

GEMEINDE ARENSHAUSEN

## Bebauungsplan Nr. 2

„Hopfenberg, 2. Bauabschnitt“

Arenshausen

Landkreis Eichsfeld

- Entwurf -

## Begründung

zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2

„Hopfenberg, 2. Bauabschnitt“

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Stand:** 08/2019

**Bearbeiter:**

C. Vogler / M. Gries

AI GmbH KVV

Straße der Einheit 85

37318 Uder

Tel.: 036083/472-0

Fax: 036083/47218

e-Mail: [info@ai-gmbh-kvu.de](mailto:info@ai-gmbh-kvu.de)

**Auftraggeber:**

Gemeinde Arenshausen

Thomas-Müntzer-Straße 6

37318 Arenshausen

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2.	Lage des Plangebiets.....	2
1.3.	Eigentumsverhältnisse.....	2
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Regionalplanung.....	3
3.2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.3.	Vorhandene Planungsgrundlagen.....	6
3.4.	Gewässerschutz.....	6
3.5.	Biotop / sonstige Schutzgebiete.....	6
3.6.	Sonstiges.....	7
4.	Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen.....	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3.	Bauweise.....	9
4.4.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	9
4.5.	Nebenanlagen.....	10
4.6.	Erschließung.....	10
4.7.	Grünordnung.....	10
5.	Plangrundlage.....	10
6.	Alternativen.....	10
7.	Umweltbericht.....	11

## **1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

### **1.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – Wohngebiet „Hopfenberg 2. Bauabschnitt“ 37318 Arenshausen, Landkreis Eichsfeld umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Arenshausen  
Flur 4: Flurstücke 20/4; 22

Er wird begrenzt:

- im Norden - Feldgehölz entlang der Eisenbahnlinie
- im Westen - Ortslage Gemeinde Arenshausen
- im Süden - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten - Außengebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche

### **1.2. Lage des Plangebiets**

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Eichsfeldkreises, westlich der Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt.

Die Gemeinde Arenshausen befindet sich in der Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“.

Die Fläche liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „3 Muschelkalk-Platten und Bergländer“ mit der Untereinheit „3.3 Werrabergland–Hörselberge“.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Arenshausen, im Anschluss an die Ortslage und dem Wohngebiet B-Plan Nr.1 „Am Hopfenberg“, welches nahezu vollständig bebaut ist.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 2,6 ha auf.

Es liegt auf einer Höhe von ca. 237 m ü. NHN und fällt nach Norden bis auf ca. 223 m ü. NHN hin ab.

### **1.3. Eigentumsverhältnisse**

Für den Geltungsbereich hat die Gemeinde die Flächenverfügbarkeit geregelt, um eine Vermarktung und Erschließung durchführen zu können. Es handelt sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die neu als Wohnbaufläche ausgewiesenen Grundstücke werden durch die Gemeinde Arenshausen den zahlreich vorhandenen Bauwerbern zur Verfügung gestellt.

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegebenenfalls ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Planung ist die maßvolle Schaffung von preiswerten Wohnungsbaugrundstücken, um der vorhandenen Nachfrage aus der Bevölkerung der Gemeinde Arenshausen entgegenzukommen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen.

Die Gemeindeverwaltung Arenshausen erreichen nach wie vor zahlreiche Anfragen von ortsansässigen Bürgern über mögliche zur Verfügung stehende Flächen für Wohnbauten. Leider konnten seitens der Gemeinde nur teilweise befriedigende Antworten gegeben werden, da in der Ortslage keine ausreichenden Möglichkeiten vorhanden sind.

Zweck der Planung ist die Erschließung von bis zu 27 neuen Wohnbaugrundstücken, mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 600 – 800 m<sup>2</sup>. Es werden hauptsächlich Grünlandflächen im unbedingt notwendigen Umfang für den in Rede stehenden Bebauungsplan in Anspruch genommen.

In der Gemeinde besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen, die derzeit nicht befriedigt werden kann, nachdem sich die noch freien Bauplätze ausschließlich in privater Hand befinden und für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Der Standort des neuen Wohngebietes ist nahezu ideal aufgrund der Lage, der Erschlossenheit und sonstigen Randbedingungen für eine Bebauung. Ebenso die Tatsache, dass die Gemeinde als Erschließungsträger fungiert ist sehr hilfreich, da somit einer Blockierung der Grundstücke als Investitionsmodell vorgebeugt wird.

Der Planbereich soll im Bereich der Erweiterung als Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen richten sich ebenfalls nach dem § 4 BauNVO und werden unverändert als Festsetzung in die Satzung übernommen.

Planungsziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser ortsnahen Flächen unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange.

## **3. Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1. Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Entwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren.

Die Gemeinde Arenshausen ist im Regionalplan Nordthüringen (2012) Pkt. 1.2.3 als Grundzentrum ausgewiesen. Voraussetzungen hierfür sind, dass Grundzentren, neben der im Einzugsbereich notwendigen Zahl von 7000 Einwohnern, über Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes verfügen sollen.

Des Weiteren liegt die Gemeinde auf der landesbedeutsamen Entwicklungsachse, die den nordthüringer Raum in West-Ost-Richtung quert.

Auf eine günstige demographische Entwicklung soll durch Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen hingewirkt werden. Dazu trägt die Verbesserung der Raumausstattung im Bereich der öffentlichen Infrastruktur durch eine abgestimmte bauliche Entwicklung der Gemeinden wesentlich bei. Dabei soll eine Stabilisierung der räumlichen Bevölkerungsverteilung sowie die Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in allen Teilräumen und Kommunen der Planungsregion angestrebt werden.

Durch die Schaffung von ausreichendem, attraktivem und auf die unterschiedlichen sozialen Erfordernisse abgestimmtem Wohnraum sowie die umfassende Aufwertung der Lebensbedingungen hinsichtlich hochwertiger Siedlungsausstattung und intakter Umwelt soll dem Bevölkerungsrückgang auf Grund von Wanderungsverlusten und permanenten Geburtendefiziten entgegengewirkt werden. Die Verbesserung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen soll zum Verbleiben besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen sowie zu möglichen Rück- und Zuwanderungen beitragen.

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde. Sie resultiert im Wohnsiedlungsbereich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, verändertem Wohnverhalten und steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse der ortsansässigen Bevölkerung oder auch aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen (trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung) und neuen Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung am Standort Arenshausen hat gezeigt, dass ein steter Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Es sind derzeit keine Flächen innerhalb der Ortslage verfügbar.



Auszug aus RP-N 2012, mit Darstellung Geltungsbereich

Die Fläche des Bebauungsplanes ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) als Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-61) dargestellt. Zusätzlich ist eine Überlagerung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung vorhanden.

In den, im Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012) festgesetzten Vorbehaltsgebieten für landwirtschaftliche Bodennutzung soll einer nachhaltigen Entwicklung der

Landbewirtschaftung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Gemeinde Arenshausen liegt derzeit kein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Die Gemeinde ist sich der Notwendigkeit eines F-Planes bewusst. Sie ist auch grundsätzlich gewillt, einen solchen aufzustellen. Jedoch erscheint es ihr sinnvoll, diese Planung erst nach Durchführung einer ggf. erforderlichen Gemeindestrukturreform vorzunehmen, um eine Fehl- oder Doppelplanung zu vermeiden. Dieser Beschluss ist auch nachvollziehbar, da eine Flächennutzungsplanung im größeren Zusammenhang erfolgen sollte.

Laut Kommunalen Leitbild „Zukunftsfähiges Thüringen“ Entwurf vom 18.09.2015 Pkt. 4.2.6 sollen „Verwaltungsgemeinschaften (VGS) und erfüllende Gemeinden zu Einheits- oder Landgemeinden fortentwickelt werden“. In der Regel sollen Einheits- und Landgemeinden mit mindestens 6.000 bis 8.000 Einwohnern (bezogen auf das Jahr 2035) gebildet werden. Von einer Umsetzung dieser Reform in den nächsten Jahren ist auszugehen.

Die Einzelplanung einer Gemeinde, die es in absehbarer Zeit in dieser Form nicht mehr gibt, wäre zum jetzigen Zeitpunkt zu mindest unvollständig oder sogar verfehlt.

Allerdings ist davon auszugehen, dass eine Flächennutzungsplanung den vorhandenen Geltungsbereich als Baufläche ausweisen wird, da eine grundsätzliche Erschließung gesichert ist.

Der Gesetzgeber räumt die Möglichkeit ein, den B-Plan vorzeitig in Kraft treten zu lassen, um Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde nur aufgrund des Wartens auf das Wirksamwerden des F-Plans zu verhindern.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung somit vorerst um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

#### *Dringende Gründe*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist für die Gemeinde Arenshausen dringend erforderlich. Bisher ist die Gemeinde Arenshausen entgegen dem allgemeinen Trend in Thüringen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung mit einer überdurchschnittlichen Geburtenrate geprägt. Dieses ist eindeutig der gleichmäßigen bedarfsgerechten Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland geschuldet. Nur bei genügend bedarfsgerechtem Wohnraum bleiben die Menschen in ihrer Heimat, auch wenn sie vielleicht lange Wege zur Arbeit in Kauf nehmen müssen.

Die Gemeinde Arenshausen steht dabei in direkter Konkurrenz zu den wenige Kilometer entfernten Dörfern in Niedersachsen (rings um Friedland) oder Hessen (rings um Witzenhausen). Hier wurden in den letzten Jahren verstärkt Wohnbaugebiete ausgewiesen. Da viele Eichsfelder hier arbeiten, sind Bauplätze in der Nähe des Arbeitsplatzes natürlich immer attraktiv. Wenn (zu Hause) „daheim“ keine Bauplätze zur Verfügung stehen, werden Bauinteressenten nicht warten, sondern bevorzugt in den niedersächsischen oder hessischen Bereich ausweichen. Diese Menschen sind dann für die Gemeinde Arenshausen und damit auch für Thüringen dauerhaft verloren.

Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Gemeinde Arenshausen ist die Umsetzung dieses Bebauungsplanes daher dringen erforderlich. Längere Wartezeiten bis zur Aufstellung/Genehmigung eines FNP würden erhebliche Nachteile für die Entwicklung der

Gemeinde bringen. Da innerorts alle Möglichkeiten zur Schaffung von Mietwohnraum ausgeschöpft sind und freie Mietwohnungen immer sehr schnell wieder belegt sind, würde dieses auch zur Wohnraumverknappung und damit zur Erhöhung der Mietpreise führen. Dies endet wie beschrieben letztlich im Wegzug des mobilen (jüngeren) Bevölkerungsteiles.

### **3.3. Vorhandene Planungsgrundlagen**

Es handelt sich bei dem Plangebiet vollständig um Ackerfläche, welche sich im baulichen Außenbereich der Gemeinde Arenshausen nach § 35 BauGB befindet.

### **3.4. Gewässerschutz**

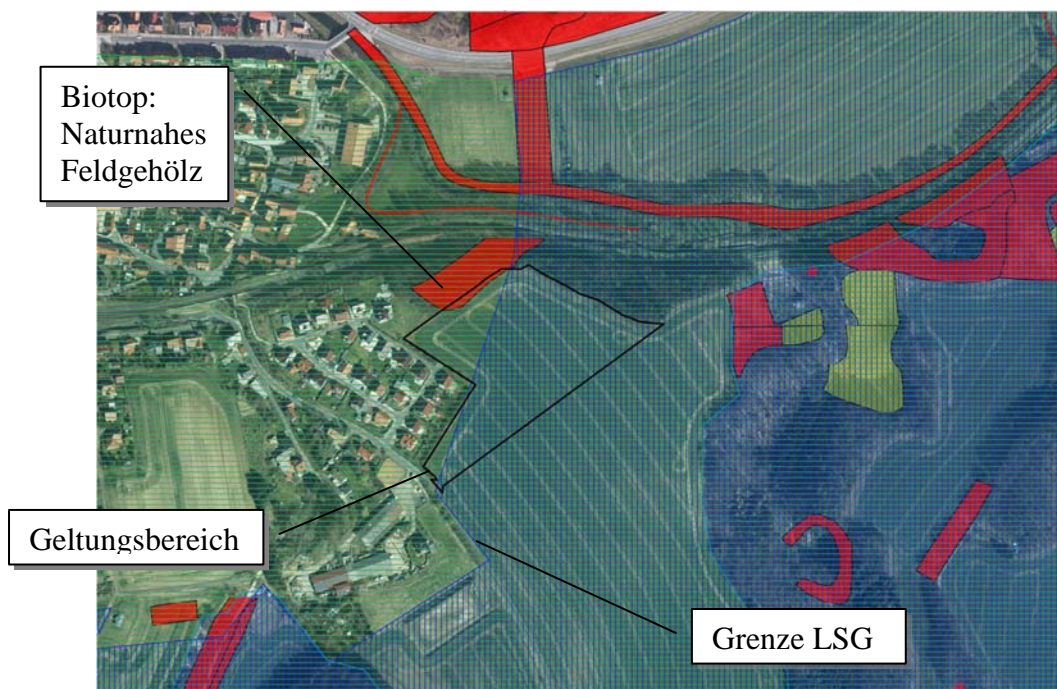
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Gewässer sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3 des Bohrbrunnens Arenshausen.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in dem Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS-).

### **3.5. Biotop / sonstige Schutzgebiete**

Der nördliche Geltungsbereich wird durch ein, gemäß BNatSchG § 30 in Verbindung mit ThürNatSchG § 18 gesetzlich geschütztes, Biotop angeschnitten. Dabei entfallen ca. 1,6 Prozent der überplanten Fläche auf das Biotop.



Auszug aus Schutzgebietskarte mit Darstellung Geltungsbereich  
(Quelle: [www.antaes.thuringen.de](http://www.antaes.thuringen.de), Schutzgebiete)

Der Anteil der betroffenen Fläche am Offenlandbiotop beträgt ca. 9 Prozent. Hierzu sind im weiteren Verfahren der Umgang und der Ausgleich besonders zu betrachten.

Das überplante Gebiet befindet sich vollständig innerhalb des Naturpark „Eichsfeld - Hainich – Werratal“. Weiterhin sind ca. 77 Prozent des Geltungsbereiches als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Obereichsfeld“ ausgewiesen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind voraussichtlich nicht einschlägig.

Der Planbereich betrifft keine FFH-Gebiete, so dass dafür eine Betroffenheit ausgeschlossen wird.

### **3.6. Sonstiges**

Mit archäologischen Funden ist nicht zu rechnen. Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bezüglich Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. § 16 ThürDSchG.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind ebenso nicht vom Vorhaben betroffen und befinden sich auch nicht im relevanten Sichtbereich zum Plangebiet.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

## **4. Festsetzungen, Städtebauliche Maßnahmen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Grundsätzlich soll am Standort der Charakter einer Wohnsiedlung städtebaulich erreicht werden, ohne jedoch zusätzliche gewerbliche Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Eindeutig gewollt sind vorrangig Wohnhäuser, die eine gewerbliche Nutzung im geringen Umfang integrieren können.

Das Plangebiet wird teilweise entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen.

#### Zulässig sind:

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



sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

Die Festsetzungen der nicht zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der Schaffung eines, für die Bevölkerung attraktiven und mit möglichst wenigen Immissionsquellen belasteten Wohngebietes, mit dem Ziel einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der Plangebietsflächen für den Wohnungsbau sowie aufgrund der Sensibilität der angestrebten Wohnnutzung (Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsströmen, Nachbarschaft, Immissionen).

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an den vorgegebenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet und wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Durch diesen Grad der Versiegelung ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird so ermöglicht.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da diese Festsetzungen keinen direkten städtebaulichen Sinn ergeben. Zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Baugebiet Höhenbegrenzungen erforderlich. Die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung einer einzuhaltenden Gesamtgebäudehöhe. Durch die Höhenfestsetzung und die Festsetzung der Dachneigung ist der städtebauliche Zweck der Begrenzung der Gebäudehöhen dann erreicht.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. §18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (betrifft Oberkante First) soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First) bezogen auf die Bezugsebene.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Es wird eine einheitliche maximale Gebäudehöhe von 10,0 m auf die Bezugsebene festgesetzt. Das betrifft alle Gebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und versetztem Pultdach.

### **4.3. Bauweise**

In Einpassung in die umgebende Bebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern wird die offene Bebauung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach müssen in der Regel die Gebäude mit dem erforderlichen Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden.

Damit wird u. a. auch eine gewisse physische Unabhängigkeit und optimales Wohnverhalten der jeweiligen Bauherrn zur unmittelbaren Nachbarschaft garantiert.

Durch die Festlegung von Baugrenzen (Baufenster) werden in den Randbereichen insbesondere am Übergang zu Grün- und Freiflächen Bereiche von Bebauung ausgeschlossen. Sie dienen der Neubildung und dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen und der landschaftlichen Einbindung.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren und auch um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen, wird die Firstrichtung sowohl parallel als auch senkrecht auf die vor dem Baufeld befindliche Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben. Dadurch soll auch der Einsatz von Solartechnik ermöglicht und gefördert werden.

### **4.4. Gestaltung baulicher Anlagen**

Festsetzungen zu Formen, Material und Farben werden nicht getroffen, um einen größeren Spielraum in der architektonischen Gestaltung der baulichen Anlagen zu eröffnen.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um ein insgesamt harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

Durch die Anordnung der Baufenster soll eine an der Straßenfront ausgerichtete Linienführung der Gebäude erfolgen.

Entsprechend dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es üblicherweise, neben der Ordnung der Funktionen in einem Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Dieses soll aber nicht eine Einheitsarchitektur erzwingen. Die dörfliche Vielfalt soll auch im Neubaugebiet gewahrt bleiben. In einem vorgegebenen Rahmen sollen individuelle Lösungen in der Gestaltung der Gebäudekubatur ermöglicht werden.

Als Dachform werden daher für alle Grundstücke, die in der vorhandenen Umgebung charakteristischen, Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigung wird auf den Bereich von 25° – 45° festgesetzt.

Dachbegrünungen auf Flach- wie auch auf geneigten Dächern der Nebenanlagen und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind ausdrücklich zugelassen.

#### **4.5. Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können Nebenanlagen grundsätzlich zugelassen werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Eine bewusste Festsetzung der Lage der Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes wurde hinsichtlich einer maximalen Flexibilität bei der Anordnung der Anlagen vermieden.

#### **4.6. Erschließung**

Der Planbereich ist nicht an die bestehenden Anlagen der Entwässerung und Versorgung (Strom, Wasser, Telekom) angeschlossen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Wohngebiet „Hopfenberg“ wurde die Auslegung von Verkehrs- und Entsorgungseinrichtungen auf eine Erweiterung ausgelegt. Die notwendigen Erweiterungen lassen sich somit mit relativ kleinem Aufwand realisieren.

Grundsätzlich sollte jedoch vor den Erweiterungsmaßnahmen Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

#### **4.7. Grünordnung**

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz).

Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, soweit wie möglich, im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind Eingriffe i.S. des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, d.h. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird sich mit der Thematik in den folgenden Verfahrensschritten auseinandergesetzt.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Bedingungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.

### **5. Plangrundlage**

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten digitale Katasterkarten und Luftbilder sowie der rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Hopfenberg“.

### **6. Alternativen**

Mit dem Baugebiet „Hopfenberg, 2. Bauabschnitt“ wird für bis zu 27 Bauinteressenten die Möglichkeit eröffnet, den Bau eines Eigenheimes zu realisieren.


Eine realistisch zugrunde zu legende Alternative zu dem vorliegenden Plan ist derzeit in der Ortslage von Arenshausen nicht gegeben. Der Verzicht auf die Planänderung („Null Variante“) hätte zur Folge, dass bauwillige Interessenten sich andere Alternativen in anderen Gemeinden suchen müssten. Dies liegt nicht im Interesse der Gemeinde Arenshausen, die um jeden potentiellen Einwohner bemüht ist.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Entwicklung der Ortslage wird dagegen auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

## **7. Umweltbericht**

Der erforderliche Umweltbericht, mit Untersuchungen der Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter, wird im weiteren Verfahren resultierend aus den eingegangenen Stellungnahmen des Scoping und deren wesentlichen Zielaussagen erstellt.

aufgestellt: Uder, 08/2019



M. Gries  
AI GmbH KVU