



Stadt Gedern
Stadtteil Mittel-Seemen

Bebauungsplan **„Wohngebiet Steigerwald, 1. Änderung“**

- Bebauungsplan gem. § 13a BauGB -
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- Beschleunigtes Verfahren -

April 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
2	Verfahren	2
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	2
2.2	Verfahrensschritte.....	3
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	5
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
4	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010).....	7
4.2	Bauleitplanung	8
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4.2.2	Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“	8
	Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“ datiert aus dem Jahre 1999.....	8
4.3	Fachgesetzliche Anforderungen	9
4.3.1	Schutzgebiete	10
5	Änderungsinhalte / Festsetzungsinhalte	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) /Geschossflächenzahl GFZ	12
5.2.2	Anzahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.5	Verkehrsflächen.....	13
5.6	Ver- und Entsorgung.....	13
6	Berücksichtigung von Umweltbelangen	14
6.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	14
6.2	Umweltfachliche Belange	14
6.2.1	Wasserrechtliche Belange	14
6.2.2	Artenschutz.....	14
6.2.3	Grünordnung.....	15
6.2.4	Bodenschutz	16
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
6.3.1	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	16
7	Flächenbilanz	17
8	Begriffsbestimmungen	18

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Baugebiet „Am Steigerwald“ - Lage im Stadtgebiet (Darstellung OpenStreetMap).</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	6
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis</i>	6
<i>Abbildung 4: RP Südhessen - Ausschnitt</i>	7
<i>Abbildung 5: Ausschnitt FNP</i>	8
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“, Planteil (Ausschnitt)</i>	8
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan – Planteil</i>	11
<i>Abbildung 8: Bestimmung der Höhenlage</i>	12

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

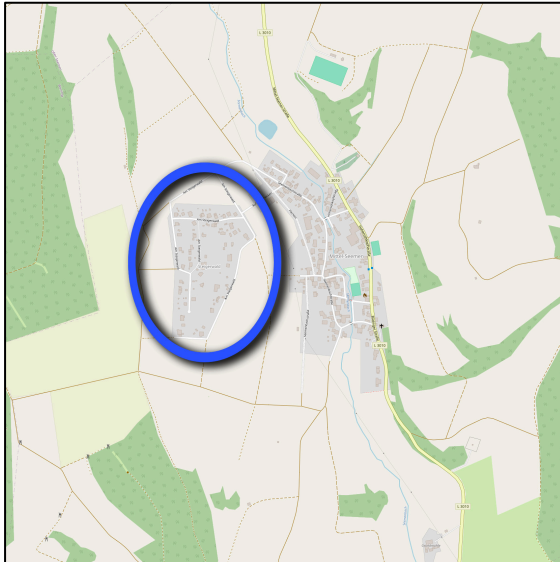


Abbildung 1: Baugebiet „Am Steigerwald“ - Lage im Stadtgebiet (Darstellung OpenStreetMap)

Die Stadt Gedern möchte in ihrem Siedlungsgebiet in Mittel-Seemen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Möglichkeiten einer moderaten Nachverdichtung durch Innenentwicklung nutzen.

Es wurde untersucht, ob innerhalb des Siedlungsbereichs in Mittel-Seemen mit Hilfe einer planungsrechtlichen Steuerung oder Nachjustierung Nachverdichtungspotenziale bestehen.

Es wurde festgestellt, dass in dem sog. Siedlungsbereich „Steigerwald“, durch moderate Nachverdichtungen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Diese Siedlung wird durch ihre sehr aufgelockerte und somit flächenintensive bauliche Struktur städtebaulich charakterisiert.

Dabei möchte die Stadt die vorhandene durch ausgeprägte Grünbereiche geprägte Struktur erhalten. Auch die grundsätzlich aufgelockerte Siedlungsstruktur soll beibehalten werden. Ungeachtet dessen soll jedoch die Möglichkeit geschaffen werden im sog. „Nutzungsgebiet A“ ein Mehr an Wohnraum durch größere Wohngebäude zu schaffen.

Konkretes Ziel dieses Bebauungsplans ist daher die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauvorhaben innerhalb des *gesamten* „Nutzungsgebiets A“ des Bebauungsplans „Wohngebiet Steigerwald“. Das Wohngebiet soll dabei grundsätzlich weiterhin als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, die Grundflächenzahl von 0,15 bleibt ebenfalls unverändert. Es soll jedoch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung neu justiert und eine geringfügig höhere Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke ermöglicht werden (insbesondere GFZ, Grundflächen und Geschossigkeit). So soll künftig insbesondere statt dem bisher zulässigen einem Vollgeschoss eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein. Die zulässige Geschossflächenzahl soll von 0,15 auf 0,2 geringfügig angehoben werden. Der „aufgelockerte“ siedlungsstrukturelle Charakter des Wohngebiets kann somit erhalten werden.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 7,0 ha. Es wird begrenzt von den Straßen „Am Steigerwald“ und stellt -wie erwähnt- das sog. „Nutzungsgebiet A“ des Bebauungsplans „Wohngebiet Steigerwald“ aus dem Jahr 1999 dar.

Aus planungsrechtlicher Sicht dient die Planänderung somit der moderaten Nachverdichtung im städtebaulichen Bestand im Sinne der Innenentwicklung und ist insofern im öffentlichen Interesse. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 25.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gefasst.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald, 1. Änderung“ dient einer *Maßnahme der Innenentwicklung* im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB). Daher wird der Plan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im *beschleunigten Verfahren* aufgestellt. Dabei erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung u.a. Planungen, die der Fortentwicklung und der Anpassung vorhandener Orte bzw. Siedlungsbereiche dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine derartige Planung. Das Plangebiet stellt sich als bebauter Wohngebiet dar. Es erfolgt eine Anpassung des vorhandenen Bebauungsplans auf die Belange einer moderat intensiveren baulichen Nutzung. Es werden im Rahmen der Planung Festsetzungen zur Nachverdichtung und Anpassung der planungsrechtlichen Parameter innerhalb der Siedlungslage des „Wohngebiets Steigerwald“ vorgenommen.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹ Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen z.B.: der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Eine Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch Verfahrenserleichterungen:

- Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13a BauGB“:

- Solche Bebauungspläne dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen.
- Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel ²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WR
Maßgebende Grundstücksfläche in qm – WR	62.189
Grundflächenzahl WR (GRZ)	0,15
Gemeinbedarfsfläche (Anrechnung Gesamtfläche)	515
Zulässige Brutto-Grundfläche in qm	9.843

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Kernstück der Regelung ist dabei das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a Abs. 2 BauGB:

- Hinsichtlich der erforderlichen Beteiligungsverfahren gelten die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB: Demnach kann von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.
- Darüber hinaus können diese Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB „ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“³ aufgestellt werden.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ zu betrachten sind. Da es sich um ein bereits überbautes Wohngebiet handelt, liegt kein Eingriff in Landschaft und Natur vor. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Der Bebauungsplan erfüllt alle Voraussetzungen des § 13a BauGB.

2.2 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.09.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1305 ff., Kohlhammer-Vlg., 13. Aufl., 2019

³ „Baurecht“: Krautzberger/ Stüer - Entwurf der Städtebaurechtsnovelle 2017, S. 3

3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—·—·—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—·—·—

2.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“⁴

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch

⁴Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Ur. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁷

2.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 und 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.
- Weiterhin sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Hierbei sollen u.a. Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken untersucht werden.

Bewertung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht planerisch für die Siedlungsentwicklung vorbereitet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Steigerwald 1. Änderung“ entspricht den Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung. Es werden Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt, die bereits planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert sind.

Fazit:

Dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan gefolgt.

Die Umwidmungssperrklausel ist durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Versiegelungen sind auf das notwendige Maß begrenzt.

Bezüglich der sog. Bodenschutzklausel kann festgestellt werden, dass aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 im gesamten Baugebiet zudem die Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein geringes Maß begrenzt wird. Die GRZ wird im Rahmen des Verfahrens nicht verändert.

Die Stadt Gedern bewertet daher die moderate Nachverdichtung der Wohnbaugrundstücke als sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

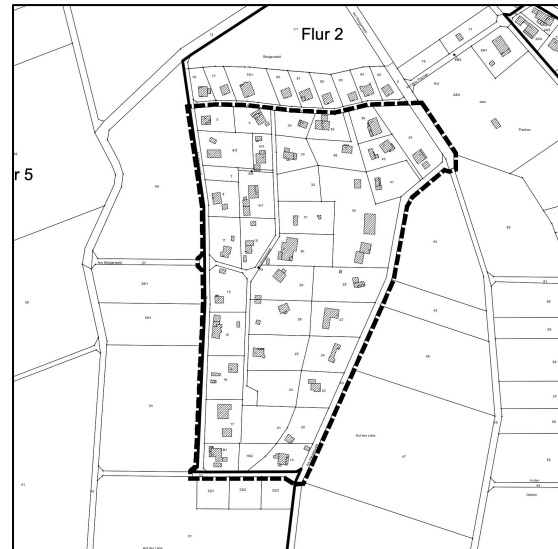


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis

Das Plangebiet befindet sich westlich von Mittel-Seemen. Das Baugebiet befindet sich innerhalb der offenen Feldflur, die durch Wiesen und Ackerflächen geprägt ist. Westlich grenzt innerhalb der Wiesenflächen eine kleinere Streuobstwiese an. Nördlich des Plangebiets grenzt eine Häuserzeile mit Wohnhäusern an, die auf Grundlage des Bebauungsplans „Am Steigerwald“ entstanden ist. Die Häuser Am Steigerwald Nr. 46 – 64 befinden sich in einem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) und liegen innerhalb der sog. *Nutzungszone B* des Bebauungsplans „Wohngebiet Steigerwald“.

Das Plangebiet orientiert sich am Verlauf der angrenzenden Wege und Straßen (Am Steigerwald und Seemenbachstraße), welche das geplante Gebiet vollständig umschließen.

Die verkehrliche Anbindung an die Altortslage des Stadtteils Mittel-Seemen erfolgt über die Straße Am Steigerwald und im weiteren Verlauf über die Seemenbachstraße.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich großzügig zugeschnittene Wohnbaugrundstücke, die über intensiv begrünte Freiflächen und Hausgärten verfügen. Innerhalb des Gebiets ist in einigen Hausgärten darüber hinaus ein ausgeprägter Baumbestand anzutreffen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Mittel-Seemen, Flur 2 folgende Flurstücke:

- 2 (tw.), 4, 5, 6/3, 6/4, 6/5, 7, 8, 9/1, 10, 11, 12 (tw.), 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43 (tw.),

und in der Flur 5 das Flurstück 53 (tw.).

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 7,0 ha.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010)

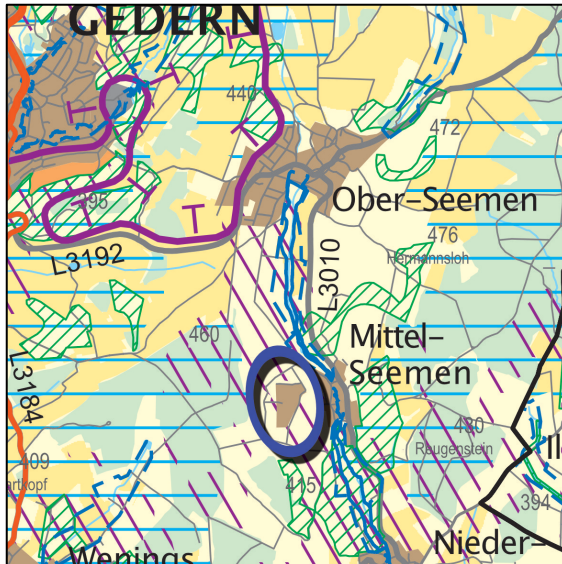


Abbildung 4: RP Südhessen - Ausschnitt

Die Stadt Gedern ist im Regionalplan Südhessen (RPS 2010) als „Unterzentrum“ im ländlichen Raum eingestuft. „In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.“ (G 3.2.3-1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mittel-Seemen liegt vollständig innerhalb eines „Vorranggebiets Siedlung – Bestand“.

Gemäß Ziel 3.4.1 – 3 des RPS 2010 hat „die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen (...) innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“

Diesem raumordnerischen Ziel entspricht die vorliegende Planung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mittel-Seemen ist weiterhin eingebettet in Bereiche eines „Vorbehaltsgebiets für besonderer Klimafunktionen“. Gemäß Grundsatz G 4.6 – 3 sind „im Regionalplan (...) die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ Diesem raumordnerischen Grundsatz widerspricht die vorliegende Planung nicht. Die Planungen befinden sich außerhalb des genannten Vorbehaltsgebiets und haben keinen erkennbaren Einfluss auf das „Vorbehaltsgebiet für besonderer Klimafunktionen“.

Die Planung ist somit an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

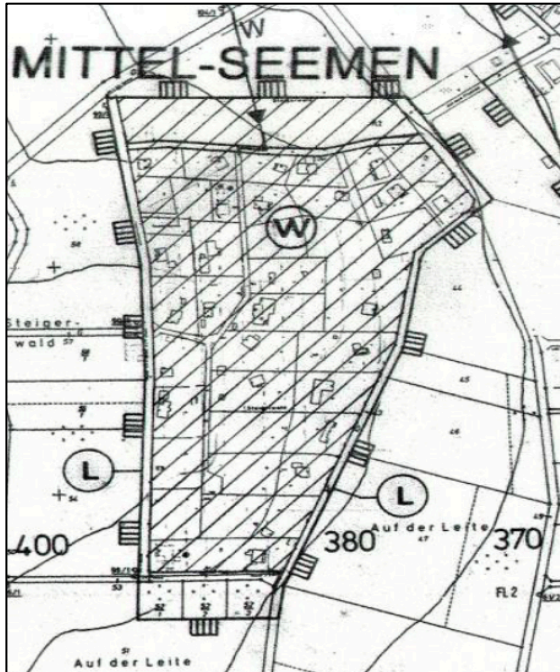


Abbildung 5: Ausschnitt FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für Mittel-Seemen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gedern entwickelt. Dem *Entwicklungsgebot* des § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

4.2.2 Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“

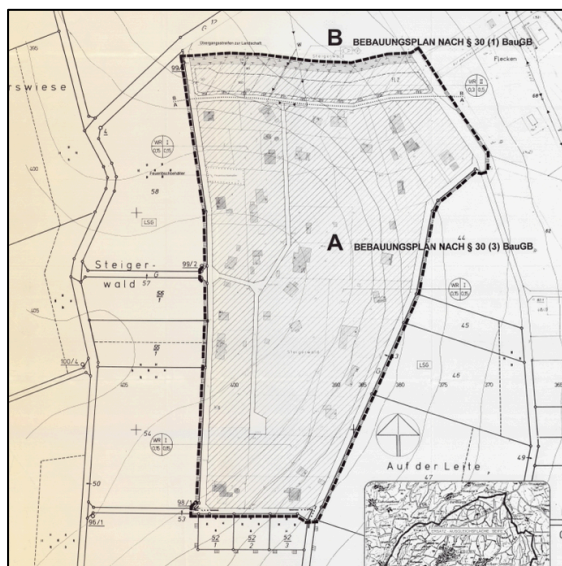


Abbildung 6: Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“, Planteil (Ausschnitt)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“ datiert aus dem Jahre 1999.

Dieser Bebauungsplan gliedert sich in zwei räumliche Teilgeltungsbereiche auf. Er beinhaltet zum einen als planexterne Ausgleichsmaßnahme (bezeichnet als „Nutzungsgebiet C“) eine Neuanlage eines natürlichen Kleingewässers im nördlichen Stadtgebiet innerhalb des „Stadtwalds – Abt. 403 (Seife)“.

Im Bebauungsplan „Wohngebiet Steigerwald“ gliedert sich das Baugebiet in zwei sog. Nutzungszonen auf.

Die nördliche „Nutzungszone B“, stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine „Neuausweisung eines Baugebiets“ entlang der Straße „Am Steigerwald“ dar. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein reines Wohngebiet (WR), mit max. 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 fest. Weiterhin erfolgte die Festsetzung der überbaubaren

Grundstücksflächen durch eine Baugrenze. Im nördlichen Bereich des reinen Wohngebiets in der „Nutzungszone B“ wurde eine Eingrünung zum Landschaftsraum festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die südlich gelegene Straßenverkehrsfläche „Am Steigerwald“. Dieser Bereich erfüllt aufgrund der Festsetzungsinhalte die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Die sog. „Nutzungszone A“ stellt den wesentlich größeren, südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplans „Wohngebiet Steigerwald“ dar, der in seinen Ursprüngen kein „reines Wohngebiet“ im Sinne der BauNVO darstellte, sondern aus einem freizeit- und erholungsorientierten Wohnen entstand. Seinerzeit wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der bereits bestehende Gebäudebestand in ein „reines Wohngebiet“ umgewidmet, so dass ein „dauerhaftes Wohnen“ ermöglicht wurde.

Die zulässige Vollgeschosszahl wurde auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Dichtewerte wurden (sehr gering) mit einer GRZ von 0,15 und einer GFZ von 0,15 festgesetzt. Die Mindestgrößen der Grundstücksflächen wurde auf 1.200 qm festgelegt, die überbaubare Fläche je Grundstück ist auf 250 qm, inklusive Nebenanlagen auf 300 qm begrenzt. Dadurch sollte der „aufgelockerte“ Siedlungscharakter beibehalten und weitergeführt werden.

In diesem Bereich des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen an die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans bewusst nicht erfüllt (insbesondere fehlt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen), so dass hier ein sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB vorliegt. In diesem Bereich des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Steigerwald“ betrifft lediglich diese sog. „Nutzungszone A“.

4.3 Fachgesetzliche Anforderungen

Table 1: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	Einer Umsetzung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten entgegen. Für das Plangebiet sind nach <i>Natureg Hessen</i> keine durch Verordnung geschützten Gebiete verzeichnet, auf die Auswirkungen feststellbar sind. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Hoher Vogelsberg.
Boden	Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPS 2010).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPS 2010 nicht betroffen.
Mensch	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind innerhalb des Plangebiets nicht unmittelbar betroffen.

Wasser	Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureg Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

4.3.1 Schutzgebiete

Gem. *Natureg Hessen* sind für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete (NSG, FFH, Vogelschutzgebiete, LSG) verzeichnet.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in rd. 400 m Entfernung das FFH-Gebiet „Seemenbachtal bei Nieder-Seemen“ (5621-302). Beeinträchtigungen bzw. eine Beeinflussung des FFH-Gebiets durch die vorliegende Planung liegen nicht auf der Hand, da die Planänderung lediglich einen geringfügigen Einfluss auf die städtebauliche Bestandssituation haben wird.

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop sind für das Plangebiet ebenfalls nicht verzeichnet. Westlich des Plangebiets (Flur 5, Flst. 55/1, 56/1) befindet sich in Siedlungsrandlage ein Streuobstbestand für den ein Hinweis auf einen gesetzlichen Biotopschutz verzeichnet ist (5521B1293 – Streuobst westl. Mittel-Seemen). Dieser Streuobstbestand wird durch die Planungen nicht tangiert. (Quelle: *NaturegViewer*)

5 Änderungsinhalte / Festsetzungsinhalte

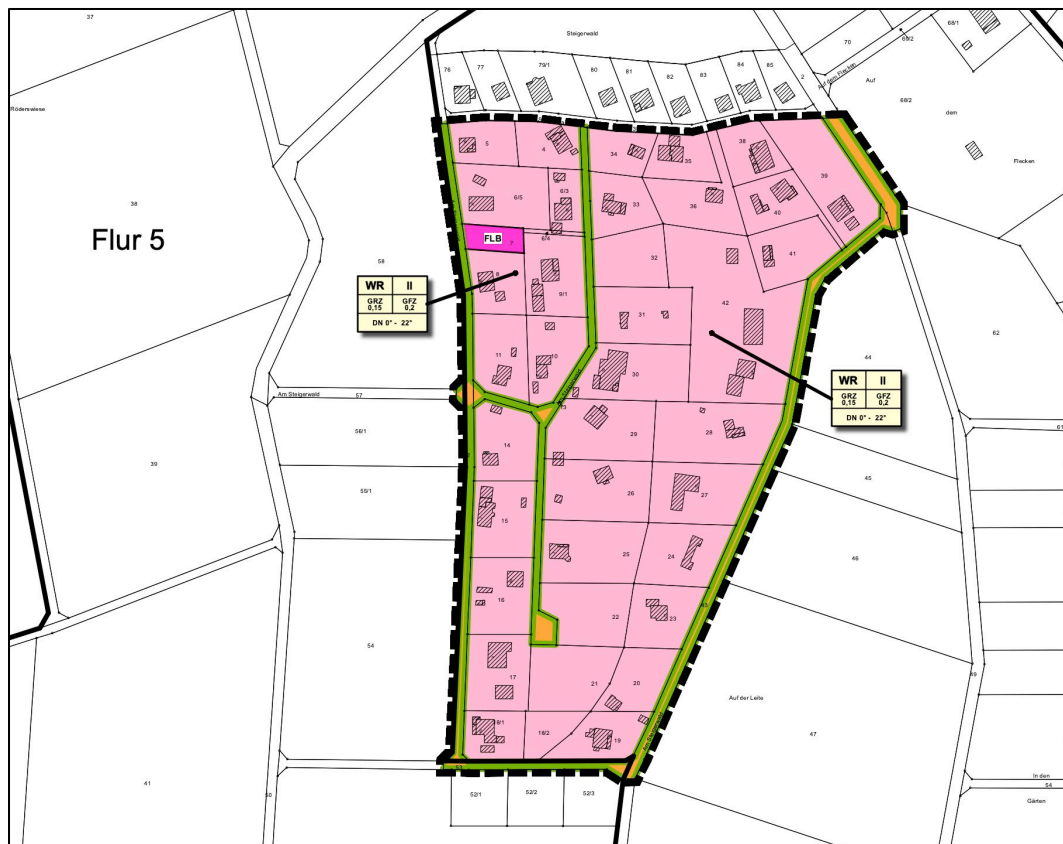


Abbildung 7: Bebauungsplan – Planteil

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans werden textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen sowie bauordnungsrechtliche (Gestaltungs-) Festsetzungen geändert. Wesentliche Teile der planungsrechtliche Festsetzungen behalten weiterhin Gültigkeit. Es werden weiterhin Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ergänzt. Im Folgenden werden neben den Änderungen die wesentlichen Festsetzungsinhalte erläutert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird weiterhin gem. § 3 BauNVO als "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt und dient vorrangig der Unterbringung von Wohngebäuden.

Innerhalb des Wohngebiets sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Durch diese Festsetzung soll der Nutzungscharakter des Gebiets, der das reine Wohnen vorsieht, beibehalten werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Künftig gelten weiterhin die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße (und zur Errichtung von Einzelhäusern).

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) /Geschossflächenzahl GFZ

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weiterhin 0,15. Dies dient vor allem dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur, die so ihren ländlichen Charakter beibehält und sich gut in den Landschaftsraum einfügt. Einer starken Nachverdichtung und zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets wird somit nicht Vorschub geleistet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird moderat auf 0,2 angehoben, um in Verbindung mit der Anhebung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse eine Erhöhung der Ausnutzung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Dies entspricht auch dem allgemeinen Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden sowie dem Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Festsetzungskombination gewährleistet aber dennoch weiterhin den aufgelockerten Siedlungscharakter.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen

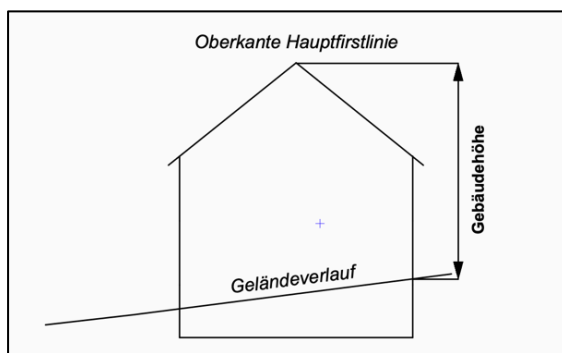


Abbildung 8: Bestimmung der Höhenlage

Innerhalb des reinen Wohngebiets soll die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf zwei (Z: II) erhöht werden. Hierdurch soll eine moderate Vergrößerung der Nutz- und Wohnflächen ermöglicht werden.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung nicht durch zu hohe Gebäude zu beeinträchtigen wird eine Höhenbeschränkung vorgenommen. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einer max. Traufhöhe von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe

von 8,0 m begrenzt. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage.

Die Höhe wird jeweils gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Hauptfirstlinie des Gebäudes.

Somit wird hier eine moderate Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück möglich, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet aber gleichzeitig auch eine gute Einbindung in den städtebaulichen Gesamtkonzept der bebauten Ortslage gewährleistet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wurden im Ursprungsbebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Dies war aufgrund der aufgelockerten städtebaulichen Struktur im Wohngebiet (mit seinem geringen Maß baulicher Nutzung) nicht erforderlich. Es sollte ein hohes Maß an Freiheit bei der Positionierung von Gebäuden innerhalb des Gebiets ermöglicht werden. Hierdurch wurde die Struktur und der städtebauliche Charakter der

ursprünglich aus Wochenendhäusern entwickelten Siedlung „Steigerwald“ weitergeführt. Die städtebauliche Ordnung wird durch Anwendung der Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren gewährleistet. Dieses bewährte System soll grundsätzlich weitergeführt werden und den künftigen Vorhabenträgern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Vorhabenplanung bieten.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HB können zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen werden, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen soll eine angemessene Baugestaltung gewährleistet werden.

Um eine ortsbildgerechte Dachlandschaft zu ermöglichen deren Dächer nicht dominant im Siedlungszusammenhang wirken, sind die Dächer flach geneigt auszugestalten. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°. Hierdurch wird der vorhandene Charakter der Dachgestaltung innerhalb des Wohngebiets weitergeführt.

5.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen Straßen und Wege im Plangebiet gesichert.

Die Straßen und Wege des Wohngebiets werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Wohngebiet bereits im Bestand vorhanden. Eine Erweiterung und Ergänzung wird durch die vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht vorbereitet. Notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen werden durch den jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen der Einzelvorhaben bei den zuständigen Behörden bzw. Versorgungsträgern eingeholt.

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungsunterlagen sind bei der zuständigen Wasserbehörde vorzulegen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die örtlich vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage zuzuleiten.

Strom-/ Erdgasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch einen öffentlichen Versorgungsträger und ist gesichert.

6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 war das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich verlagern.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Maßnahmen der Weiterentwicklung und Anpassung eines planungsrechtlich gesicherten Baugebietes und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

6.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.2 Umweltfachliche Belange

6.2.1 Wasserrechtliche Belange

Es sind keine Wasserschutzgebiete (*GruSchu Hessen*) oder Überschwemmungsgebiete (*Geoportal Hessen*) sowie Oberflächengewässer betroffen.

6.2.2 Artenschutz

Im „reinen Wohngebiet“ (WR) waren bislang bereits Wohngebäude / bauliche Anlagen zulässig. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Für die Ebene des Bebauungsplans ergeben sich in formeller Hinsicht keine Artenschutzanforderungen. Der Umsetzung der Planung stehen daher offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen z.B. beim potenziellen Rückbau von baulichen Anlagen Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

Sofern sich darüber hinaus im Wohngebiet und den damit in Verbindung stehenden gärtnerischen Anlagen in unzugänglichen Höhlungen insbesondere von Bäumen und Gehölzen einzelne synanthrope Tiere aufhalten, wird ihnen auch nach Wegnahme der Unterschlüpfe ein ausreichender Lebensraumzusammenhang zur Verfügung stehen. Da aber auch -wie erwähnt- eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen bei tatsächlichen baulichen Maßnahmen folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- *In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Vorhaben (das beinhaltet auch den Abbruch von Gebäuden) durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.*
- *Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.*

- *Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu Rate zu ziehen.*
- *Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.*

Hinweise / Empfehlungen

Zur Förderung der heimischen, siedlungsaufsuchenden Tierwelt sollten angemessene Dachüberstände, Nischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Bauplanung mit einbezogen werden (siehe Broschüre “Naturschutz an Gebäuden” NABU Deutschland).

Aufgrund der Problematik der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungseinrichtungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung der Umwelt werden Ausführungen zu umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in die Planunterlagen integriert.

6.2.3 Grünordnung

Es wurden einige über die bisherigen Regelungen hinausgehenden Festsetzungen getroffen. Folgende Regelungen sind im Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf das Umgebungsmaß Bezug nehmen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Gehölzerhalt

Aufgrund ihrer Funktionen vorrangig für den Biotop-, Landschafts- und Klimaschutz sind standortgerechte, heimische Laubgehölze künftig dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Darüber hinaus sind die Grundstücksfreiflächen zu begrünen und anteilig mit Gehölzen zu überstellen.

Beleuchtung

Weitergehende Informationen zum Thema Beleuchtung bieten z.B.:

Broschüren: *Der richtige Umgang mit künstlichem Licht* des Regierungspräsidiums Kassel (2020) *Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für*

Gewerbe und Industrie des HMUKLV und die „Hinweise der LAI (Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, abrufbar unter <https://rp-kassel.hessen.de/nachhaltigeaussenbeleuchtung>

6.2.4 Bodenschutz

Der *Bodenviewer Hessen* stuft die Fläche bereits vollständig als *Siedlungsboden* ein. Durch den begrenzten Neubau wird die Ressource und ihre Nutzungsfähigkeit nur geringfügig verringert.

Die Versiegelung wird durch Festsetzungen im gebotenen Umfang begrenzt und innerhalb der Grundstücksfreiflächen können sich nach Herstellung die Bodenfunktionen ungestört entwickeln. Bauzeitig können die Böden durch Beachtung allgemeiner Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz geschützt werden.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden folgende Maßnahmen im Rahmen der Planung umgesetzt:

- Schonung des Bodens durch Beschränkung des Versiegelungsgrads und der Versiegelungsintensität,
- Beachtung der Bodenschutzhinweise i.R. der Ausführung (-splanung),
- Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und anteilig mit Gehölzen zu überstellen.

6.3 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.⁸

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der seinerzeit neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

6.3.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Folgende Festsetzungen und Empfehlungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

⁸ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets wirken Aufheizungseffekten entgegen und tragen zur Retention von Niederschlagswasser bei,
- Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze, Fußwege und Zufahrten wird der Versiegelungsgrad verringert. Weitfugiges Pflaster o.ä. Materialien erlauben das Versickern von Niederschlagswasser (Verbesserung des Mikroklimas).
- Die Möglichkeit zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme trägt zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert darüber hinaus den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Siedlungskörper von Mittel-Seemen besitzt hier noch eine eher lockere Bebauung. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Straßenverkehrsfläche	7.364 qm	10 %
Reines Wohngebiet	62.189 qm	89 %
Gemeinbedarfsfläche	515 qm	<1%
GESAMT	70.068 qm	100,0 %

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,15

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.500 \text{ qm} * 0,15 = 225 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.500 qm dürfen maximal 225 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,2

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.500 \text{ qm} * 0,2 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.500 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II (als Höchstgrenze)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)