Stadt Trendelburg

Stadtteil Langenthal

1. ERGÄNZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.1

-Begründung-

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
0.	**Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen**	**3**
I.	**PLANUNGSGEGENSTAND**	**4**
1.	**Begründung des Vorhabens - Veranlassung**	**4**
2.	**Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1**	**6**
3.	**Aufstellungsverfahren - 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1**	**8**
4.	**Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen**	**9**
II.	**PLANUNGSINHALTE** **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1**	**10**
1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**10**
2.	**Art und Maß der baulichen Nutzung**	**11**
2.1.	**Art der baulichen Nutzung**	**11**
2.2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**13**
3.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**	**14**
4.	**Nebenanlagen und Stellplätze**	**15**
5.	**Infrastruktureller Anschluss des Vorhabenbereiches** (Verkehr, Ver- und Entsorgungsanschlüsse)	**16**
6.	**Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes**	**17**
10.	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	**22**
8.	**Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen**	**24**

0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Die Planungsunterlagen der 1. Ergänzung zum Bebauungsplanes Nr. 1 bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1**
  mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

- **BEGRÜNDUNG der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1** (§ 9 (8) BauGB).

Rechtsgrundlagen:

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 sind:

BAUPLANUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) mit Wirkung vom 30.04.2022,

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), mit Wirkung vom 23.06.2021,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

LANDESBAURECHT

- Hessische Bauordnung (HBO)
  vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 1 im Trendelburger Stadtteil Langenthal erlangte am 09. Februar 1966 Rechtskraft. Er beinhaltet die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA) etwa beidseitig der Straßen „Auf der Walme" und „In den Klappenhöfen". Seine bauliche Umsetzung erfolgte im Wesentlichen bereits in den 70er und 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts.

Die Stadtverordneten der Stadt Trendelburg haben nun die Aufstellung der **1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine ca. 815 m² große Fläche, die unmittelbar an den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 1 angrenzt, als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen und dahingehende bauliche Anlagen und Nutzungen zu ermöglichen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Langenthal" waren in der Stadtverwaltung die **städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung, die rechtliche Situation des Vorhabens** sowie der **Standort und seine Eignung** als Wohnbauland erörtert und abgewogen worden. Im Ergebnis wurde entschieden, das notwendige Bauleitplanungsverfahren einzuleiten und durchzuführen. Die Begründung hierfür stellt sich wie folgt dar:

- **Rechtliche Klarstellung –**
  Fortschreibung der Stadtentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 grenzt unmittelbar an die Siedlungslage von Langenthal, welche sich hier aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 ausgebildet hatte. Aufgrund dieser Gegebenheit, bestehen für das beabsichtigte Baugrundstück sehr gute Voraussetzungen für den kostengünstigen und ressourcenschonenden Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.). Eine deutlichere Einbeziehung der Fläche in die Ortsentwicklung ist also städtebaulich gesehen positiv zu bewerten, zumal dadurch eine örtliche Arrondierung des Siedlungsrandes erreicht werden kann.

Der private Besitzer der Fläche hatte eine Voranfrage zum Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück gestellt, die vom zuständigen Kreisbauamt mit Schreiben vom 23.09.2021 negativ beschieden werden musste. Wesentlicher Grund ist die Tatsache, dass es sich aktuell bei dem Vorhabengebiet um eine Fläche des sog. ´Außenbereiches im Innenbereich´ handelt und deshalb die Bebauung eine nicht geordnete städtebauliche Entwicklung, verbunden mit einer negativen Vorbildwirkung einleiten würde. Zudem handelt es sich hier nicht um ein privilegiertes

Vorhaben im Sinne des BauGB (Außenbereich § 35 BauGB), sodass der beabsichtigten Bebauung bei geltender Rechtslage derzeit nicht zugestimmt werden konnte.

Um das Vorhaben einleiten und realisieren zu können, ist es im vorliegenden Falle also erforderlich, dass über ein **bauleitplanerisches Verfahren** die städtebaulichen Absichten dargelegt und begründet und dass Beschlusslagen unter Beteiligung der Öffentlichkeit geschaffen werden, damit die bauliche Inanspruchnahme der Fläche rechtlich zugelassen werden kann. Die Verantwortlichkeit für dieses Verfahren liegt bei den politischen Vertretern der Kommune als Träger der Bauleitplanung. Sie haben die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Belange und Bürgerinteressen voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Beförderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung.

- **Ermöglichung der Wohnbebauung auf einem Privatgrundstück**

Im Sinne der Stadtentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu bewerten, dass mit der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 das Interesse bekundet wird, in Trendelburg wohnen zu wollen. Damit zeigt sich die Attraktivität der Stadt, die sich durch vielfältige Argumente belegen lässt wie bspw. die Lage in schöner Landschaft, die umfangreichen Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, verbunden mit kulturellen Angeboten, Vereinen, örtlichen Arbeitsstätten und einer zunehmend gut ausgebauten Infrastruktur. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum, den damit verbundenen Lebensperspektiven und ggf. dem Eigentumsgewinn ist üblicherweise ein Verbleib von jungen Familien mit Kindern am Wohnstandort bzw. deren Zuzug verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden und der gegenwärtig vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

Ein weiterer positiver Aspekt mit Blick auf die 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 ist es, dass damit ein Vorhaben in Langenthal eingeleitet wird und damit dieser eher ländlich geprägte Stadtteil von Trendelburg in die strukturelle Gesamtentwicklung der Stadt einbezogen wird.

Abschließend ist anzumerken, dass sich der Vorhabenbereich zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus folgenden Gründen als Wohnstandort anbietet:

- der unmittelbare, damit vergleichsweise kostengünstige Anschluss an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die hier bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.),
- die attraktive, ruhige und weitgehend unbelastete Wohnlage des Standortes in Langenthal, verbunden mit guten Möglichkeiten zur städtebaulichen Anbindung an die südlich des Vorhabens gelegene Siedlungslage,
- die Einbeziehung einer unbebauten Fläche in die städtebauliche Entwicklung, damit verbunden die örtliche Arrondierung der Siedlungslage.

2. Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1

Der Geltungsbereich zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 (vgl. Planzeichnung) betrifft eine Fläche von lediglich 814 m². Seine Katasterbeschreibung lautet:

Stadt*: Trendelburg, Gemarkung/ Stadtteil: Langenthal;*

Flur: 2, Flurstücke-Nrn.: 96/6 und 100/2.

Beide Flurstücke sind im Besitz eines privaten Eigentümers. Zur Umsetzung seines bekundeten Bauvorhabens, beabsichtigt er, die beiden Flurstücke katasteramtlich zu einem Baugrundstück vereinen zu lassen.

Abb.: **Geltungsbereich** der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 „Langenthal" - Luftbild

Der Geltungsbereich zur 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 1 liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Langenthal, entlang der Straße „Auf dem Walme" (s. Planzeichnung mit Übersichtsplan). Diese Straße ist - wie einige andere in Langenthal auch - beidseitig mit Bauzeilen aus Wohnhäusern bebaut. Es handelt sich hierbei um das Ergebnis der Siedlungsentwicklung seit Ende des 2. Weltkrieges bis in die Neuzeit. Die neu entstandenen Straßenführungen mit ihren zeilig angrenzenden Bebauungen haben dazu geführt, dass sich die ursprünglich vorhandene geschlossene

Siedlungslage des Straßendorfes Langenthal bis heute deutlich aufgelöst hat. Dadurch hat sich eine gewisse ´Zersiedlung´ mit dem Ergebnis ergeben, dass zwischen den Straßen größere unbebaute Freiflächen verblieben sind.
Der Vorhabenbereich zur 1. Ergänzung des B-Plans kann als Teil dieser innerörtlich gelegenen Freiflächen aufgefasst werden, die sich östlich und nördlich des Vorhabens ausdehnen. Darüber hinaus grenzt die Fläche aber auch südseitig an die Bauzeile der bestehenden Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 1) sowie westseitig an die erschließungswirksame Straße „Auf dem Walme" (s. oben - Luftbild). Die beabsichtigte Bebauung des Vorhabenbereiches und damit seine Einbeziehung in die Siedlungsentwicklung sind deshalb städtebaulich zu begründen und nachzuvollziehen.

Die für den Geltungsbereich zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 vorgesehene Flächenbilanz der anthropogenen Nutzungen stellt sich wie folgt dar:

Flurstück im Geltungsbereich	**Fläche** (ca.)	**Bestand**	**geplante Entwicklung** **1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1**
Nr. 96/6	561,0 m²	Wiese, privat	Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ 0,2
Nr. 100/2	252,7 m²	Wiese, privat	Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ 0.20

Beide Grundstücke sollen nach Aussagen des Eigentümers im Falle einer Bebauung katasterrechtlich vereint werden.

Abgesehen von der im weitesten Sinne landwirtschaftlich genutzten, privaten Wiese bestehen gegenwärtig keine anthropogenen Ansprüche an den Vorhabenbereich. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung der Fläche als Bauland, sind keine Entschädigungsansprüche Dritter zu erwarten.

Mit Realisierung des Vorhabens findet eine Inanspruchnahme von Boden durch den Bau eines Wohnhauses, die notwendigen Nebenanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsanschlüssen statt. Damit verbunden ist ein Anstieg der Oberflächenversiegelungen im Vorhabenbereich von derzeit nahezu 0 % auf dann bis zu einer GRZ von 0,2.

3. Aufstellungsverfahren - 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1

Die Stadt Trendelburg hat beschlossen, die 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 im **Verfahren nach § 13b BauGB** aufzustellen. Mit § 13b BauGB steht Kommunen bis zum Ablauf des 31.12.2022 ein Instrumentarium zur Verfügung, mit dem Außenbereichsflächen von weniger als 10.000 m² Grundfläche im vereinfachten baurechtlichen Verfahren als Wohnbauland ausgewiesen werden können.

Rechtlicher Hintergrund:

Durch die Einfügung von § 13b in das Baugesetzbuch, erstmals im Zuge der Novelle von 2017 und nun erneut mit der Novellierung des BauGB durch Gesetz vom 14.06.2021, hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB, also das sogenannte beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, ausgedehnt.
Nach § 13b BauGB gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a (2) BauGB auch für Bauleitplanungsverfahren *„ … durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*". Ziel dieser Regelung ist es, die Ausweisung von Wohnbauflächen für angrenzende Außenbereiche zu erleichtern und somit die Schaffung von neuem Wohnraum in den Kommunen zu beschleunigen.
Förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB können aktuell bis zum 31. Dezember 2022 eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist dann spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die von der Stadtverordnetenvertretung der Stadt Trendelburg beabsichtigte Aufstellung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 im Verfahren nach § 13b BauGB ist im Wesentlichen wie folgt zu argumentieren:

- Mit der Bauleitplanung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen für ein kleines Einzelgrundstück (derzeit noch zwei Parzellen) von lediglich 814 m² Fläche vorbereitet, das direkt an den im Zusammenhang bebauten Stadtteil Langenthal anschließt.
- Der Bebauungsplan leitet die bauliche Nutzung einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB von deutlich weniger als 10.000 m² Größe ein.

Analog zum Verfahren nach § 13a BauGB ist auch beim Verfahren nach § 13b BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen. Es gibt keine Anhaltspunkte für nachhaltige Beeinträchtigungen, der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB benannten Schutzgüter. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen bei der Planung nicht.

Ebenso kann beim Verfahren nach § 13b BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung bzw. Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

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

Der Vorhabenbereich zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtteils Langenthal.
In dem (noch) geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) ist dieser Ortsbereich als ´Vorranggebiet Siedlung Bestand´ dargestellt.

Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Trendelburg ist der Geltungsbereich zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB als `*Wohnbaufläche*´ dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Trendelburg, Stadtteil Langenthal - **Geltungsbereich** zur 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 1

Bebauungspläne sind als verbindliche Bauleitplanung grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Die 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 bereitet die künftige Nutzung der Vorhabenfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor (s. Kapitel II., Abschnitt 2.). Das entspricht den städtebaulichen Absichten, die bereits im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind (s. oben, Abbildung).

II. PLANUNGSINHALTE -

Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1

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

Im Kapitel II. werden die Absichten der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Langenthal" anhand der vorgesehenen und baurechtlich verbindlichen Festsetzungen dargelegt und begründet. Diese **Festsetzungen** sind in der Planzeichnung **zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1** (s. dort) zeichnerisch bzw. textlich aufgeführt. Sie werden im nachfolgenden Text einzeln genannt und hier durch **Fettdruck** hervorgehoben.
Soweit es sich dabei um Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1 handelt, die lediglich auf den Geltungsbereich der 1. Ergänzung übertragen werden, wird unter Verweis auf die Begründung zum B-Plan Nr. 1 auf umfangreichere Erläuterungen verzichtet.

Ergänzend zur Begründung der Planinhalte enthält Kapitel II. einige **Hinweise**, die spezielle Sachverhalte der späteren baulichen Realisierung der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 betreffen.

Hinweis:

Von den Festsetzungen zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 1 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. § 73 Hessische Bauordnung (HBO) vorliegen und ausreichend begründet sind.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenvertretung der Stadt Trendelburg. Er ist lediglich ca. 814 m² groß.

In Kapitel I., Abschnitt 2. (s. dort) sind die katasteramtlichen Flurstücke des Geltungsbereiches aufgelistet und die Lage des Vorhabengebietes aus der städtebaulichen Situation heraus beschrieben.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet.
Grundsätzliche Absicht der vorliegenden Bauleitplanung muss es sein, den Geltungsbereich harmonisch an das bestehende örtliche Siedlungsgefüge anzubinden. Insoweit richten sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen nach dem bereits im Bebauungsplan Nr. 1 vorgegebenen Zulässigkeitsmaßstab.

2.1. Art der baulichen Nutzung

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

Mit Blick auf die zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden gegenüber dem § 4 BauNVO folgende Konkretisierungen vorgenommen:

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig:

Gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauGB sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen bzw. kein Bestandteil der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1

Unter dem Hintergrund, dass es sich bei dem Vorhabenbereich um lediglich zwei kleine Flurstücke in angrenzender dörflicher Wohnsiedlungslage handelt, schließt die Stadt Trendelburg für den Geltungsbereich mehrere Nutzungen aus, die nach § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Das begründet sich damit, dass die Baufläche im Sinne des hier gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB explizit zum Wohnen entwickelt und genutzt werden soll. Nur hierfür wurde aktuell vom Grundstückseigentümer ein Bedarf bekundet.
Darüber hinaus gibt es weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen, die städtebaulich zu argumentieren sind: Zu nennen ist zunächst der - mit Blick auf die Größe des Geltungsbereiches - unverhältnismäßige Flächenanspruch der meisten dieser Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Weiterhin wurde bei dem Ausschluss berücksichtigt, dass

sich durch die betreffenden Nutzungen erhöhte Belastungen durch Lärm, Kundenverkehr usw. für die bereits vorhandenen Wohnbereiche ergeben könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. künftig erwartet wird, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu implementieren.

Die gemäß Festsetzungen über die reine Wohnnutzung hinaus im Geltungsbereich zulässigen (nicht störende Handwerksbetriebe) bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) begründen sich aus dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) heraus sowie aus städtebaulichen Gründen. Die Möglichkeit zu diesen baulichen Nutzungen wird insoweit offen gehalten, wenngleich aufgrund der bestehenden Gegebenheiten aktuell nicht mit derartigen Vorhaben zu rechnen ist.

Die Genehmigung der hier festgesetzten ausnahmegebundenen Nutzungen setzt die spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Im vorliegenden Fall wird das als zielführend und verantwortungsbewusst erachtet, vor allem unter dem Hintergrund, im Sinne von § 13b BauGB am Standort möglichst Wohnraum anbieten zu können. Im Interesse der Allgemeinheit sind folglich die Absichten zur Einrichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke bzw. für Beherbergungsbetriebe (auch Ferienwohnungen) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgiebig zu begründen und kritisch zu hinterfragen. Dabei gilt es, eine vorhabengebundene Bewertung von Einzelaspekten wie den Flächenanspruch dieser Anlagen, ihr örtlich nachgewiesenes Erfordernis, die späterhin nachhaltige Nutzung und Frequentierung im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf, Lärm usw. vorzunehmen.

In Wohngebieten zulässig sind in der Regel Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Das gilt gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch mit Blick auf Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende. Für dahingehend spezielle Vorhaben können sich allerdings Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung dieser Vorhaben bzw. Anlagen.

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

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die bauliche Dichte in dem Wohngebiet sowie die zulässige Dimensionierung der Baukörper. Städtebauliche Aufgabe ist es, dass sich die Neubebauung an den Bestand entlang der Straße "Auf dem Walme" soweit gestalterisch anfügen kann, dass das Siedlungsbild und dessen Fortentwicklung nicht negativ beeinflusst werden. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 1 auf den 1. Ergänzungsbereich übertragen:

Entsprechend der Planzeichnung sind die nachfolgenden Festsetzungen als Obergrenzen zu verstehen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist auf 0,2 festgesetzt. Gemäß § 16 und § 20 BauNVO ist die Bebauung mit einem Vollgeschoss (I) zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffen Festsetzung besteht innerhalb des neuen Wohngebietes (WA) die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 20% zu überbauen.

Die Bebauung ist mit einem Vollgeschoss (I) im Sinne von § 2 (5) der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Sockel und Keller sind gestaltbar, solange dabei kein Kellergeschoss im Sinne der HBO entsteht. Gleiches gilt für auch Drempel und Ausbauten im Dachbereich, oberhalb der zugelassenen Geschossebene. Nach der HBO bedeutet das, das zulässige Vollgeschoss kann höchstens bis zu 3/4 seiner Brutto-Grundfläche in Geschosshöhe von >/= 2,30 m überbaut werden.

Hinweis:

Mit Blick auf die aus dem Bebauungsplan Nr. 1 übertragenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist Folgendes anzumerken: Der Bebauungsplan Nr. 1 erlangte am 08.02.1966 Rechtskraft. Seine Festsetzungen beziehen sich damit auf die seinerzeitige Rechtslage, insbesondere auf die BauNVO aus dem Jahre 1962.
Die BauNVO hat seither mehrere Änderungen erfahren. Diese betrafen u. a. auch die Vorschriften zur Ermittlung der Grundstücksüberbaubarkeit, also die Berechnung der Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Um für den 1. Ergänzungsbereich zum B-Plan Nr. 1 eine entsprechende Kompatibilität zu den Vorgaben des B-Plans Nr. 1 herzustellen, ist es deshalb erforderlich, die Festsetzung zur GRZ im Abgleich mit der BauNVO 1962 wie folgt zu ergänzen:

Die Grundflächen von eingeschossigen Garagen und überdachten Stellplätzen bleiben bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) unberücksichtigt, wenn sie ein Zehntel der Fläche des Baugrundstückes nicht überschreiten.

Die Grundflächen von Zuwegungen und Zufahrten sowie von baulichen Anlagen, die nach der geltenden HBO im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind (wie bspw. Terrassen und Balkone)**, werden bei der Ermittlung von GRZ und GFZ nicht angerechnet.**

Auf Grundlage dieser Festsetzungen im Sinne der BauNVO 1962 wird es möglich, das Grundstück etwas mehr zu überbauen, als es die heute geltenden Vorgaben der BauNVO bei der festgesetzten GRZ von 0,2 zulassen würden. Das ist angesichts der Gleichbehandlung der Ergänzungsfläche gegenüber dem Bestand sinnvoll und für die spätere Bebauung notwendig.

Auf weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Bauhöhen, GFZ usw.) wird in der 1. Ergänzung zum B-Plan verzichtet. Auf Verweis auf die Kompatibilität zum Bebauungsplan Nr. 1 wird das auch städtebaulich nicht für zwingend erforderlich erachtet.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Im Rahmen der offenen Bauweise (o) sind nur Einzelhäuser in max. Gebäudelänge bis 20 m zulässig.

Die offene Bauweise (o) war bereits für den Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 1 festgesetzt worden. Sie ist die für Wohnbebauungen im ländlichen und kleinstädtischen Raum übliche Bauweise.

Mit den ergänzend vorgenommenen Einschränkung zur Gebäudelänge und zur zwingenden Einzelhausbebauung wird auf die im Rahmen des B-Plans Nr. 1 entstandene Bebauung reagiert. Entlang der Straße „Auf dem Walme" gibt es ausschließlich Einzelhäuser, die kleiner als 20 m lang sind. Die uneingeschränkte offene Bauweise (o) lässt Gebäude bis zu 50 m Länge zu.

Durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen ergibt sich für den Geltungsbereich ein Baufeld, das die überbaubare von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche scheidet.

Durch die Verbindung der festgesetzten Baugrenzen ergibt sich für den Vorhabenbereich ein geschlossenes Baufeld für die überbaubare Fläche.
Zur besseren Lesbarkeit sind die Abstände der dargestellten Baugrenzen in der Planzeichnung vermaßt. Die festgesetzten Bauabstände dienen zur Vermeidung von Konflikten gegenüber nachbarschaftlichen Ansprüchen und Nutzungen.

Hinweise:

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

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO, beispielsweise zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann.

Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Bauweise, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen liefern kann und soll, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf die Ausweisung und damit die Verortung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) wurde in der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 verzichtet. Es besteht hierzu kein zwingend begründbarer Bedarf und die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn in Bezug auf seine Grundstücksausgestaltung soll gewahrt bleiben. Die Einhaltung der geltenden und nachfolgend genannten rechtlichen Vorgaben bleibt davon unbenommen:

Hinweise:

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen soweit diese für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendig sind. Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und deren Anhänger sind in diesem Zusammenhang in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht erlaubt. Privat genutzte Garagen und Fahrzeugstellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche anzulegen.

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

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Auf Privatgrundstücken sind Stellplätze und Garagen (hierzu zählen nach der HBO auch Carports) möglichst in räumlicher Nähe zu der erschließungswirksamen Verkehrsfläche (Straße) anzuordnen, um lange Fahrwege zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten.

Grundstückszufahrten sollen möglichst eine gerade, rechtwinklige Verbindung zu der öffentlichen Straße herstellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß zu beschränken.

Auf Alternativen bei der Gestaltung von Nebenanlagen und ihren Zufahrten wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden angeregt:

- die Begrünung von Carports und Garagen insbesondere deren Dächer,
- die Herstellung von Stellflächen und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen her möglich ist (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers),
- die gestalterische Einbindung von Nebenanlagen bspw. durch Gehölzabpflanzung.

5. Infrastruktureller Anschluss des Vorhabenbereiches

(Verkehr, Ver- und Entsorgungsanschlüsse)
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 bis 14 BauGB)

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich – abgesehen von den im Zuge der Bebauung noch zu verlegenden Anschlüssen - um eine vollständig erschlossene Baufläche:

Das Vorhabengebiet grenzt ostseitig an die ausgebaute Anliegerstraße „Auf der Walme". Damit ist direkter Zugang zum Ortsverkehr gegeben.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 waren alle benachbarten Flächen zum Vorhabenbereich an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Kanalisation, Strom- und Telekommunikationsversorgung usw.) angeschlossen worden. Die hierzu erforderlichen Leitungen liegen in der Straße „Auf der Walme". Das Vorhabengebiet kann hier auf kurzer Strecke und kostengünstig an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen werden.

Hinweise:

Bei der Grundstückserschließung sind die geltenden Normen sowie die Vorgaben der betreffenden Erschließungsträger zu berücksichtigen und einzuhalten. In diesem Zusammenhang ausdrücklich erwähnt werden die von der Stadt Trendelburg erlassenen Satzungen zur Entwässerung und zur Wasserversorgung.

Innerhalb der bisher unbebauten Grundstücke im Vorhabengebiet sind keine Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt. Möglicherweise betroffene Ver- und Entsorgungsträger werden in diesem Zusammenhang und zur Wahrung ihrer Belange an dem Aufstellungsverfahren zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 beteiligt.

6. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes

(§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. Für Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, was fallweise durchaus kritisch gesehen werden kann.
Dessen ungeachtet gelten die Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Schutzgütern wie Umwelt, Natur, Landschaft, Boden, Gesundheit usw. zu berücksichtigen sind. Im nachfolgenden Text werden hierzu - unter Annahme der Realisierung der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 - schutzgutbezogene Einschätzungen vorgenommen:

- **Schutzgut – Mensch**

Mit Blick auf das Schutzgut – Mensch, insbesondere unter Berücksichtigung von Gesundheit und Gesunderhaltung, werden keine erhöhten Konfliktpotentiale durch das Vorhaben erwartet.
Es entsteht hier voraussichtlich ein Wohnhaus, das an vorhandene Wohnbereiche anschließt. Der Einfluss des Vorhabens durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, steigende Emissionsbelastungen usw. ist als unkritisch und üblich abzuschätzen.

Schutzgut – Mensch: keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

- **Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Vorhabenbereich ist lediglich 814 m² groß. Er grenzt zweiseitig an die bestehende Ortsbebauung bzw. eine asphaltierte Straße. Das Gebiet wird seit langem vergleichsweise intensiv bewirtschaftet, zurzeit als Wiese, verbunden mit üblichen Einflussnahmen wie Düngung, (früher auch) Bodenbearbeitung usw.

Bewuchs und faunistische Ausstattung der Fläche sind als artenarm zu bezeichnen.

Ihre vernetzungswirksame Funktion ist allein schon aufgrund der Größe und Lage entlang der Straße stark eingeschränkt. Die Fläche ist kein Naturschutzschutzgebiet nach dem Bundes- oder Landesgesetz. Auch andere Schutzgebietsausweisungen (Nationalpark, FFH- oder Vogelschutz-

gebiet etc.) oder geschützte Objekte (Naturdenkmale, geschützte Biotope und Lebensräume, besonders geschützte Pflanzen und Tiere usw.) sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

- **Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung**

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (also nach der Baugenehmigung) relevant wird. Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist. Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird abgeklärt, ob Artenschutzbelange durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sind:

- Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen? NEIN
- Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)? NEIN
- Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört? NEIN
- Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? NEIN

Revierzentren von Offenlandarten wie der Feld-Lerche und Rebhuhn können im Vorhabenbereich nicht festgestellt worden. Die durch die 1. Erweiterung des B-Plans Nr. 1 grundsätzlich mögliche Veränderung des Plangebietes wird aus artenschutzrechtlicher Sicht als weitgehend unkritisch angesehen.

Hinsichtlich der vorangestellten Aspekte werden *keine Beeinträchtigungen von Pflanzen- und Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von Zielarten nach Art. 1 der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie* angenommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht zu erwarten.

Aus den vorangegangenen Darlegungen wird deutlich, dass bei einem verantwortungsvollen Vorgehen während der Erschließung und Bebauung der Fläche gilt:

Schutzgut - Pflanzen und Tiere: keine kritischen Beeinträchtigungen, Verbotstatbestände nach BNatSchG treten nicht ein.

➢ **Schutzgut - Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind deshalb nach dem novellierten Baugesetzbuch erstrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Das in Rede stehende Baugrundstück liegt im sogenannten ´Außenbereich im Innenbereich´. Das heißt, es handelt sich um eine siedlungsnahe, insoweit vorbelastete Fläche (im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes), die deshalb im Verfahren nach § 13b BauGB für bauliche Nutzungen verfügbar gemacht werden kann.

Durch die bauliche Erschließung des Geltungsbereiches und seine spätere Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich zwangsläufig lokal nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes – Boden, vor allem bedingt durch die zu erwartende Flächenversiegelung. Betroffen sind:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen,
- Boden als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und als Ertragspotenzial,
- Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere für das Nitratrückhaltevermögen.

- Infolge der Bebauung und Erschließung finden Eingriffe in das Bodengefüge statt, die kalkulierbar und moderat bleiben (geringer Ab- und Auftragung von Boden etc.).
- Der dauerhafte Verlust der Bewirtschaftungsfläche ist unter dem Hintergrund der seit längerem, weitgehend offengelassenen Nutzung zu vernachlässigen.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Boden ist Kompensationsbedarf festzustellen. Durch die Verzahnung von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist für diese Bewertung eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich. Entsprechende Bestands-Flächendaten finden sich im sogenannten Bodenviewer (BFD5L) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Hierbei werden einzelne Schwerpunktkriterien herangezogen, die sich für die Beurteilung des Vorhabengebiets wie folgt darstellen:

Feldkapazität, *Nitratrückhaltevermögen* und *Standorttypisierung* des Bodens im Vorhabengebiet sind als *mittel (3)* eingestuft. Das *Ertragspotential*, eine Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, wird als *hoch (4)* eingestuft. Zusammenfassend besitzt der im Vorhabengebiet vorhandene Boden einen ***mittleren (3) Funktionserfüllungsgrad***.

Die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 leitet eine Maßnahme ein, die lokal begrenzt Einfluss auf das Schutzgut Boden nehmen wird. Die anzunehmende Flächenversiegelung durch Überbauung führt bspw. zu einem vollständigen Wertverlust des dadurch betroffenen Bodens

mit Blick auf die Kriterien Feldkapazität, Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen. Der Kompensationsanspruch ergibt sich also insbesondere durch die Versieglung von bisher unbebauten Flächen. Aus den vorangegangenen Darstellungen wird deutlich:

Schutzgut – Boden: Es verbleibt ein mit Blick auf die Flächengröße vorhandenes, allerdings kalkulierbares **Ausgleichsdefizit**.

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsproblematik für Eingriffe in das Schutzgut - Boden ist Folgendes beizutragen: Bereits der Regionalplan Nordhessen 2009 und der Flächennutzungsplan der Stadt Trendelburg sehen für den Geltungsbereich eine Siedlungsentwicklung vor. Damit wurde das im Geltungsbereich zur 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 1 beabsichtigte Vorhaben bereits planerisch vorbereitet.

- **Schutzgut - Wasser**

- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.
- Der entstehende Einfluss auf die Grundwasserneubildung bleibt standortbedingt unkritisch.
- Bei der festgesetzten GRZ 0,2 wird auch weiterhin anteilig Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern und insoweit dem natürlichen Wasserhaushalt verfügbar bleiben.

Schutzgut – Wasser: keine erheblich negativen Beeinträchtigungen

- **Schutzgüter - Luft, Klima**

- Bei dem Bauvorhabengebiet handelt es sich um eine an die Siedlung grenzende Fläche von ca. 815 m² Größe. Sie liegt in keinem ´Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen´.
- Luftleitbahnen in die Ortslage von Langenthal werden nicht gestört, die Frischluftzufuhr bleibt bei der beabsichtigten lockeren Bebauung weiter möglich.
- Um ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung handelt es sich nicht.

Schutzgut – Luft, Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen

- **Schutzgut - Landschaft**

- Der Vorhabenbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet oder geschützter Landschaftsbestandteil.
- Sichtbeziehungen werden nicht negativ gestört bzw. verändert.
- Das Vorhaben lässt sich lagebedingt gut in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen.
- Mit der Realisierung ergibt sich eine arrondierende Wirkung in Bezug auf die Ortsansicht und den örtlichen Abschluss der Siedlungslage.

Schutzgut – Landschaft: keine erheblichen Beeinträchtigungen

- **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Im Planungsbereich sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Auch Kultur- und Sachgüter im nahen Ortsbereich bleiben durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche unbeeinträchtigt.
- Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von möglichen Bodendenkmalen sind bei Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Bauausführenden werden über diese gesetzlichen Auflagen belehrt.

Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter: keine Beeinträchtigungen

- **Schutzgut - Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Vorhabengebiet nur sehr schwach ausgebildet. Durch die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 ergeben sich allenfalls einzelne marginale Verschiebungen, die nicht als negativ zu erwarten sind.

Schutzgut – Wechselwirkungen: keine Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 eine Wohnbebauung vorbereitet die - aus der Sache heraus (Aufstellungsverfahren nach 13b BauGB) einen kleinteilig nachteiligen Einfluss auf das Schutzgut - Boden nimmt.
Negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter bleiben weitreichend unwirksam bzw. sie können durch begleitende Maßnahmen bei Bebauung und Erschließung vermieden bzw. ausgeglichen werden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz war es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit in der Regel verbundene einschränkende Vorgaben nur in dem Maße vorzunehmen wie es gestalterisch, mit Blick auf die harmonische Einbindung der neuen Baufläche in das örtliche Siedlungsgefüge, unbedingt erforderlich ist.
Insoweit waren die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1 der Handlungsrahmen für die dahingehenden Bestimmungen der 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1.

- **Dachgestaltung, Dachbegrünung**

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung bis max. 48°.

Diese Festsetzung entstammt dem B-Plan Nr. 1 und gilt für alle Grundstücke östlich der Erschließungsstraße „Auf der Walme". Die hier entstandenen Gebäude wurden folglich unter Einhaltung dieser Festsetzung errichtet. Das Baugrundstück der 1. Erweiterung zum B-Plan Nr. 1 grenzt unmittelbar an die Baureihe östlich der Erschließungsstraße „Auf der Walme" an. Aus gestalterischen Gründen ist es deshalb vertretbar und sinnvoll, dieselben Vorgaben zur Dachgestaltung festzusetzten wie bereits im Bebauungsplan Nr. 1. Damit wird eine künftige Bebauung sichergestellt, die sich dem hier entstandenen Ortsbild angleicht.

Abweichend von der festgesetzten Dachgestaltung (s. oben) **sind Dächer von Anbauten (Zutritte, Terrassen, Balkone, Erker etc.) zulässig sowie Dächer mit einer Dachneigung </= 8° soweit diese ganzflächig extensiv begrünt, dauerhaft gepflegt und erhalten werden.**

Die Festsetzung hebt den Verhinderungstatbestand für bestimmte abweichende Dachkonstruktionen auf, der sich aufgrund der festgesetzten Satteldachkonstruktion ergeben könnte.

Zugleich werden begrünte Dächer ausdrücklich erlaubt und in ihrem Wert hervorgehoben. Sie fördern umwelt- und klimawirksame Teilausgleiche und können erheblich zur Schönung der Siedlungsanlage beitragen.

Die nachfolgende Pflanzenliste gibt Vorschläge zur Artenauswahl für extensive Dachbegrünungen: *Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schillergras), Sukkulenten (Dachwurz, Scharfer und Milder Mauerpfeffer), Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere,*

Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume), Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide).

Auf weitergehende Festsetzungen zur Dachgestaltung wird mit Rücksicht auf die im Ergebnis des Bebauungsplanes Nr. 1 entstandene Bebauung verzichtet. Die diesbezüglich seither erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

- **Eingrünung und Gestaltung der Grundstücksfreifläche**

Grünordnungsplanerischen Aspekten soll mit Blick auf die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere in den Wohnbereichen, verstärkt Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang werden folgende gestalterische Festsetzungen in die 1. Ergänzung zum B-Plan Nr. 1 aufgenommen:

Mindestens 40% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen, in diesem Sinne zu pflegen und zu erhalten. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Grundstückseinfriedung angelegte lebende Hecken werden dabei in voller Fläche angerechnet.

Je angefangen 400 m² Grundstücksfläche von 400 m² ist ein standortheimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zeitnah nachzupflanzen.

Der Vorgarten (= Gartenflächen zwischen erschließender Verkehrsanlage und straßenseitiger Fassade) ist - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Die zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Anlage von Freiflächen innerhalb des Wohngrundstückes ist der Garten. Vielfach üblich ist heute der sogenannte „strukturarme Hausgarten" meist nur noch mit Rasen, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen. Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Grundstücksfreifläche wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Strukturerweiterungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der Artenvielfalt unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.
Fassaden- und Dachbegrünungen sind zu begrüßen. Sie werden deshalb ausdrücklich für den Nachweis zu der vorgenommenen Grundstückseingrünung angerechnet.
Über die oben getroffenen Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen auf dem Privatgrundstück sind selbstverständlich zulässig.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag/ der Bauanzeige ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgegebene Eingrünung der Grundstücksflächen nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

8. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB i. V. m. GEG und EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt von Bauantragsstellungen bzw. zum Bauzeitpunkt gültigen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzlichen Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.

Die Pflicht zur Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) gilt unabhängig von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, selbst wenn diese dem entgegengestellt wären.

Mit Eintragung dieses Hinweises als Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB) in die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 wird das Thema „Energiewende" bewusst in den Fokus gerückt und betont, dass es sich hierbei um ein zentrales Anliegen aller am Verfahren Beteiligten handelt.

Begründung

zur 1. Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1 „Langenthal"

- **Entwurf -**

Trendelburg, im November 2022