Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 12
"Badtrift / Auf dem Köpper" Schöneberg
1. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadt Hofgeismar

Stand: Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB 4

3 VERFAHRENSABLAUF 5

4 DAS PLANGEBIET 5

4.1 Lage und Größe des Plangebietes 5

4.2 Realnutzung 5

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN 6

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009 6

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar 6

5.3 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 7

5.4 Altlasten 8

5.5 Bestehendes Planungsrecht 8

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 8

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung 8

6.2 Untersuchung der Umweltbelange 9

6.3 Artenschutz 10

6.4 Eingriffsregelung 10

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 11

7.1 Art der baulichen Nutzung 11

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen 11

7.3 Erschließung 11

7.4 Grünordnung 11

7.5 Örtliche Bauvorschriften 12

8 VER- UND ENTSORGUNG 12

9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ 12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Nordöstlich der Stadt Hofgeismar liegt der Ortsteil Schöneberg (Gemarkung Schöneberg). Ein Teil des Ortsteils Schöneberg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Badtrift / Auf dem Köpper“, der im Jahr 1984 Rechtskraft erlangte und bisher keine Änderung erfuhr.

Das vom Bebauungsplan Nr. 12 erfasste Gebiet wird von Wohnbauflächen dominiert. Im zentralen Bereich wurden zudem Gemeinbedarfs- und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Am 07.12.2019 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Badtrift / Auf dem Köpper“ gestellt. Die beantragte Änderung umfasst eine Fläche von 856 qm. Sie ist im Zusammenhang mit dem Gemeindehaus/Kindergarten als Gemeinbedarfsfläche und Fußweg im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche wurde und wird als Gemeinbedarfsfläche nicht benötigt. Sie wurde vor Jahren schon veräußert und es sollen nun die Grundlagen für die Realisierung eines Wohnhauses planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das an bestehende Wohnbebauung grenzende, überwiegend unbebaute Grundstück, soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, um für eine junge Familie mit Bezug zum Ort eine Baumöglichkeit zu schaffen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Fußweg, der bislang nicht in der Form genutzt wurde, soll in die Wohnbauflächenausweisung einbezogen werden. Zur Planverwirklichung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Badtrift / Auf dem Köpper" erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Plangebietsflächen zu erlangen.

Die Bebauungsplanänderung soll als Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen primär die Bebauungs- und Nutzungsstrukturen an das städtebauliche Umfeld angepasst werden. Hierbei kommt das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Betracht, da die hierin vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 "Badtrift / Auf dem Köpper“.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannte Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Um-

weltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kap. 6.2).

3 VERFAHRENSABLAUF

Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Badtrift / Auf dem Köpper" im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Hofgeismar, andererseits besteht ein öffentliches Interesse an einer zügigen Nachverdichtung und Entwicklung der Plangebietsfläche.

Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 03.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Badtrift / Auf dem Köpper" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2020 ortsüblich in der HNA bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fanden parallel im Zeitraum vom 17.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020 statt.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schöneberg. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 10/4 und 10/8 Flur 8 Gemarkung Schöneberg. Der 856 qm große Änderungsbereich grenzt im Westen und Norden an die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Dorfgemeinschaftshaus und einen Fußweg angrenzend an die Wilhelm-Busch-Straße, im Süden und östlich an Wohnbauflächen.

4.2 Realnutzung

Die Grundstücksflächen des Änderungsbereichs sind gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 (siehe Kap. 5.5) als Gemeinbedarfsflächen und teils als Fußweg festgesetzt. Das Grundstück wurde schon vor Jahren von der Stadt an den angrenzenden Grundstückseigener veräußert und von diesem als Hausgarten genutzt und mit einer Garage bebaut. Der im Bebauungsplan festgesetzt Fußweg wurde nicht angelegt und auch dem vorgenannten Grundstück zugeschlagen. Auf der gesamten Fläche sind Grünstrukturen eines Hausgartens vorhanden.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Vorrangfläche Siedlung Bestand dargestellt.

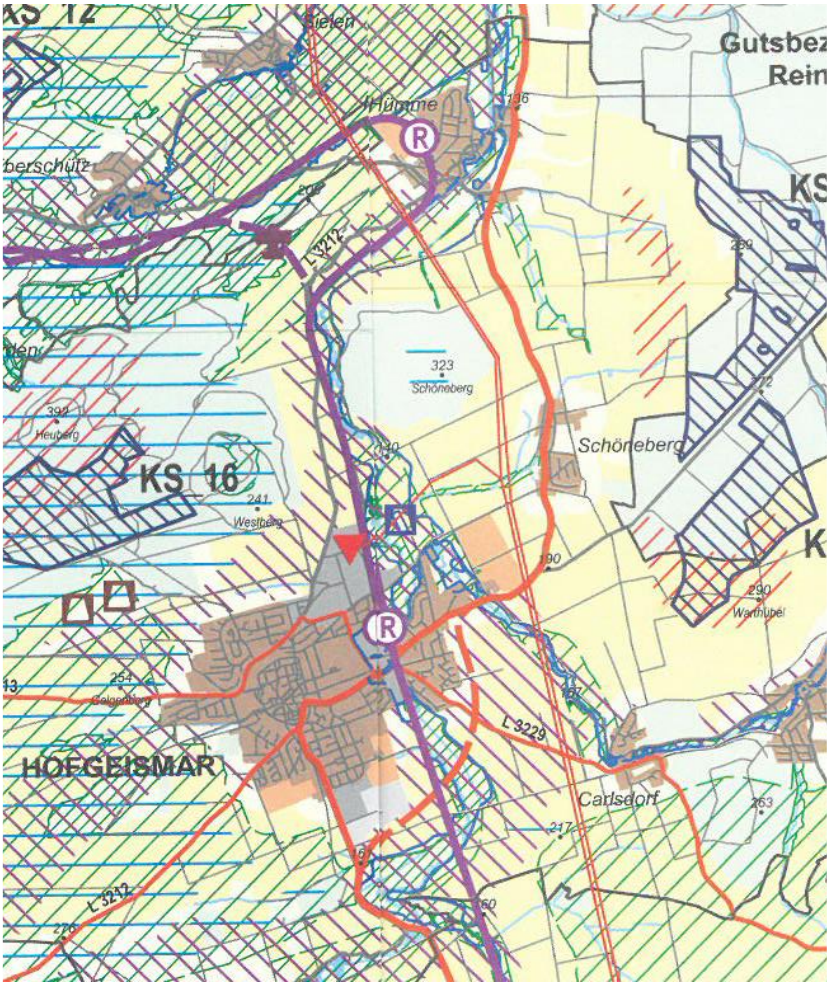

Abbildung 1 Auszug aus Regionalplan (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar als Grünfläche mit Spielplatzsymbol dargestellt.

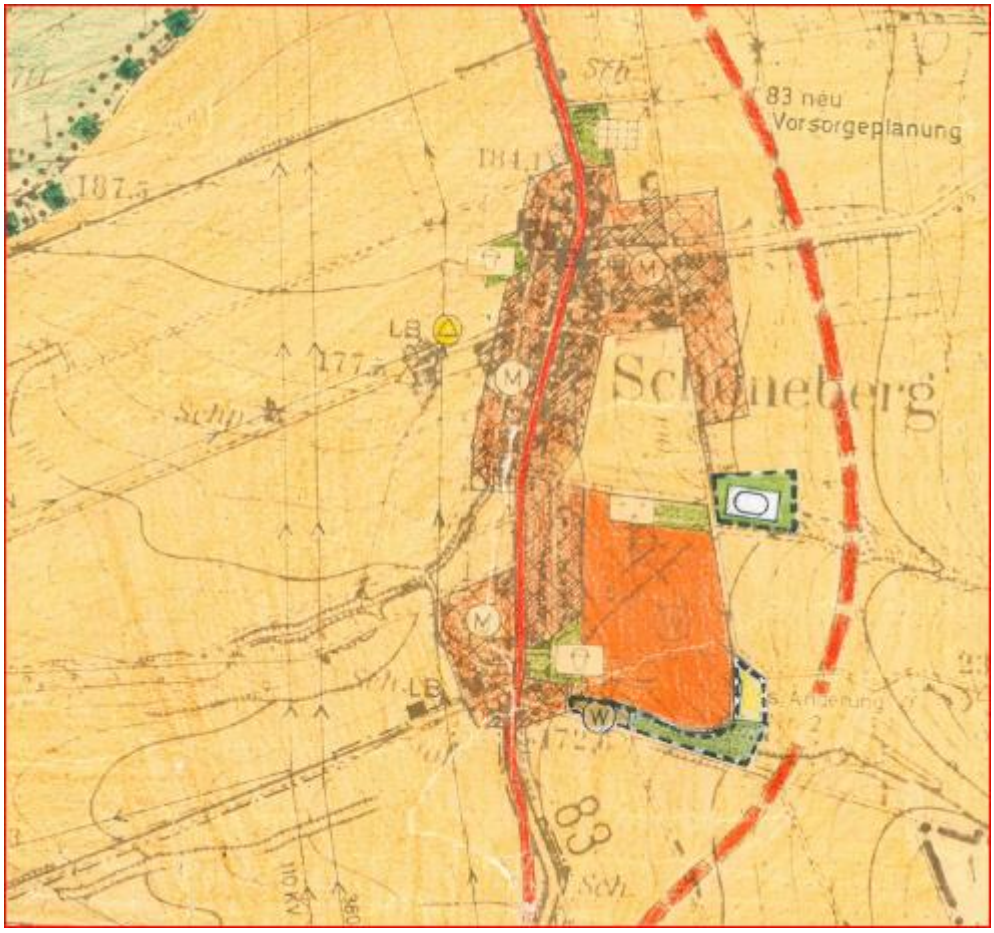

Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine entsprechende redaktionelle Anpassung ist erforderlich.

5.3 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g) BauGB sind bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema „Naturschutz und Landschaftspflege“ soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren sowie die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar von 2001 stellt die Flächen als Siedlungsbereich (S 4) dar. Entsprechend werden im Landschaftsplan Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und Anforderungen an die Nutzungen wie u. a. Erhalt von Gartenstrukturen und großkronigen standortheimischen Bäumen etc. formuliert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche und der Regionalplan stellt Siedlungsfläche Bestand dar. Gemäß Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 wird der Geltungsbereich in der Karte „Zustand und Bewertung“ als Raumtyp „ohne Untersuchung“ dargestellt. In avifaunistischer Hinsicht hat der Geltungsbereich geringfügige Bedeutung. FFH-Gebiete sind nicht vorhanden. In der Entwicklungskarte werden keine Aussagen zum Geltungsbereich gemacht.

5.4 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 12 „Badtrift / Auf dem Köpper“ vom 25.06.1984

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die 1. Änderung des seit dem 25.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 "Badtrift / Auf dem Köpper" auf den Flurstücken 10/4 und 10/8 Flur 8 verfolgt. Der Änderungsbereich umfasst nur die Flurstücke10/4 und 10/8 der Flur 8 Gemarkung Schöneberg. Diese Flurstücke sind bislang als Gemeinbedarfsfläche und Fußweg festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird über die Wilhelm-Busch-Straße, die nordöstlich angrenzt, erschlossen.

Die westlich und nördlich angrenzenden Flurstücke/Flächen sind als Gemeinbedarfsfläche (Dorfgemeinschaftshaus und Kindergarten) und die östlich und südlich angrenzenden Bereiche (Flächen) als Wohnbauflächen festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind im bestehenden Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3, offene Bauweise, eingeschossige Bauweise, Sattel-und Walmdächer mit Dachneigung von 20-30 Grad festgesetzt.

Für die östlich angrenzenden Wohnbaugebiete (WA) sind eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,3, offene Bauweise, eingeschossige Bauweise, Sattel-und Walmdächer mit Dachneigungen von 20-30 Grad und für die südlich angrenzenden Wohnbaugebiete (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,4, offene eingeschossige Bauweise, Sattel-und Walmdächer mit Dachneigungen von 30-50 Grad festgesetzt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Badtrift / Auf dem Köpper" treten im Geltungsbereich der 1. Änderung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 " Badtrift / Auf dem Köpper" vom 25.06.1984 außer Kraft.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der unter

§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannte Schwellenwert (Grundfläche > 20.000 m²) erreicht, so dass gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 zu prüfen ist, ob im Zuge der Planungen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche in das Ergebnis der Abwägung einfließen müssten (Vorprüfung im Einzelfall). Die gemäß den Vorgaben und Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch durchzuführende Vorprüfung hat ergeben, dass, in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich beplant) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter (wie Wasser, Boden, Natur und Landschaft etc.) sowie aufgrund der nicht vorhandenen Betroffenheit der Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (wie FFH, Vogelschutzgebiet etc.), von dem Vorhaben, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 5.5 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da dieser innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Badtrift / Auf dem Köpper“ liegt. Das rechtskräftige Planungsrecht ist für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange verbindlich heranzuziehen.

Die vorliegende Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Badtrift / Auf dem Köpper“ beschränkt sich im Wesentlichen auf die Änderung der Baugebietsfläche und der Verzicht auf den Teilbereich eines festgesetzten aber nicht realisierten Fußweges. Auf den vorgenannten Flächen im Änderungsbereich werden Allgemeine Wohnbauflächen festgesetzt. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl etc.) entsprechen dem bereits planungsrechtlich genehmigten Bestand und passen sich dem östlich angrenzenden Wohnbauflächen. Die überbaubaren Flächen werden dementsprechend reduziert. Hierdurch soll der Entwicklung der Siedlungslage Rechnung getragen werden und eine Arrondierung mit einem Wohngebäude möglich werden.

Durch das Planvorhaben werden die gewachsenen Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen nachhaltig verändert bzw. versiegelt und in geringerem Maße teilversiegelt. Dies geht mit einem Totalverlust der Bodenfunktionen im Bereich der Eingriffe einher. Eine Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ist jedoch bereits aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Überbauung nicht gegeben. Besonders seltene Böden und Sonderstandorte sowie kulturhistorisch bedeutsame Böden werden ebenso nicht tangiert. Die planerisch vorbereiteten Eingriffe in das Relief sind gering. Der Mutterboden ist entsprechend der einschlägigen Baunormen vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, gesondert zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.

Im gleichen Maß wird für die Schutzgüter Klima und Wasser davon ausgegangen, dass durch die Änderung der Gebietsausweisung keine Verschlechterung in Bezug auf die bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffe einhergeht.

Mit der vorgesehenen 1. Änderung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

6.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (u. a. Landschaftsplan, NATUREG) und auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Im Rahmen der nun vorliegenden 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 sind die faunistischen Belange erneut zu überprüfen. Hierbei muss zunächst festgestellt werden, dass sich die Gebietsausprägung im Umfeld zu Gunsten/Ungunsten potentiell vorkommender Arten entwickelt hat und weitestgehend erhalten bleiben wird. Diesbezüglich ist die inselhafte Lage, umgeben von Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten und Dorfgemeinschaftshaus), befahrenen Verkehrsflächen sowie von anthropogen überformten Siedlungsbereichen (angrenzende Wohnbauflächen) festzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende Nutzungen (eine Garage) beeinträchtigen potentiellen Lebens- und Nahrungsräume. Die noch unbebauten Bauflächen und der nicht realisierte Fußweg im Änderungsbereich des Bebauungsplanes stellen sich aktuell als Hausgartenfläche dar. Im Bestand des Plangebietes sind zwar Grünstrukturen planerisch betroffen, aber das Plangebiet ist nach derzeitigem Erkenntnisstand weder für Fledermäuse noch für Gehölz brütende Arten als zu betrachtender Lebensraum erkennbar.

Auf Grund der anthropogenen Überformung des Geltungsbereiches und der Vorbelastung durch den Lärm vom angrenzenden Kindergarten, motorisierter Verkehre (Lärm, Abgase etc.) und der Wohngrundstücke ist im Geltungsbereich vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Die vorhandene Struktur stellt eine Störkulisse für Offenlandbrüter dar. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass für Offenlandbrüter keine geeigneten Brutreviere im Geltungsbereich existieren. Insgesamt kommen die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als untergeordneter Nahrungssuchraum auf Grund der geringen Größe in Betracht. Negative Auswirklungen auf faunistische Belange sind durch die vorliegende 1. Änderung nicht erkennbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

6.4 Eingriffsregelung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des Änderungsbereiches werden zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur differenzierten Weiterentwicklung des Umfeldes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch soll dauerhaft die Verträglichkeit zu vorhandenen angrenzenden Wohngebieten für die Bauflächen des Geltungsbereiches gesichert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Sowohl die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) als auch zur Geschossflächenzahl (0,3) sind unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der östlich angrenzenden Wohnbauflächen übernommen. Die offene Bauweise ermöglicht innerhalb der überbaubaren Fläche übliche Gebäudekubationen für Wohngebäude. Die festgesetzten Baugrenzen (das Baufeld) wurden flächenhaft festgesetzt, um der Struktur angrenzender Baugebiete zu entsprechen. Die Geschossigkeit (I), die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 20-30 Grad erfolgte zur städtebaulichen Arrondierung. An diesen gestalterischen Festsetzungen wurde festgehalten. Wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung jedoch Dach- und Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, sind diese zulässig (bisher: ausnahmsweise zulässig). Die bislang nur ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosse, wenn im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung Dach- und Kellergeschosse als zulässige Vollgeschosse entstehen, sollen zulässig sein, um den Bestand, der Hanglage, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Wirtschaftlichkeit Rechnung zu tragen. Die Änderungen stehen im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht gesehen.

7.3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin über die bereits vorhandene städtische Straße „Am Badtrift / Auf dem Köpper“. Die 1. Änderung des BPlans Nr. 12 sah für die Erschließung die Herstellung eines Fußweges vor. Dieser wurde nicht realisiert und ist auch nach aktueller Prüfung der städtebaulichen Belange nicht erforderlich. Durch zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse (privater Grunderwerb) kann die Erschließung des Plangebietes angepasst und eine bauliche Nutzung des bislang unbebauten Grundstücks (Änderungsbereich) vorbereitet werden.

7.4 Grünordnung

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Badtrift / Auf dem Köpper“ wurde bewusst auf eine zeichnerische Verortung / Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen bzw. Gehölzstrukturen etc. verzichtet. Durch Eingrenzung der überbaubaren Flächen und der Einbettung des Änderungsbereichs in durchgrünte Strukturen sind ausreichend Festsetzungen zur Sicherung von Grünstrukturen vorhanden.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen erfolgt mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung des neuen Wohnbauvorhabens am Standort (siehe auch unter 7.2) und führt zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Umweltbelange.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zielen auf die Einfügung ins städtebauliche Umfeld.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Die Grundstücksflächen sind im Trennsystem, mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation, zu entwässern.

9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff oder § 80 ff Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Der 856 m² große Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 setzt sich wie folgt vor und nach der Planung zusammen:

Gemeinbedarfsfläche - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3) Verkehrsfläche (Fußweg)	 795 m² 61 m²	
Bestand, gesamt		**856 m²**
Wohnbaufläche (GRZ 0,3)	856 m²	
Planung, gesamt		**856 m²**
Gesamt		**856 m²**

Hofgeismar Dezember 2020