



STADT ROTENBURG A. D. FULDA

Stadtteil Lisperhausen

Bebauungsplan Nr. 16 – 1. Änderung

„Aufm Kreuz“

Stand: Entwurf

**Begründung
nach § 2a BauGB**

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel
Telefon: 05 61 - 77 83 57
E-Mail: mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken
Dipl. Ing. Marco Link

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 16 „Aufm Kreuz“ – 1. Änderung

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage des Plangeltungsbereiches	5
3.	Planungsrechtliche Einordnung und übergeordnete Planungen	8
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	8
3.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.3	Schutzgebiete	10
3.4	Verhältnis zu externen Planungen	10
3.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
4.	Städtebauliche und landschaftliche Einordnung	11
5.	Inhalt der Änderung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
5.1	Zu Ziffer 2.1: Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Zu Ziffer 2.1.1: Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten	12
5.3	Zu Ziffer 2.2: Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Zu Ziffer 2.3: Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	14
5.5	Zu Ziffer 2.6: Verkehrsflächen und Stellplatzregelungen	15
5.6	Zu Ziffer 2.7: Grünflächen, Pflanzmaßnahmen und Grünordnung.....	15
5.7	Zu Ziffer 2.8: Flächen für die Wasserwirtschaft Niederschlagswasserbewirtschaftung	16
5.8	Zu Ziffer 2.10: Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz.....	17
5.9	Zu Ziffer 2.11: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Immissionsschutz	18
5.10	Zu Ziffer 2.12: Aufhebung des pauschalen Baugebots	18
5.11	Zu Ziffer 3.1: Gestaltung baulicher Anlagen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
6.	Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
6.1	Rechtliche Grundlagen und Verzicht auf die Umweltprüfung	20
6.2	Auswirkungen auf Natur, Landschaft und das Ortsbild	20
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21

Inhaltlicher Teil

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Aufm Kreuz“ im Stadtteil Lisenhausen ist im Jahr 2022 in Kraft getreten. Ziel der damaligen Planung war die Erschließung und vorausschauende Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Bereich „Grumbach“, um den örtlichen Wohnraumbedarf der Stadt Rotenburg a. d. Fulda nachhaltig zu sichern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand einzuleiten. Das Plangebiet umfasst insgesamt 45 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Die Erschließungsanlagen des Wohngebietes – bestehend aus der Ringerschließung, den stichstraßenartigen Sackgassen sowie den öffentlichen Pkw-Stellplatzflächen – wurden zwischenzeitlich bereits vollständig im Gebiet realisiert.

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans basierte auf einem gestalterisch sehr anspruchsvollen und dichten Entwurf. Die politischen Verantwortlichen sowie die Verwaltung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda hatten hierbei eine vorbildliche, im hohen Maße ökologische und gemeinschaftsorientierte Baugebietsentwicklung im Sinn. Das städtebauliche Leitbild war geprägt von prägnanten, fächerförmig organisierten Wohngruppen bzw. Wohnhöfen, die sich im Halbkreis um die jeweiligen Wendehämmer gruppieren. Ziel war die Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur mit stark verzahnten Gebäudekomplexen. Diese Leitidee fand ihren Ausdruck in der einheitlichen Gestalt der Gebäudekörper, bei der die Reihenhäuser der Wohngruppen ein in sich geschlossenes gestalterisches Ensemble bilden sollten.

Um dieses städtebauliche Leitbild planerisch abzusichern, orientierten sich die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) im Ursprungsplan in engen, geschwungenen Linienführungen exakt an den Außenwänden des damaligen Entwurfs. Dieses ambitionierte Konzept setzte für eine erfolgreiche Umsetzung im Regelfall entweder die schlüsselfertige Realisierung durch einen einzelnen Gesamtinvestor oder die koordinierte Entwicklung durch geschlossene Baugruppen und Bauherrengemeinschaften voraus.

Erkenntnisse aus der Vermarktungspraxis und veränderte Rahmenbedingungen

Rund vier Jahre nach Erlangen der Rechtskraft zeigt sich in der Vermarktungspraxis jedoch, dass diese anspruchsvollen Umsetzungsmodelle im aktuellen Marktumfeld nur schwer realisierbar sind. Es konnte weder ein Investor für die Gesamtentwicklung gebunden werden, noch fanden sich private Bauwillige in Form von organisierten Bauherrengemeinschaften zusammen. Ein Abgleich der rechtskräftigen zeichnerischen Festsetzungen mit dem aktuellen Vermarktungsstand spiegelt dieses Marktverhalten wider: Eine Veräußerung oder Reservierung von Grundstücken fand bislang vorwiegend auf den Parzellen statt, die aufgrund ihrer Geometrie eine individuelle Platzierung des Baukörpers zulassen. Es wurden primär jene

Flächen nachgefragt, auf denen die Realisierung eines marktüblichen, freistehenden Einfamilienhauses ohne planerische Zwänge möglich ist.

Auf den verbleibenden Grundstücken im Bereich der fächerförmigen Wohnhöfe stagniert die Nachfrage hingegen. In der Praxis zeigt sich, dass das restriktive Gestaltkonzept des Ursprungsplans mit den heutigen Anforderungen privater Bauherren im ländlichen Raum kollidiert. Die engen, fächerförmig Baugrenzen führen bei einer parzellenweisen Einzelvermarktung an Familien dazu, dass wirtschaftliche Standard-Gebäudeplatzierungen sowie die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (HBO) für private Einzelbauherren im Einzelfall schwer umsetzbar sind. Den potenziellen Erwerbern fehlt der notwendige Spielraum für eine bedarfsgerechte und eigenständige Gestaltung.

Der ökologische Planungswille der städtischen Gremien fand insbesondere auch darin seinen Ausdruck, dass pro Baugrundstück rechtsverbindlich nur die Anlage eines einzigen Pkw-Stellplatzes zulässig war. Dieses Ziel eines weitgehend autoarmen Quartiers lässt sich jedoch im ländlich geprägten Stadtteil Lisperhausen in der täglichen Lebensrealität der Bürger nicht vollständig abbilden. Haushalte im ländlichen Raum sind aufgrund von Berufspendeln und familiären Verpflichtungen im Regelfall auf zwei Kraftfahrzeuge angewiesen. Im Zuge der Beratung konkreter Bauanträge wurde folglich deutlich, dass hier ein regelmäßiger Bedarf an Befreiungen von dieser Stellplatzfestsetzung besteht, um den Anforderungen der Familien gerecht zu werden.

Erforderlichkeit der Planung

Um eine fundierte und rechtssichere Lösung für diese Vollzugshemmnisse zu finden, hat die städtische Verwaltung eine umfassende Prüfung des rechtsgültigen Bebauungsplans durch den Hessischen Städte- und Gemeindebund (HSGB) veranlasst. Der Prüfbericht des HSGB hat wertvolle Hinweise geliefert, dass neben der Stellplatzthematik auch ein allgemeiner redaktioneller und rechtlicher Anpassungsbedarf bei den textlichen Festsetzungen vorliegt, um die dauerhafte Vollziehbarkeit des Plans im Sinne der Planzeichenverordnung und des Baugesetzbuches zu optimieren.

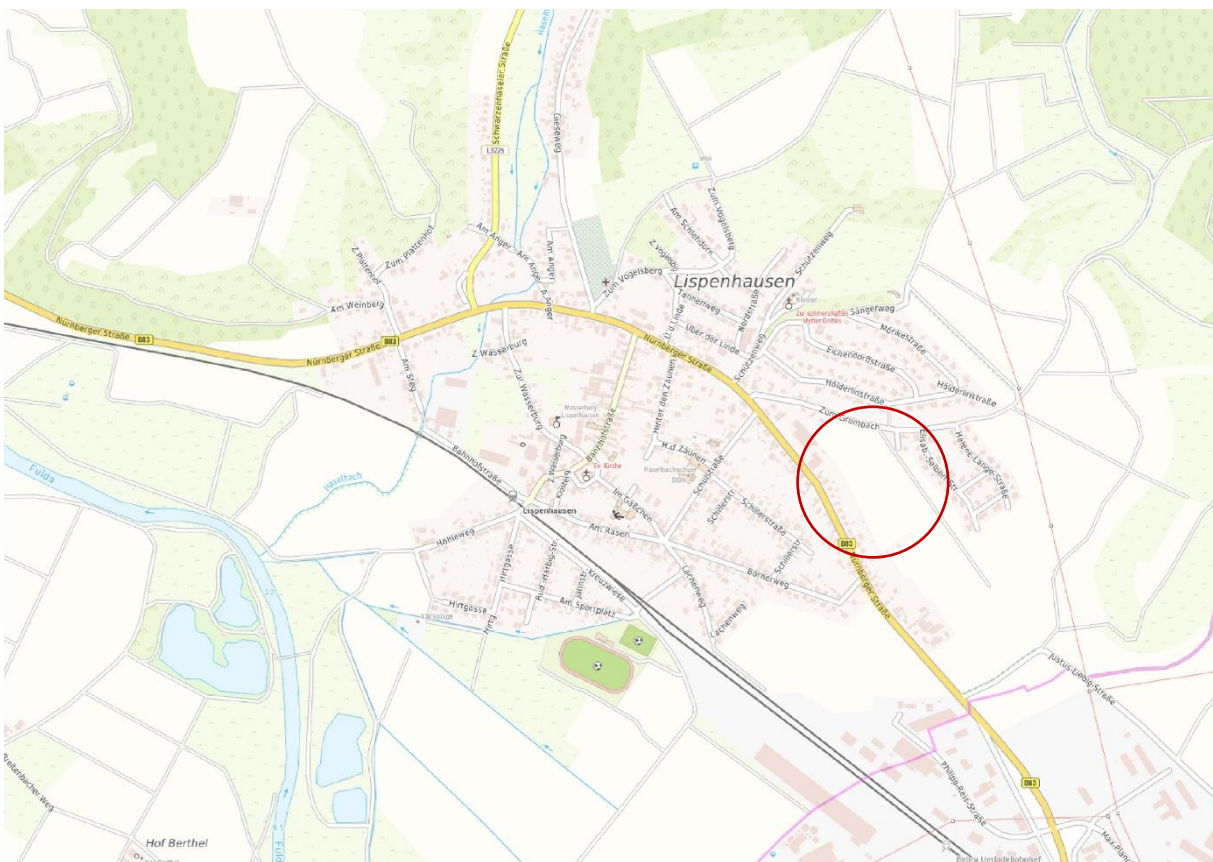
Im Rahmen dieser 1. Änderung werden daher die Anregungen des HSGB aufgegriffen, um den Bebauungsplan in folgenden Punkten an die aktuelle Rechts- und Verwaltungspraxis anzupassen und zu harmonisieren:

- **Optimierung der Baufreiheit:** Die geometrisch sehr eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden erweitert, um eine bauliche Umsetzung unter Einhaltung aller gesetzlichen Rahmenbedingungen für Einzelbauherren zu erleichtern.
- **Klarstellung der Bauweisen:** Widersprüchliche oder missverständliche Begrifflichkeiten bezüglich der offenen bzw. abweichenden Bauweise werden präzisiert und rechtssicher neu formuliert.
- **Entschlackung textlicher Regelungen:** Textliche Festsetzungen, die sich im Vollzug als zu starr erwiesen haben oder für die sich zwischenzeitlich modernere Regelungsansätze ergeben haben, werden vereinfacht, angepasst oder aufgehoben.

- **Anpassung der Nutzungsregelungen:** Zu restriktive Einschränkungen bei den Freiflächen sowie starre Vorgaben zur Platzierung von Stellplätzen auf den Grundstücken werden praxisnah modifiziert.

Vor diesem Hintergrund macht die Stadt Rotenburg a. d. Fulda von ihrer Planungshoheit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Gebrauch. Die Durchführung dieser 1. Änderung dient somit dem Ziel, den ambitionierten Ursprungsplan mit den praktischen Anforderungen der Grundstücksnachfrage zu synchronisieren und ein rechtssicheres, schlankes und vollzugstaugliches Ortsbaurecht für das gesamte Quartier zu schaffen

2. Lage des Plangeltungsbereiches



Räumliche Lage des Bebauungsplans im Stadtteil

(Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_08-topplus-open-bunt, Zugriff: 02.06.2026)

Stadtstrukturelle und städtebauliche Einbindung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Aufm Kreuz“ befindet sich innerhalb des östlichen Bereiches der Ortslage von Lispenhausen, einem Stadtteil der Stadt Rotenburg a. d. Fulda. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Siedlungsrand und wird durch seine Lage zwischen den bestehenden Wohngebieten und den angrenzenden, landwirtschaftlich

genutzten Freiflächen geprägt. Die unmittelbare Umgebung weist hierbei einen ausgeprägten Übergangscharakter zwischen dem bebauten Ortsbereich und der offenen Kulturlandschaft auf.

Westlich und nordwestlich schließen bestehende Wohnquartiere an das Plangebiet an, während sich östlich und südöstlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken. Die Bundesstraße B 83 verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes und stellt eine leistungsfähige überörtliche Verkehrsverbindung in Richtung der Kernstadt von Rotenburg a. d. Fulda sowie zu den umliegenden Ortsteilen dar. Über das örtliche Straßennetz ist das Gebiet zudem hervorragend an die vorhandenen Siedlungsbereiche von Lisperhausen angebunden.

Das Plangebiet liegt in einer topographisch offenen Lage am Rand des bebauten Ortskerns. Die umgebenden Freiflächen prägen das Landschaftsbild und schaffen einen fließenden Übergang zwischen der Ortslage und dem umgebenden Naturraum. Gleichzeitig profitiert der Standort von der Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils sowie von einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Durch die Lage am östlichen Ortsrand weist das Gebiet eine städtebaulich gut nachvollziehbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur auf. Die angrenzenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen ermöglichen eine geordnete Anbindung des Vorhabens, während die benachbarten Freiflächen zur landschaftlichen Einbindung beitragen. Insgesamt bietet der Standort günstige Voraussetzungen für die geplante Entwicklung und fügt sich stimmig in die bestehende Struktur des Ortsteils Lisperhausen ein.

Formelle Abgrenzung und Umfang des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist flächenmäßig weitestgehend identisch mit dem Umring des im Jahr 2022 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans Nr. 16. Die Einbeziehung des Gesamtareals stellt sicher, dass eine einheitliche und rechtssichere Rechtsgrundlage für alle innerhalb des Gebietes liegenden Baugrundstücke geschaffen wird.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Planänderung. Betroffen sind die parzellierten Wohnbauflächen sowie die bereits fertiggestellten Verkehrs- und Stellplatzanlagen innerhalb der Gemarkung Lisperhausen, Flur 10. Das Gesamtareal umfasst eine Fläche von circa 3,8 Hektar.

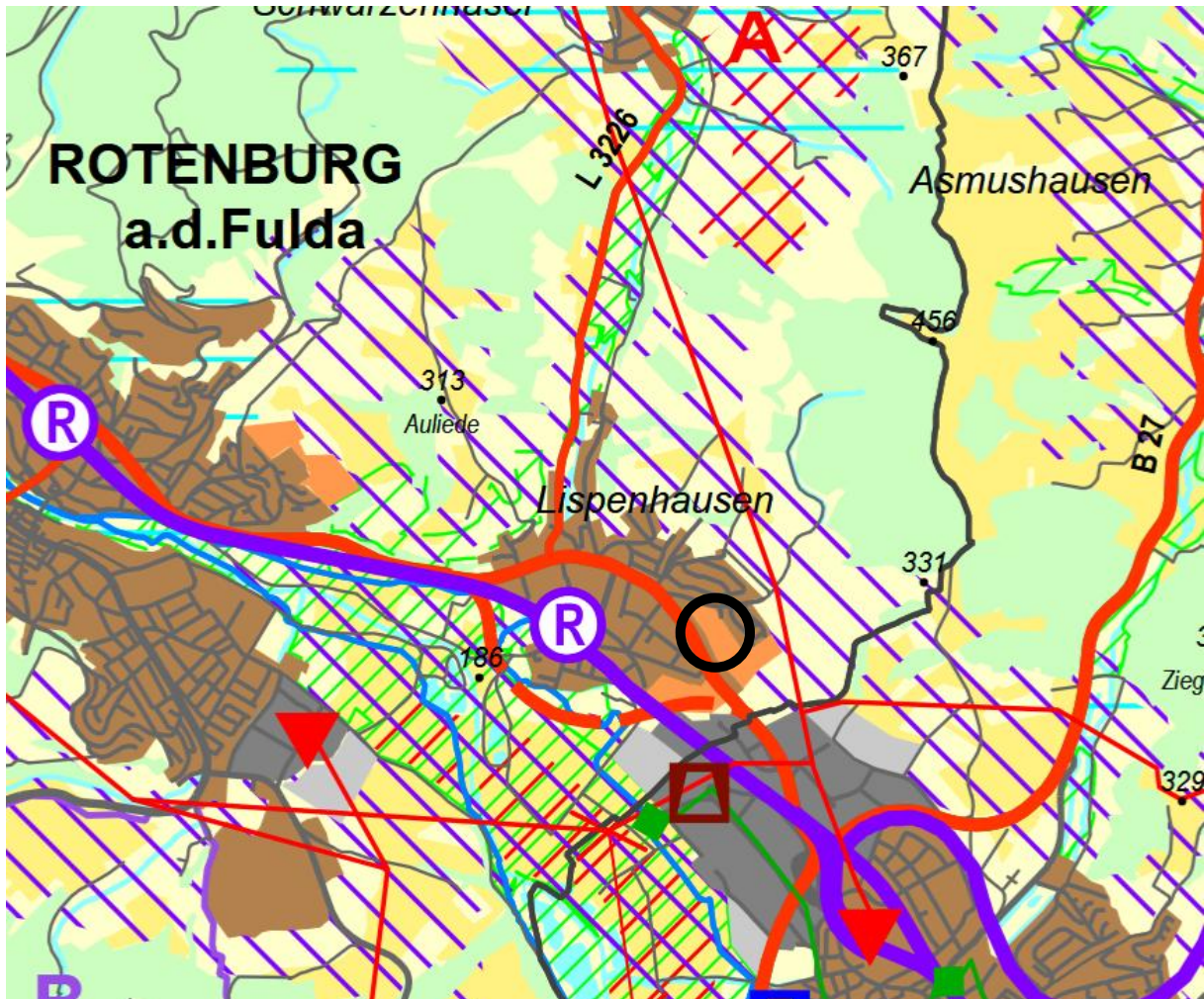
Stadt Rotenburg a. d. Fulda
Bebauungsplan Nr. 16 – 1. Änderung „Aufm Kreuz“



Räumlicher Geltungsbereich (SCHWARZ umrandet)

3. Planungsrechtliche Einordnung und übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen – Geltungsbereich schwarz umrandet
(Quelle: Regionalversammlung Nordhessen)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Aufm Kreuz“ befindet sich vollumfänglich innerhalb des in den raumordnerischen Darstellungen des Regionalplans Nordhessen (Ostblatt) ausgewiesenen Siedlungsraumes des Stadtteils Lispenhausen. Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist im Regionalplan konkret als Vorranggebiet Siedlung dargestellt. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans beabsichtigte städtebauliche Entwicklung entspricht damit vollumfänglich den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung zur räumlichen Konzentration der Siedlungsentwicklung auf geeignete und infrastrukturell bereits erschlossene Standorte.

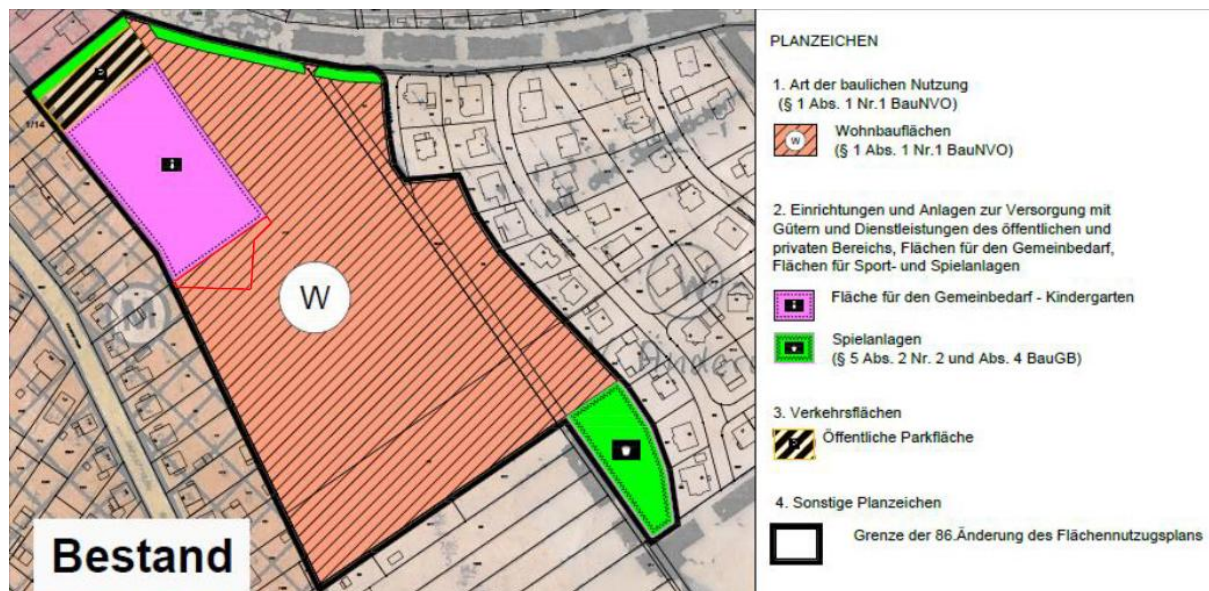
Vorranggebiete Siedlung dienen der Sicherung sowie der geordneten Entwicklung bestehender Ortslagen und der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für das Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und sonstige siedlungsbezogene Nutzungen.

Durch die Konzentration baulicher Entwicklungen innerhalb dieser definierten Bereiche sollen eine flächensparende Siedlungsstruktur gefördert sowie eine weitere Zersiedelung der freien Landschaft nachhaltig vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Lisenhausen und schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an. Aufgrund seiner Lage innerhalb des ausgewiesenen Vorranggebietes für Siedlung verfügt der Standort über eine hervorragende Einbindung in die vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturstruktur. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B 83 sowie über das örtliche Straßennetz. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die vorgesehene Nutzung unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils und trägt zu einer geordneten Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur bei. Gleichzeitig werden die raumordnerischen Vorgaben zur Bündelung von Siedlungsentwicklungen innerhalb der hierfür vorgesehenen Bereiche konsequent berücksichtigt.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Hessen sowie des Regionalplans Nordhessen, da sie eine siedlungsbezogene Entwicklung innerhalb eines hierfür ausgewiesenen Vorranggebietes ermöglicht und damit den Grundsätzen einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung Rechnung trägt.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Geltungsbereich rot markiert (Quelle: Stadt Rotenburg a. d. Fulda)

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Aufm Kreuz“ ist beabsichtigt, die Fläche für den Gemeinbedarf im Süden des Plangebietes um das bereits innerhalb des Geltungsbereichs liegende Flurstück 206 zu ergänzen. Das Flurstück 206 verfügt über eine Gesamtfläche von 655 m² und war im Ursprungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese punktuelle Umwandlung einer Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche steht in Anbetracht der geringen Ausdehnung der beabsichtigten städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt nicht entgegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit weiterhin als ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg a. d. Fulda wird für das Flurstück 206 nach Abschluss des Verfahrens im Wege der redaktionellen Berichtigung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die neuen planungsrechtlichen Gegebenheiten angepasst.

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes oder eines Schutzgebietes, das nach der europäischen FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen ist. Die Erhaltung der biologischen Artenvielfalt im Sinne der europäischen Schutzgebietsnetzwerke wird durch die Planänderung nicht berührt.

3.4 Verhältnis zu externen Planungen

Planungen des Bundes, des Landes Hessen sowie sonstige übergeordnete Fachplanungen des Schienen- oder Straßenbaus sind für das Areal nicht gegeben. Auch sonstige relevante Planungen des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, der Stadt Rotenburg a. d. Fulda oder anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Kulturdenkmäler nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Das Vorhandensein von eingetragenen Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstätten ist innerhalb des intensiv vorgeutzten und erschlossenen Areals nicht bekannt. Sollten im Zuge der künftigen Erdarbeiten unerwartet Bodendenkmäler oder Funde zutage treten, greift die gesetzliche Meldepflicht gemäß den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

3.6 Kampfmittel

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) mit Stellungnahme vom 16.07.2026 darauf hingewiesen, dass sich das Gelände in Teilbereichen im Einwirkungsbereich ehemaliger Flakstellungen befand. Da auf solchen Flächen grundsätzlich von einer Kampfmittelbelastung ausgegangen werden muss, wurde aufgrund der Stellungnahme eine Kampfmittelsondierung in zwei Bereichen innerhalb des

Plangeltungsbereiches durch die Firma Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Riedstraße 36, 64331 Weiterstadt durchgeführt. Für beide Bereiche wurde ein Geophysikalischer Bericht gefertigt (Stand: 13. Juli 2026) sowie jeweils eine Karte zur Darstellung der Ergebnisse hergestellt. Die Berichte und Karten sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Im Bereich der künftigen Baumaßnahme der Kindertagesstätte erfolgte auf einer Fläche von 5.702 qm eine Überprüfung auf Abwurfmunition und oberflächennahe Kleinmunition mittels Geomagnetik. Die Auswertung der Messwerte ergab **36 Anomalien**, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden.

Innerhalb des zweiten Untersuchungsbereiches im Osten des Plangeltungsbereiches ergab die Auswertung der Messwerte 63 Anomalien.

Gemäß der Empfehlung innerhalb der beiden Berichte findet aktuell eine Aufgrabung der angemessenen Anomalien zu deren Überprüfung statt.

4. Städtebauliche und landschaftliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Lisperhausen und stellt einen städtebaulichen Übergangsbereich zwischen dem bebauten Siedlungsraum und den östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen dar. Das vorhandene Siedlungsgefüge im unmittelbaren Umfeld wird vornehmlich durch die Wohnnutzung geprägt und durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit zugehörigen privaten Gartenflächen charakterisiert. Das Quartier fügt sich damit stimmig in die typische Siedlungsstruktur des Stadtteils Lisperhausen ein.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine grundsätzlichen Änderungen der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung verfolgt. Vielmehr dient die Planung der Optimierung, dem Bürokratieabbau und der besseren praktischen Umsetzbarkeit des Wohngebietes. Die vorgesehenen Änderungen betreffen insbesondere die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Überarbeitung einzelner textlicher Festsetzungen, um den Anforderungen potenzieller Bauherren und den gewonnenen Erkenntnissen aus der bisherigen Vermarktung des Baugebietes Rechnung zu tragen.

Die geometrische Anpassung und Begradigung der Baugrenzen ermöglicht eine flexiblere Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und verbessert die Ausnutzbarkeit der Bauflächen erheblich. Gleichzeitig bleiben die wesentlichen städtebaulichen Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans vollumfänglich erhalten. Die offene Bebauungsstruktur, die Orientierung an den bereits fertiggestellten Erschließungsstraßen sowie die Einbindung in die vorhandene Siedlungsentwicklung werden durch die Änderungen nicht beeinträchtigt.

Aus landschaftlicher Sicht führt die Planung zu keinen zusätzlichen Eingriffen in bislang unbebaute Freiraumbereiche außerhalb des bereits im Jahr 2022 festgesetzten Geltungsbereiches. Die äußere räumliche Abgrenzung des Baugebietes bleibt unverändert. Durch die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen, Pflanzmaßnahmen und Übergangsbereiche zu den angrenzenden Freiflächen wird weiterhin eine angemessene und verträgliche landschaftliche Einbindung des Wohngebietes sichergestellt.

Insgesamt trägt die 1. Änderung des Bebauungsplans dazu bei, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes aktiv zu fördern und die vorhandenen Wohnbauflächen einer tatsächlichen baulichen Nutzung zuzuführen. Die Planung unterstützt damit eine geordnete Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Ortsrandes und entspricht den Grundsätzen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden.

5. Inhalt der Änderung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Zu Ziffer 2.1: Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden weiterhin überwiegend als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Ziel der Planung bleibt die städtebaubare Weiterentwicklung des Wohnstandortes Lisperhausen durch die Aktivierung der vorhandenen Wohnbauflächen sowie die Arrondierung der Siedlungsstruktur im Bereich der Walter-Lübcke-Straße und Christine-Brückner-Straße. Die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete trägt dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung und gewährleistet eine geordnete städtebaubare Entwicklung des Gebietes.

Zulässig sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, um eine Flexibilität hinsichtlich künftiger Entwicklungen zu gewährleisten. Durch den gezielten Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird sichergestellt, dass Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen oder potenziellen Konflikten unterbleiben, um den Charakter eines ruhigen und familienfreundlichen Wohngebietes dauerhaft zu sichern.

5.2 Zu Ziffer 2.1.1: Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten

Ein wesentlicher Bestandteil dieser 1. Änderung ist die flächenmäßige und funktionale Optimierung der sozialen Infrastruktur innerhalb des Plangebietes. Das im inneren Bereich gelegene Flurstück 206 der Flur 10 mit einer Gesamtfläche von 655 m², welches im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt war, wird aus dieser Nutzung herausgenommen und vollumfänglich der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für sozialen Zwecken dienende Gebäude und

Einrichtungen zugeschlagen. Die künftige Zweckbestimmung dieses Grundstücks wird als unbedachte, gärtnerisch zu gestaltende Freifläche, für die neu zu schaffende Kindertagesstätte definiert.

Diese innergebietsliche Flächenverschiebung resultiert aus den konkreten funktionalen Anforderungen an die soziale Einrichtung. Die Praxis bei der Detailplanung des Kindergartengebäudes hat gezeigt, dass die im Ursprungsplan reservierten Flächen zwar für den Baukörper ausreichen, jedoch für die gesetzlich vorgeschriebenen, qualitativen Freispiel- und Außenbereiche der Kinder erweitert werden müssen. Durch den Zuschlag des Flurstücks 206 kann ein großzügiger, zusammenhängender Außenbereich realisiert werden, der den pädagogischen Ansprüchen und den Sicherheitsvorgaben vollumfänglich gerecht wird. Aus städtebaubarer Sicht entfallen dadurch potenzielle Wohnbaukapazitäten im Umfang von lediglich einer Parzelle, was für die Wohnraumversorgung im Stadtteil Lisperhausen marginal ist. Im Gegenzug profitiert das gesamte Wohngebiet von einer städtebaubaren Auflockerung und einer Reduzierung der potenziellen Bodenversiegelung im südlichen Quartiersbereich, da die Fläche dauerhaft als Freifläche gesichert wird. Um die dauerhafte Nutzung der Infrastrukturfläche zu sichern, werden Wohnungen auf der Gemeinbedarfsfläche ausdrücklich ausgeschlossen.

Die schalltechnische Verträglichkeit der erweiterten Freifläche für die Kindertagesstätte wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch das zuständige Immissionsschutzdezernat des Regierungspräsidiums Kassel (Stellungnahme vom 14.07.2026) überprüft. Die Behörde bestätigt ausdrücklich, dass der durch den Spielbetrieb der Kinder auf dem zusätzlichen Flurstück 206 entstehende Lärm immissionsschutzrechtlich als sozialadäquat einzustufen ist. Städtebauliche oder nachbarschaftliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind somit ausgeschlossen.

5.3 Zu Ziffer 2.2: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, während die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt wird, um den besonderen räumlichen und funktionalen Anforderungen sozialer Einrichtungen Rechnung zu tragen. Diese Dichte ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand, ohne die vorhandenen Freiraumqualitäten zu beeinträchtigen.

Im Vergleich zum derzeit rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan haben sich diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in ihrer substantiellen Aussage nicht geändert. Alle Obergrenzen zur baulichen Dichte und Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden unverändert in diese 1. Änderung übernommen. Da der maximal zulässige Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet somit absolut identisch mit dem des Ausgangsplans ist, ergibt sich

aus den planerischen Modifikationen keinerlei zusätzlicher oder veränderter Eingriff in Natur und Landschaft. Aus diesem Umstand herleitend resultiert verfahrensrechtlich folgerichtig auch keine Notwendigkeit für eine Änderung, Fortschreibung oder Überarbeitung des bestehenden Umweltberichtes, dessen naturschutzrechtliche Abwägungen und Bilanzierungen für das Plangebiet vollumfängliche Gültigkeit behalten.

Im Rahmen dieser Planänderung werden zudem unzulässige technische Detailvorgaben bereinigt, die im Ursprungsplan unter dem Maß der baulichen Nutzung aufgeführt waren. Die starren Vorgaben zu konkreten Mindestleistungen von 5 kWp bei Photovoltaikanlagen sowie zu Batteriespeichern mit einer Mindestkapazität von 10 kW entbehrten einer städtebaubaren Ermächtigungsgrundlage und werden vollständig gestrichen. Die allgemeine Verpflichtung zur Nutzung solarer Energien auf den Dachflächen bleibt im Sinne des Hessischen Klimaschutzgesetzes als ökologisches Planungsziel erhalten, richtet sich in ihrer technischen Ausführung fortan jedoch flexibel nach den jeweils aktuell gültigen Standards des Gebäudeenergiegesetzes.

5.4 Zu Ziffer 2.3: Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für sämtliche Bauflächen wird im Grundsatz die offene Bauweise festgesetzt, um eine harmonische Einbindung der Neubebauung in das ländliche Ortsbild von Lisperhausen zu gewährleisten. Wesentlicher Gegenstand dieser 1. Änderung ist jedoch die Behebung eines strukturellen Vollzugshindernisses im Bereich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Ursprungsplan sah eine offene Bauweise vor, ließ jedoch abweichend davon Gebäudelängen bis zu 60 Metern für Hausgruppen zu. Diese Festsetzung war bauordnungsrechtlich widersprüchlich und blockierte die Vermarktung, da dieses dichte Gesamtkonzept von zusammenhängenden Reihenhausscheiben um die Wendehämmer mangels Gesamtinvestoren oder privaten Baugruppen scheiterte. Bei einer parzellenweisen Einzelvermarktung an private Bauherren führten diese engen, geschwungenen Vorgaben in Kombination mit den Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung zu planerischen Sackgassen und machten eine wirtschaftliche Gebäudeplatzierung unmöglich.

Zur Wiederherstellung der Realisierungsfähigkeit wird die Bauweise im Bereich der betroffenen, ehemaligen Wohnhöfe als abweichende Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung neu definiert. Diese lässt dort fortan ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zu, was den realen Nachfragestrukturen im ländlichen Raum entspricht und den Individualismus der privaten Bauherren berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine maßvolle Erweiterung und rechtwinklige Begradigung der Baugrenzen an die tatsächlichen Erfordernisse des modernen, energieeffizienten Typen- und Fertighausbaus angepasst. Hierdurch wird ausreichend planerische Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken geschaffen, während eine gute Belichtung, Belüftung und die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen gesichert bleiben.

5.5 Zu Ziffer 2.6: Verkehrsflächen und Stellplatzregelungen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen der inneren Erschließung des Plangebietes sowie der verkehrsgerechten Anbindung an das örtliche Straßennetz. Die Ringerschließung sowie die stichstraßenartigen Sackgassen wurden zwischenzeitlich bereits vollständig im Gebiet realisiert. Ergänzend festgesetzte öffentliche Parkflächen dienen der Aufnahme des Besucher- und Kurzzeitparkverkehrs, um den öffentlichen Straßenraum wirksam zu entlasten. Die Herstellung der Verkehrsflächen als wassergebundene Decke dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades und unterstützt eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Quartiers.

Ein zentraler Anpassungsbedarf der Planänderung betrifft die Stellplatzregelung. Der Ursprungsplan beschränkte die Zulässigkeit auf maximal einen Stellplatz pro Grundstück und schrieb die Verortung starr auf der Nordseite der Gebäude vor. Dieses Ziel eines autoarmen Quartiers hat sich im ländlichen Raum des Stadtteils Lisperhausen als lebensfremd erwiesen, da Familien aufgrund von langen Pendlerwegen im Regelfall zwingend auf zwei Kraftfahrzeuge angewiesen sind. Die restriktive Beschränkung wird daher aufgehoben. Die Neuregelung sieht vor, dass bis zu zwei Stellplätze oder Garagen pro Wohneinheit zulässig sind, um die reale Mobilitätsvorsorge rechtssicher auf den Grundstücken abzubilden. Flankierend wird die starre Vorgabe zur Nordseite gestrichen. Stellplätze und Garagen dürfen fortan flexibel auf den Parzellen situiert werden, was städtebaubare Konflikte bei unregelmäßigen Grundstückszuschnitten im Bereich der Wendehämmer effektiv verhindert.

Ergänzend wird hierzu dargelegt, dass die Stadt Rotenburg a. d. Fulda über eine eigene Stellplatzsatzung verfügt. Über diese kommunale Satzung liegt bereits eine hinreichende, ortsspezifische Regelung zur Bemessung und Ausformung des ruhenden Verkehrs vor. Auf detaillierte, einschränkende Sonderregelungen im Textteil des Bebauungsplans kann daher im Zuge dieser 1. Änderung verzichtet werden. Die Einhaltung der notwendigen Stellplatzanzahl sowie deren verträgliche Einbindung in das Grundstücksgefüge wird über die ohnehin im Baugenehmigungsverfahren anzuwendende Stellplatzsatzung der Stadt vollumfänglich und rechtssicher gewährleistet.

5.6 Zu Ziffer 2.7: Grünflächen, Pflanzmaßnahmen und Grünordnung

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sowie zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Funktionen werden öffentliche Grünflächen und Pflanzflächen festgesetzt. Die Pflanzflächen PFL I und PFL II dienen der Eingrünung des Gebietes gegenüber den angrenzenden Freiräumen und der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Verwendung heimischer, standortgerechter und klimaangepasster Gehölze gewährleistet eine hohe ökologische Wirksamkeit. Ein wesentlicher Schwerpunkt dieser 1. Änderung betrifft die Überarbeitung der privaten und straßenbegleitenden Pflanzgebote. Der Ursprungsbebauungsplan sah eine sehr restriktive Regelung vor, welche die genauen Standorte von neu anzupflanzenden Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungstichstraßen starr zeichnerisch und textlich vorschrieb. Mit der vorliegenden Planänderung wird diese restriktive Standortbindung im Inneren des Wohngebietes

vollständig aufgehoben. Lediglich im Norden des Plangebietes wird das Anpflanzen von Bäumen durch ein Pflanzgebot aufrechterhalten, um die dort vorhandene, straßenbegleitende Baumbepflanzung im Sinne einer geordneten Ortsrandgestaltung logisch fortzuführen.

Im gesamten inneren Quartiersbereich wird künftig darauf verzichtet, den exakten Standort der zu pflanzenden Bäume im Planwerk zu fixieren. Diese Modifikation trägt dem Umstand Rechnung, dass den Grundstückseigentümern im Zuge der parzellenweisen Vermarktung ein deutlich höherer Handlungsspielraum bei der Gesamtorganisation ihrer privaten Freiflächen eingeräumt werden soll. Zufahrten, Stellplatzanlagen, Garagen und Wegeflächen können dadurch flexibel und individuell nach den spezifischen Vorstellungen der Bauherren organisiert werden, ohne mit starren Pflanzpunkten zu kollidieren. Die ökologische Minstdurchgrünung des Wohngebietes wird von dieser Flexibilisierung jedoch nicht geschmälert, sondern im direkten Vergleich sogar maßgeblich gestärkt. Die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen wird künftig über eine parzellenbezogene Regelung im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße gesteuert. Dadurch wird gewährleistet, dass die im Ursprungsplan angestrebte hohe Mindestanzahl an Bäumen im Gebiet übertroffen wird. Während der Ausgangsplan die standortgetreue Pflanzung von lediglich 46 Bäumen im Straßenraum vorschrieb, führt die neue parzellenbezogene Festsetzung dazu, dass künftig insgesamt mindestens 63 Bäume innerhalb des Baugebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Flankierend hierzu wird auf die Festlegung einer starren, geschlossenen Pflanzliste im Textteil verzichtet. Im Zuge des sich mit hoher Geschwindigkeit vollziehenden Klimawandels erweist sich die Bewertung, welche Baum- und Gehölzarten an einem konkreten Standort langfristig überlebensfähig sind, als ein sehr dynamischer Prozess. Erkenntnisse zur Trockenheitsresistenz und zur allgemeinen Resilienz von Gehölzen ändern sich in der Praxis derzeit rasant. Die Streichung des restriktiven, statischen Bepflanzungskatalogs ermöglicht es den Bauherren, flexibel auf die jeweils aktuellsten Erkenntnisse zur Klimaanpassung zu reagieren und gezielt zukunftssträchtige, resiliente Baumarten auszuwählen. Der Ausschluss von Schotter- und Steingärten bleibt von diesen Flexibilisierungen unberührt.

5.7 Zu Ziffer 2.8: Flächen für die Wasserwirtschaft Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verfolgen das Ziel, die Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren und die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist deshalb über Retentionszisternen zurückzuhalten und einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Zusätzlich soll Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen vorrangig auf den Grundstücken versickert werden.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird eine wesentliche Vereinfachung des Verwaltungsvollzugs vorgenommen. Die im Ursprungsplan unter Ziffer 2.8 festgesetzten starren, mathematischen Berechnungsformeln für das Retentionsvolumen und den Drosselabfluss der privaten Zisternen führten im Baugenehmigungsverfahren zu erheblichen Hemmnissen und

Unschärfen. Diese Formeln werden vollständig aus dem Textteil des Bebauungsplans entfernt. Die grundsätzliche Verpflichtung zur Errichtung von Retentionszisternen bleibt als ökologischer Belang bestehen, die konkrete wassertechnische Bemessung der Anlagen und Drosselorganisationsstrukturen erfolgt fortan jedoch flexibel im Zuge des jeweiligen Bauantragsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Der Schutz vor schädlichen Abflüssen bleibt über den bereits realisierten Stauraumkanal im Erschließungsnetz der Stadt Rotenburg a. d. Fulda vollständig gewährleistet.

Aufgrund der Hinweise des Dezernates für Bodenschutz beim Regierungspräsidium Kassel (Stellungnahme vom 24.07.2026) werden zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG die aktuellen technischen Standards in das Ortsbaurecht integriert. In den Hinweisen wird festgeschrieben, dass bei der Bauausführung die Normen DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 zu beachten sind, um schädliche Bodenveränderungen (wie z. B. unzulässige Bodenverdichtungen) im Zuge der Bautätigkeit präventiv zu vermeiden.

Das Regierungspräsidium Kassel (Dezernat 31.4 – Kommunales Abwasser) weist in seiner Stellungnahme vom 27.07.2026 darauf hin, dass für den gesteuerten Überlauf der Retentionszisternen in die Kanalisation ein spezifischer Drosselabfluss von $3 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ (für eine Jährlichkeit von $T=2$) einzuhalten ist. Die Kontrolle und Detailprüfung dieser Zisternenbemessung erfolgt durch die Stadt Rotenburg a. d. Fulda im Zuge der Erteilung der jeweiligen Entwässerungsgenehmigung vor Baubeginn.

5.8 Zu Ziffer 2.10: Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln festgesetzt. Im Zuge der rechtlichen Harmonisierung werden unbestimmte und nicht vollziehbare Verweise auf bloße Empfehlungen externer Leitfäden aus den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entfernt. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Lichtemissionen werden stattdessen über klare, verbindliche technische Parameter wie die Begrenzung auf maximal 2.500 Kelvin und die Festsetzung einer vollständigen Kapselung und Abschirmung der Lampengehäuse nach oben rechtssicher im Textteil verankert.

Die Anlage von Wildstaudenflächen auf den Baugrundstücken verbessert das Nahrungsangebot für Insekten und erhöht die biologische Vielfalt innerhalb des Baugebietes. Durch diese kleinteiligen, strukturreichen Freifächenelemente wird ein wichtiger Beitrag zur Trittsteinbiotopvernetzung im Übergang zur freien Landschaft geleistet.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind zudem Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogelarten vorzusehen. Da diese Fläche künftig für die Errichtung einer sozialen Infrastruktureinrichtung genutzt wird, bietet die bauliche Umsetzung des Hauptgebäudes die optimale Möglichkeit, künstliche Nist- und Quartiersstrukturen direkt in die Fassaden- oder Dachbereiche zu integrieren, um potenzielle Habitatverluste im Zuge der baulichen Realisierung präventiv auszugleichen.

5.9 Zu Ziffer 2.11: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Immissionsschutz

Innerhalb des rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplans finden sich wesentliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier insbesondere zum Lärmschutz. Im Zuge der damaligen Planung wurde ein entsprechendes Gutachten der TÜV Hessen GmbH erstellt, welches eine erhöhte Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr der angrenzenden Bundesstraße B 83 dokumentiert. Zum Schutz der künftigen Bewohner wurden hieraus textliche Festsetzungen für passiven Schallschutz hergeleitet.

Da sich das Maß der baulichen Dichte und die Verkehrsstruktur durch die vorliegende 1. Änderung im Gebiet nicht verändern, bleiben diese immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen identisch. Die bewährten textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden daher im Zuge dieser 1. Änderung vollumfänglich und unverändert in den neuen Bebauungsplan übernommen, um den Schutz vor Außenlärm rechtssicher fortzuführen. Flankierend hierzu wird klargestellt, dass auf der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf Wohnungen weiterhin folgerichtig ausgeschlossen sind. Durch diesen Ausschluss wird im südlichen Quartiersbereich im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 83 die Entstehung neuer, nächtlich schutzbedürftiger Schlafräume von vornherein unterbunden. Die schalltechnischen Anforderungen für die geplante Kindertagesstätte beschränken sich somit auf den Tageszeitraum, was mit den Ergebnissen des zugrundeliegenden Lärmgutachtens vollumfänglich korrespondiert und eine geordnete, konfliktfreie Nutzung des sozialen Standorts dauerhaft gewährleistet.

5.10 Zu Ziffer 2.12: Aufhebung des pauschalen Baugebots

Unter der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 2.12 des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans wurde für alle privaten Baugrundstücke pauschal ein Baugebot mit einer Befristung von zwei Jahren ab dem Erwerb des jeweiligen Grundstücks festgesetzt. Ein solches flächendeckendes Baugebot erweist sich im Rahmen eines klassischen Angebotsbebauungsplans als rechtlich nicht zulässig, da ein Baugebot eine einzelfallbezogene städtebauliche Begründung und ein hohes städtebauliches Allgemeininteresse voraussetzt. Eine pauschale Übertragung auf private Letzterwerber ohne differenzierte Abwägung der individuellen Realisierungshemmnisse entbehrt der notwendigen rechtlichen Ermächtigungsgrundlage und führt zu erheblichen rechtlichen Unwirksamkeiten des Gesamtplans.

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wird die Festsetzung Ziffer 2.12 folglich vollständig gestrichen und aufgehoben. Die Stadt Rotenburg a. d. Fulda verzichtet an dieser Stelle bewusst auf ein bauordnungsrechtliches Zwangsinstrument im Textteil und setzt stattdessen auf vertragliche Regelungen im Rahmen der Grundstücksveräußerung. Durch diese formelle Bereinigung wird das Ortsbaurecht entschlackt, die Rechtssicherheit des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wiederhergestellt und privaten Bauherren die notwendige Flexibilität eingeräumt.

5.11 Zu Ziffer 3.1: Gestaltung baulicher Anlagen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.1 des Ursprungsplans wurde für die Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt, dass bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zwingend eine Mindestleistung von 5 kWp sowie ein Batteriespeicher mit einer Mindestkapazität von 10 kW zu installieren sind. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung fehlt für eine derart detaillierte Ausgestaltung von technischen Mindestgrößen und Speicherkapazitäten auf privaten Gebäuden jedwede städtebaubare Ermächtigungsgrundlage. Die Festlegung konkreter Kilowattstunden-Leistungen ist im Bauleitplanverfahren rechtlich nicht statthaft und führt zur Unwirksamkeit der betreffenden Klausel.

Vor diesem Hintergrund werden die starren Vorgaben zu den konkreten Leistungs- und Speicherkapazitäten im Zuge der Planänderung vollständig aus dem Textteil entfernt. Der grundsätzliche, ökologische Wille der städtischen Gremien zur Förderung der Solarenergie bleibt jedoch erhalten. Die Festsetzung wird im Sinne des Hessischen Klimaschutzgesetzes dahingehend angepasst und harmonisiert, dass Aufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen allgemein vorgeschrieben sind, sich die konkrete Dimensionierung und Ausführung jedoch flexibel nach den jeweils aktuell gültigen gesetzlichen Standards des Gebäudeenergiegesetzes richten.

6. Umweltbelange und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Rechtliche Grundlagen und Verzicht auf die Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Aufm Kreuz“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Schwellenwerte des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden mit einer zulässigen Grundfläche von weit unter 20.000 m² sicher unterschritten. Von der Möglichkeit, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung zu verzichten, wird seitens der Stadt Rotenburg a. d. Fulda bewusst kein Gebrauch gemacht. Zur Erhöhung der Planungssicherheit, zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur optimalen Abstimmung der neuen sozialen Infrastrukturfläche (Kindertagesstätte) wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen der regulären städtebaulichen Abwägung vollumfänglich berücksichtigt.

6.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und das Ortsbild

Die Planänderung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Sicherung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung durch die Aktivierung bereits voll erschlossener Wohnbauflächen. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist von entscheidender Bedeutung, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung – insbesondere die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl – im Vergleich zum rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2022 absolut unverändert in diese 1. Änderung übernommen werden.

Da der maximal zulässige Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet somit identisch mit dem des Ausgangsplans bleibt, entsteht durch die planerischen Modifikationen kein zusätzlicher oder veränderter Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Neubilanzierung von Kompensationsmaßnahmen oder eine Überarbeitung des ursprünglichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist daher nicht erforderlich. Die im Ursprungsplan getroffenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen und Festsetzungen behalten für das Plangebiet ihre vollumfängliche Gültigkeit.

Die städtebauliche Einbindung und die landschaftliche Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft werden durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin gewahrt. Die Anpassung der privaten Pflanzgebote durch den Verzicht auf eine starre, statische Pflanzliste trägt zudem dem Umstand des dynamischen Klimawandels Rechnung. Sie ermöglicht den künftigen Bauherren die gezielte Auswahl klimaresilienter und zukunftssträchtiger Gehölzarten. Da die parzellenbezogene Koppelung der Baumpflanzungen die Gesamtzahl der Bäume im Gebiet von ursprünglich 46 auf mindestens 63 erhöht, führt die Planänderung im direkten Vergleich

sogar zu einer qualitativen und quantitativen Aufwertung des lokalen Mikroklimas und des Artenschutzes innerhalb des Quartiers.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rotenburg a. d. Fulda führt für das im Jahr 2022 rechtskräftig gewordene Neubaugebiet „Aufm Kreuz“ im Stadtteil Lisperhausen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 durch. Die Erschließungsstraßen, die öffentlichen Stellplätze sowie die Wendehämmer wurden in dem Areal bereits vollständig realisiert. Ziel des ursprünglichen Bebauungsplans war es, ein in sich geschlossenes, dichtes Wohngebiet mit fächerförmigen Reihenhäusern zu schaffen, das von einem Gesamtinvestor oder von privaten Baugruppen umgesetzt werden sollte. Zudem war eine restriktive Beschränkung auf nur einen Pkw-Stellplatz pro Grundstück auf der Gebäudenordseite vorgesehen, um ein autoarmen Quartier zu etablieren.

Die Vermarktungspraxis der vergangenen vier Jahre hat jedoch gezeigt, dass dieses anspruchsvolle Konzept an den tatsächlichen Marktstrukturen und den Realitäten des ländlichen Raums vorbeigeplant wurde. Es fand sich weder ein Gesamtinvestor noch private Bauherrengemeinschaften für die Realisierung der Wohnhöfe. Eine Nachfrage und Veräußerung von Grundstücken fand ausschließlich auf den Parzellen statt, die aufgrund ihrer Geometrie die freistehende Errichtung eines marktüblichen, standardisierten Einfamilienhauses zuließen. Auf allen verbleibenden Flächen im Bereich der eng festgesetzten Baufenster, die ursprünglich die Realisierung der Reihenhäuser im Halbkreis um die Wendehämmer planungsrechtlich sichern sollten, stagnierte die Vermarktung vollständig, da die starren Vorgaben den ländlichen Individualismus der Bauherren ausblendeten und zeitgemäße, wirtschaftliche Typenhausgrundrisse unmöglich machten. Zudem erwies sich die Ein-Stellplatz-Regel für berufstätige Familien im ländlichen Raum als nicht praktikabel. Ein kritischer Blick nach vier Jahren auf die damals getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestätigte darüber hinaus einen redaktionellen und verfahrensrechtlichen Anpassungsbedarf.

Wesentliches Ziel dieser 1. Änderung ist daher ein städtebaulicher Paradigmenwechsel weg von der gescheiterten Ensembleplanung hin zu einer flexiblen, parzellenweisen Vermarktung an private Einzelbauherren. Das Ortsbaurecht wird im Zuge des Verfahrens entschlackt, rechtskonform geheilt und wie folgt an die Praxis angepasst:

- **Flexibilisierung der Baufreiheit:** Die geometrisch engen Baugrenzen im Bereich der angedachten halbkreisförmigen Wohnhöfe werden erweitert. Dies ermöglicht privaten Familien eine wirtschaftliche Gebäudeplatzierung und die Einhaltung aller gesetzlichen Abstandsflächen.
- **Öffnung der Bauweise:** Die widersprüchliche Festsetzung der Bauweise wird geheilt.
- **Sicherung der Mobilität:** Die restriktive Beschränkung auf einen Stellplatz auf der Nordseite wird aufgehoben. Künftig können Stellplätze oder Garagen pro

Wohneinheit zulässig, die frei auf dem Grundstück situiert werden dürfen. Die detaillierte Ausgestaltung regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda.

- **Stärkung von Grünordnung und Klimaresilienz:** Die restriktive Festlegung der exakten Standorte von Bäumen im Straßenraum wird zugunsten einer parzellenbezogenen Koppelung an die Grundstücksgröße aufgegeben. Dadurch erhöht sich die Mindestanzahl der Bäume im Gebiet von 46 auf mindestens 63. Zudem wird auf eine starre Pflanzliste verzichtet, um im Zuge des Klimawandels flexibel auf aktuelle Erkenntnisse zu klimaresistenten Baumarten reagieren zu können. Das Verbot von Schottergärten bleibt bestehen.
- **Optimierung der Infrastruktur und des Artenschutzes:** Das innerhalb des Gebiets liegende Flurstück 206 wird von einer Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt. Es dient künftig als Freifläche für die geplante Kindertagesstätte. Die Biodiversität wird durch die verpflichtende Anlage von Wildstaudenflächen sowie durch Nisthilfen für Vögel a. d. Gemeinbedarfsfläche aktiv gefördert.
- **Bereinigung unzulässiger Vorgaben:** Unzulässige technische Detailvorgaben des Ursprungsplans zu Solarspeicherkapazitäten, das flächendeckende zweijährige Baugewerbe im Textteil sowie unbestimmte Verweise auf den Sternenpark Rhön werden gestrichen und durch rechtssichere, schlanke Regelungen ersetzt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die äußere Erschließung bereits fertiggestellt ist und das zulässige Maß der baulichen Dichte unverändert bleibt, wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es entsteht kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft, weshalb von einer Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht abgesehen wird. Die im Ursprungsplan verankerten Festsetzungen zum passiven Schallschutz gegenüber der Bundesstraße B 83 bleiben zum Schutz der künftigen Bewohner unverändert und vollumfänglich in Kraft.

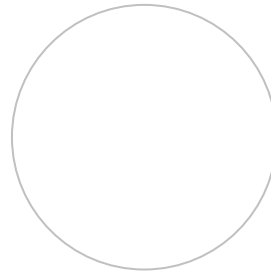
Anlagen:

Geophysikalische Berichte und Kartierungen der Ergebnisse, Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Riedstraße 36, 64331 Weiterstadt, Stand: 13. Juli 2026

- BV: Rotenburg an der Fulda, Bebauungsplan Nr. 16 „Aufm Kreuz“ – Kampfmittelsondierung
- BV: Rotenburg an der Fulda, Bebauungsplan Nr. 16 „Aufm Kreuz“, Neubau Kita - Kampfmittelsondierung

Vorstehende Begründung und anliegende Abwägung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda am __.__.____ beschlossen.

Rotenburg a. d. Fulda, den



.....

Bürgermeister