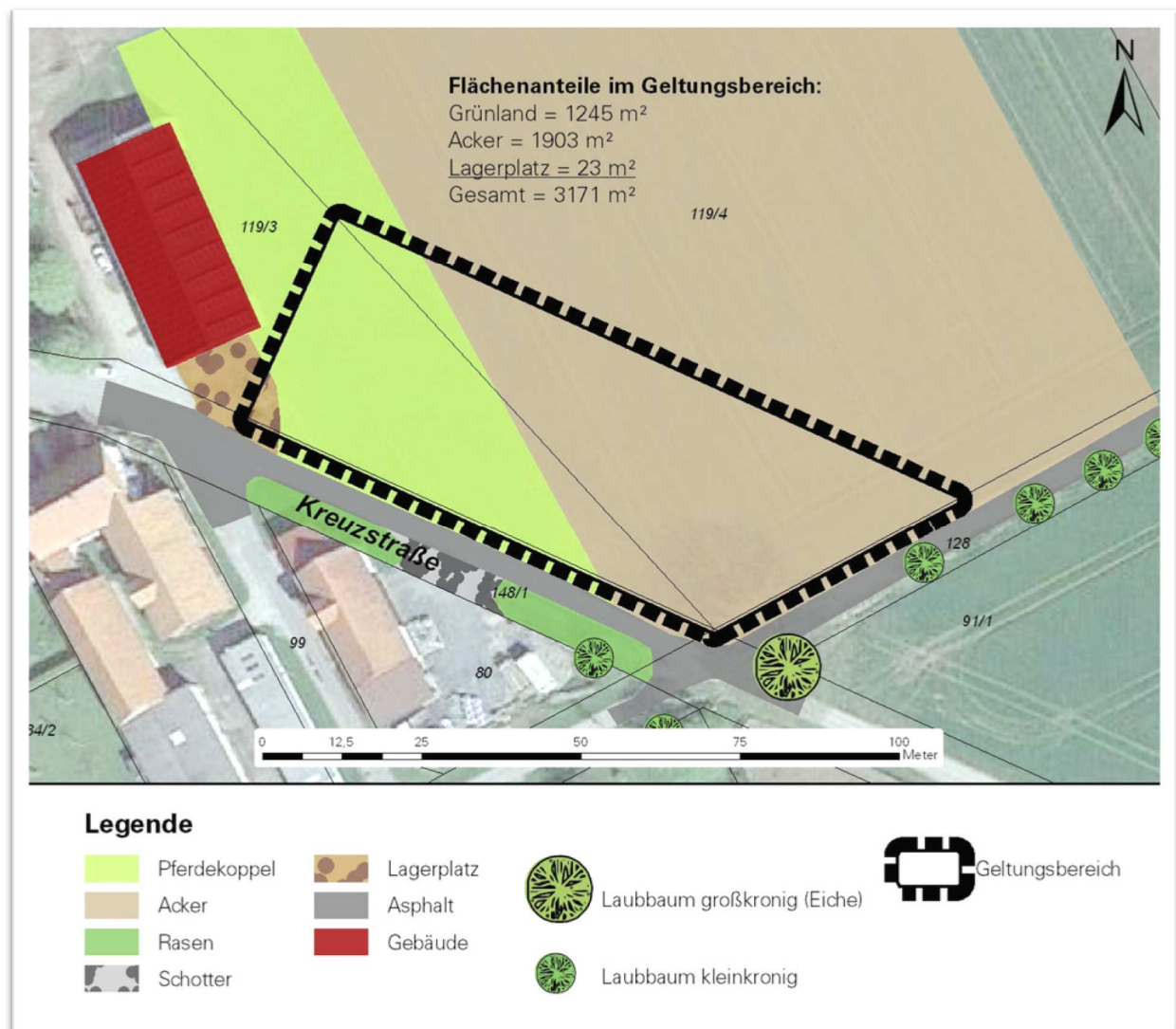
Aufgrund der unmittelbaren Lage am Ortsrand wird aus Gründen des Landschaftsbildes und auch der Denkmalpflege eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, dadurch wird auch baulich ein angemessener Übergang zum Außenbereich geschaffen. Aus selben Gründen werden nur weitgehend ortstypische Dachformen zugelassen, glänzende oder blendende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Alle weiteren Festsetzungen sind dem Entwurf des B-Plans zu entnehmen.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Der Geltungsbereich wird verkehrstechnisch leicht über die Kreisstraße 59 durch den Ort und die ausreichend ausgebaute und asphaltierte "Kreuzstraße" erreicht. In der Straße bzw. in unmittelbarer Umgebung liegen in ausreichender Dimension alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom etc.). Der Brandschutz wird druck- und mengenmäßig durch die vorhandenen Wasseranschlüsse gewährleistet.

Mit den einschlägigen Ver- und Entsorgungsbetrieben sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen die Lage und der Schutz vorhandener bzw. geplanter Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen. Falls erforderlich, sind angemessene Schutzstreifen für die Ver- bzw. Entsorgungsleitungen vorzusehen.

Der Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel weist auf die Anzeige- bzw. Erlaubnispflicht für Heizöllageranlagen sowie die Installation von Erdwärmesonden gemäß einschlägiger Bestimmungen hin.



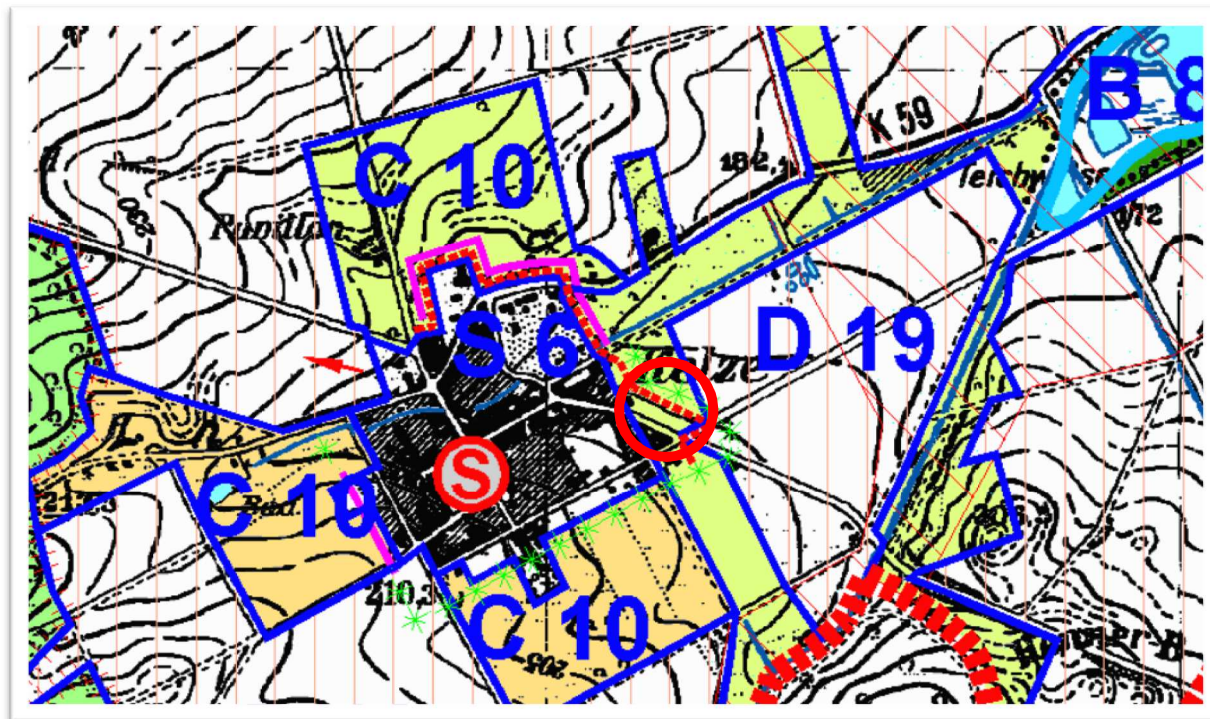
Realnutzungskartierung Geltungsbereich

7 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Realnutzungskartierung und die Beschreibung der Nutzung vorn zeigen, dass im Umfeld des Geltungsbereichs bzw. entlang der vorhandenen Bebauung ortsrandtypische bzw. landschaftspflegerisch gewünschte Grünstrukturen fehlen. Hierauf hatte auch bereits der Landschaftsplan in 2001 hingewiesen, ohne dass sich in der Zwischenzeit die Situation verändert hat. Daher ist es ein Ziel der Planung mit der Zulassung einer Bebauung der nördlichen Straßenseite der Kreuzstraße auch eine Verpflichtung zur Anlage eines Grüngürtels zumindest auf der gesamten Länge des Plangebietes zu erreichen.

Ferner ist grundsätzliches Planungsziel, den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Ortsrand auf ein Mindestmaß zu minimieren. Dazu wird lediglich eine eingeschossige Bauweise zugelassen und die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Ein weiteres Kriterium ist, dass am geplanten Standort die gesamte Infrastruktur mit sämtlichen Erschließungseinrichtungen vorhanden ist und auch genutzt werden können. Die Ausweisung einer Baufläche an anderer Stelle wäre ebenfalls nur am landschaftsbildlich und siedlungsstrukturell empfindlichen Ortsrand möglich und dort mit einem erheblicheren Eingriff in den Naturhaushalt und ggfls. höherem Bodenverbrauch verbunden. Als Ausgleich wird eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, die nicht bebauten Grundstücksteile sind als Garten bzw. Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Da der B-Plan gem. § 13b / 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig". Daher ist über die festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinaus keine weitere Kompensation erforderlich.

Zur weiteren Rechtssicherheit der geplanten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zur Ortsrandeingrünung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landschaftsplan in diesem Bereich derart geändert / angepasst, dass die Signatur "Grenze zukünftiger Bebauung" weiter nach Norden verlegt wird, um die beidseitige Bebauung der "Kreuzstraße" zu ermöglichen. Der Signatur "Eingrünung von Ortsrändern vordringlich" wird durch die Festsetzung im B-Plan weitere Rechtssicherheit verschafft.



Geplante Anpassung des Landschaftsplans

Das an den Geltungsbereich grenzende Grundstück des Baggerbetriebes wird vornehmlich durch eine Gerätehalle geprägt, in der einige Baumaschinen des Unternehmens (Bagger, Traktor o.ä.) sowie Maschinen des im Nebenerwerb betriebenen landwirtschaftlichen Betriebs untergebracht sind. Das verbleibende

nicht bebaute Gelände wird als Lagerplatz bzw. Parkplatz der Mitarbeiter etc. genutzt. Arbeiten selbst werden nicht ausgeführt, Baustoffe direkt auf die Baustellen geliefert. Dadurch ist mit keinen, das Wohnen wesentlich störenden Betriebsabläufen / Schallemissionen zu rechnen. Die nordwestlich des Geltungsbereichs befindliche Halle wird saisonal (zu "Schlechtwetterzeiten") als Reithalle genutzt. Hier finden eher Pkw-Anfahrten oder reine Zuführungen von Pferden aus dem weiter südlich befindlichen Reiterhof statt. Auch hier ist nicht mit das Wohnen wesentlich störenden Betriebsabläufen zu rechnen. Darüber hinaus wird der B-Plan auf Wunsch von zwei ortsansässigen Familien aufgestellt, die dort im nahen Bereich Ihrer Betriebsstätten für sich bzw. Ihre Familienangehörigen zwei Wohnhäuser errichten möchten, dadurch sind die Personen mit den örtlichen Gegebenheiten bestens vertraut. Im B-Plan wird auf die Lage des Geltungsbereichs angrenzend an typische dörfliche Nutzungen und die dadurch möglichen Immissionen hingewiesen.

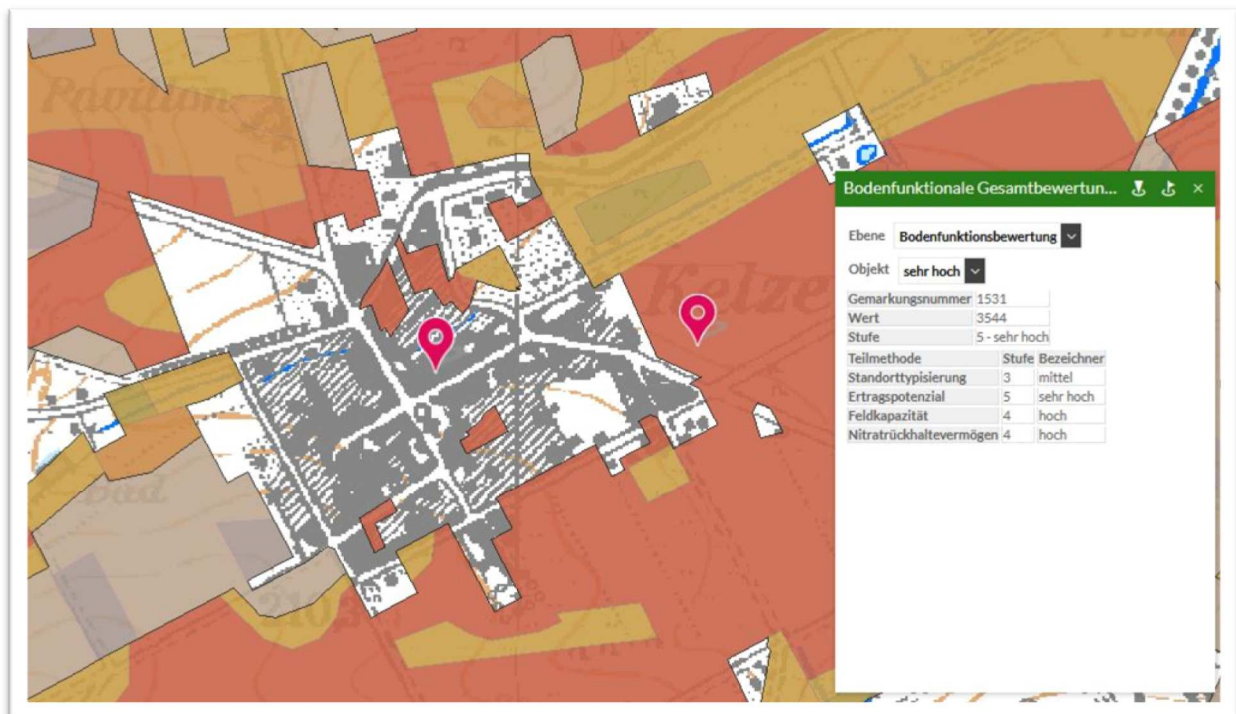
Durch die Planung wird bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 eine Bodenversiegelung von maximal 795 qm zugelassen. Dies hat negative Auswirkungen u.a. auf den Naturhaushalt und das Kleinklima, zudem wird im Geltungsbereich die landwirtschaftliche Nutzung aufgehoben.

Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf den Wasserhaushalt auf, da das anfallende Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern kann. Daher wird im Geltungsbereich die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser angeregt. Gleichzeitig beeinflussen versiegelte Flächen durch den Aufheizeffekt das Kleinklima negativ.

Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ gibt vor, dass die Bodenfunktionsbewertung einen zentralen Baustein im Rahmen der Umweltprüfung für das Schutzgut Boden bildet. Da diese Umweltprüfung im vorliegenden Verfahren entfallen kann, soll nur kurz auf die örtlichen Verhältnisse eingegangen werden.

Für eine fachlich fundierte Bewertung der Bodenfunktionen stehen in Hessen die Bodenflächendaten im Maßstab von 1:5.000 für die landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung. Der Bewertung der Flächen liegt eine 5- stufige Einschätzung zu Grunde. Bei der höchsten Gesamtbewertung (Klasse sehr hoch, Stufe 5) sind z.B. mindestens 2 der nachfolgend genannten 4 Kriterien mit der Stufe 4 oder 5 bewertet.

- *Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Standorttypisierung für die Bodenentwicklung“*
- *Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen – Kriterium „Ertragspotential des Bodens“*
- *Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt – Kriterium „Feldkapazität des Bodens“*
- *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium – Kriterium „Nitratrückhaltevermögen des Bodens“*



Zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung am Geltungsbereich (Quelle: Bodenviewer.hessen.de)

Bei der Bodenhauptgruppe handelt es sich um „Böden aus äolischen Sedimenten“. Als Bodeneinheit wird im BodenViewer Hessen „Pseudogley - Parabraunerden mit Parabraunerden“ genannt. Das Substrat wird aus Löss (Pleistozän) gebildet.

Nach der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung handelt es sich um einen Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt. Das Ertragspotential des Bodens wird der Stufe 5 (sehr hoch) zugeordnet. Es ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen. Das Nitratrückhaltevermögen wird ebenfalls als sehr hoch (Stufe 5) eingeschätzt. Bewertet wird insbesondere die Funktion des Bodens als Filter für nicht sorbierbare Stoffe. Nitrat ist besonders leicht auswaschbar. Die Verlagerung von Nitrat mit dem Sickerwasser ist ein ausschlaggebender Faktor der Grundwassergefährdung. Die Feldkapazität des Bodens wird mit der Stufe 4 als hoch bewertet. Sie ist der Kennwert für die Wasserspeicherkapazität und beschreibt den Wassergehalt eines natürlich gelagerten Bodens, der sich an einem Standort zwei bis drei Tage nach voller Wassersättigung gegen die Schwerkraft einstellt.

In der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen bzw. dem „Boden-Funktionserfüllungsgrad“ weist die Fläche eine sehr hohe Einstufung auf (Stufe 5). Von Bedeutung sind dabei vor allem das Ertragspotential und das Nitratrückhaltevermögen.

Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums bezüglich "Altlasten" ist festzustellen, dass nach entsprechender Recherche im vorliegenden Datenbestand des Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle für den Planraum keine Einträge erfasst sind.

Im B-Plan wird darauf hingewiesen, dass die bodenschutzrechtlichen Vorschriften einzuhalten sind.

Gemäß Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld eine mittelalterliche Wüstung (Kelze 3, Wüstung Oberkelze mit Kirche). Daher sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Dabei läge der geschätzte Mittelpunkt der Fundstelle ca. 25 m nordwestlich des Geltungsbereichs des B-Plans, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen könnten bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein und sollten nicht unter einem Radius von 350 m angesetzt werden.

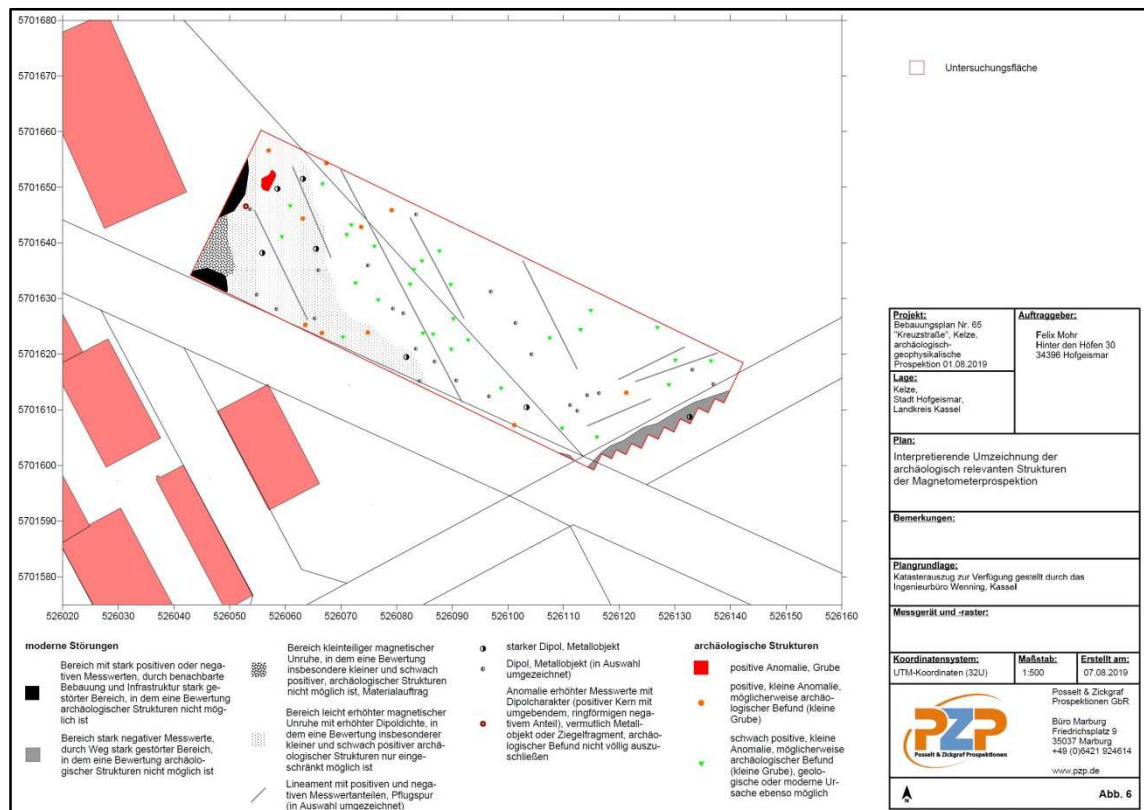
Aufgrund der Gefahr, im Rahmen der Realisierung der Planung wichtige Bodendenkmäler zu beeinträchtigen, hat die Stadt Hofgeismar als Planungsträgerin in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes von einer in Hessen für diese Aufgaben zugelassenen Prospektionsfirma durchführen lassen. Die Prospektion hat am 01.08.2019 stattgefunden, der Abschlussbericht vom 08.08.2019 kommt in seiner "archäologischen Bewertung" zu folgendem Ergebnis:

"Anfang August 2019 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Kreuzstraße“ in Kelze bei Hofgeismar auf einer Fläche von 2.611 m² eine Magnetometerprospektion durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Detektion obertägig nicht sichtbarer archäologischer Strukturen, die im Zusammenhang mit einer benachbarten bekannten Wüstungsstelle stehen könnten. Die Ergebnisse sollen als Basis für eine bodendenkmalpflegerische Bewertung des Areals dienen.

Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion (Abb. 6) werden vor allem am nordwestlichen Rand der Untersuchungsfläche und im Bereich des Straßenverlaufs „Hinter den Höfen“ von modernen Störungen geprägt. Trotzdem lassen sich einige Anomalien nachweisen, die aufgrund ihrer Messwertcharakteristik als archäologische Befunde ansprechbar sind. Am nordwestlichen Ende der Messfläche sind in den Resultaten stark gestörte Bereiche zu erkennen, die durch die benachbarte Bebauung oder durch Infrastruktur im Straßenverlauf der Kreuzstraße hervorgerufen werden und in denen eine Beurteilung archäologischer Befunde nicht möglich ist. Im selben Areal entzieht sich ein Bereich kleinteiliger magnetischer Unruhe ebenfalls der archäologischen Beurteilung. Es handelt sich hierbei vermutlich um einen modernen Materialauftrag. Zudem ist das nordwestliche Drittel der Messfläche durch Bereiche leicht erhöhter magnetischer Unruhe geprägt, in denen eine archäologische Bewertung besonders von kleinen und schwach ausgeprägten Befunden nur eingeschränkt möglich ist. Der südöstliche Flächenrand entzieht sich durch Störungen des Straßenkörpers oder darin befindliche Installationen ebenfalls einer archäologischen Bewertung. Über das gesamte Untersuchungsareal verteilt sind zahlreiche Lineamente zu erkennen, die auf die rezente Beackung des Geländes zurückgehen und durch Pflugspuren hervorgerufen werden. Ebenfalls lassen sich im gesamten Messareal zahlreiche Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte) feststellen, die durch moderne Metallobjekte verursacht werden. Am nordwestlichen Flächenrand konnte ein weiterer Dipol nachgewiesen werden, der durch einen Kern mit positiven Messwerten und einen umgebenden Ring aus negativen Messwerten charakterisiert ist. Möglicherweise handelt es sich hierbei um ein modernes Metallobjekt oder um ein größeres Ziegelbruchstück. Eine archäologische Ursache ist hierfür nicht völlig ausgeschlossen.

Ebenfalls am nordwestlichen Ende der Messfläche konnte ein einzelner größerer Grubenbefund nachgewiesen werden. Weitere kleinere mögliche Grubenbefunde befinden sich ebenfalls in der nordwestlichen

Flächenhälfte. Für zahlreiche schwach positive und kleine Anomalien ist zwar eine archäologische Ursache möglich, ein geologischer oder moderner Hintergrund kann jedoch gleichfalls ursächlich sein. Zusammenfassend kann für die Magnetometerprospektion in Kelze festgestellt werden, dass im Nahbereich zur bereits bekannten Wüstungsstelle Oberkelze (Abb. 5) Grubenbefunde nachgewiesen werden konnten. Da diese Zone Störungsbereiche aufweist, die sich einer archäologischen Bewertung ganz oder teilweise entziehen, muss davon ausgegangen werden, dass in diesem Teil der Messfläche möglicherweise noch weitere Befunde liegen könnten, die unerkannt geblieben sind. Da auf der restlichen Untersuchungsfläche eindeutige Hinweise auf eine frühere Besiedlung des Areals fehlen, wurde mit den Anomalien im nordwestlichen Teil der Messfläche möglicherweise der Rand des ehemaligen Siedlungsbereichs von Oberkelze dokumentiert." (Auszug aus POSSELT & ZICKGRAF PROSPEKTIONEN, Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Kelze, Stadt Hofgeismar, Landkreis Kassel, 08.08.2019)



Der Abschlussbericht wurde dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE zur Stellungnahme vorgelegt. Von dort wurde der Stadt Hofgeismar mit Email vom 06.09.2019 mitgeteilt, dass gemäß Abschlussbericht der Firma PzP zur Prospektion an der Kreuzstraße in Hofgeismar-Kelze im nordwestlichen Bereich der Messfläche, und somit im Baufeld, Bodendenkmäler in Form von Grubenbefunden liegen. Daher wird um Beteiligung der archäologischen Bodendenkmalpflege im Baugenehmigungsverfahren gebeten.

Vor diesem Hintergrund wird im B-Plan zunächst grundsätzlich auf die denkmalpflegerischen Verhältnisse sowie die Informationspflicht bei Funden von Bodendenkmälern hingewiesen und der geschätzte Mittelpunkt der Fundstelle mit möglicher flächiger Ausdehnung (Radius von 350 m) dargestellt. Darüber hinaus wird auf die Durchführung der Prospektion und die Pflicht zur Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen in den nachgeordneten Zulassungsverfahren verwiesen.

Da der Geltungsbereich derzeit als Acker bzw. Pferdekoppel intensiv genutzt wird, hat er aus naturschutzfachlicher Sicht als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten derzeit keine bzw. nur eine untergeordnete Funktion. Aufgrund der Nähe zur vorhanden Bebauung und der Nutzung sind hier höchstens störungsempfindliche Tierarten anzutreffen, ohne dabei einen nennenswerten Lebensraum für sich zu finden.

Das Ackergrundstück wird regelmäßig und intensiv bewirtschaftet, hat zu bestimmten Jahreszeiten keinerlei Bewuchs und erfährt aufgrund der konventionellen Bewirtschaftung erhebliche Gaben an Pflanzenbehandlungsmitteln (Düngemittel, Pestizide, Herbizide etc.) mit den bekannten Auswirkungen auf Grundwasser, Ackerwildkräuter etc. Für die Pferdekoppel treffen diese Bedingungen im Wesentlichen ebenfalls zu.

Die starke Beweidung mit intensivem Vertritt des Grasnarbe lässt keine Artenvielfalt im Grasbewuchs entstehen und trägt zu einer Verdichtung des Oberbodens bei. Weder im Geltungsbereich selbst, noch auf den anderen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder an ihren Säumen sind besondere Biotopstrukturen vorhanden. Lediglich um die vorhandenen Zäune fehlt eine Bewirtschaftung / Beweidung, so dass sich hier schmal ausgeprägte Ruderalvegetation entwickeln konnte. Östlich außerhalb des Geltungsbereichs stocken eine starke Eiche sowie einige junge Obstbäume, diese Gehölze sind von der Planung allerdings nicht betroffen. Das Umfeld des Plangrundstückes ist daher als weitgehend ausgeräumt zu bezeichnen.

Entlang des neuen Ortsrandes wird eine 5 m breite Grünfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Hier soll durch Anpflanzung von heimischen Gehölzen (1 Gehölz / 4 qm) und weitgehend unterbleibender Pflege eine auch im Landschaftsplan angeregte Ortsrandeingrünung sichergestellt werden. Ferner sind die nicht überbauten Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen.

Damit kann der Eingriff im Verhältnis zur derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht auf ein Mindestmaß minimiert werden. Diese Maßnahmen werden sich auch positiv auf die Bodenfunktionen auswirken.



Blick von Südosten entlang der Kreuzstraße in den intensiv genutzten Geltungsbereich

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Hofgeismar durch:

INGENIEURBÜRO WENNING

FRIEDRICH - EBERT - STRASSE 76

34119 KASSEL

Im September 2019