



Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Usseln

Bebauungsplan **"Am Osterkopf"**

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- beschleunigtes Verfahren -

Februar 2022

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage / Geltungsbereich	1
2	Verfahren	2
2.1	„Bebauungsplan zur Deckung eines Wohnungsbedarfs“ gem. § 13b BauGB	2
2.2	Verfahrensschritte	4
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Regionalplan Nordhessen (RPN 2009).....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.3	Bebauungsplan	9
3.3.1	Bebauungsplan Nr. 6 des Ortsteils Usseln	9
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 10 des Ortsteils Usseln (Osterkopf)	9
3.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	10
3.4.1	Denkmalschutz.....	10
3.4.2	Boden.....	10
3.4.3	Schutzgebiete	10
4	Berücksichtigung von Umweltbelangen	11
5	Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
5.2.2	Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	13
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.3.2	Bauweise.....	14
5.4	Ver- und Entsorgung.....	15
5.5	Niederschlagswasser	15
5.6	Verkehrsflächen	15
5.7	Baugestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5.7.1	Dachgestaltung / Dachbegrünung	16
5.7.2	Werbeanlagen.....	16
5.7.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	16
5.8	Grünordnung	16
5.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung	16
5.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	18
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
5.9.1	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	19
6	Flächenbilanz	19
7	Begriffsbestimmungen	20

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM</i>	1
<i>Abbildung 2: Luftbildausschnitt (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 3: Katasterausschnitt (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 4: Plangebiet aus südlicher Richtung</i>	2
<i>Abbildung 5: Plangebiet aus südlicher Richtung</i>	2
<i>Abbildung 6: Ausschnitt komm. Baulückenkataster (Homepage Gemeinde Willingen / U.)</i>	6
<i>Abbildung 7: Ausschnitt RPN 2009</i>	7
<i>Abbildung 8: FNP vor der Änderung</i>	8
<i>Abbildung 9: FNP nach der Änderung</i>	8
<i>Abbildung 10: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 des Ortsteils Usseln</i>	9
<i>Abbildung 11: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 des Ortsteils Usseln</i>	9
<i>Abbildung 12: Ausschnitt Natureg Hessen</i>	10
<i>Abbildung 13: Planteil</i>	12
<i>Abbildung 14: Bestimmung der Höhenlage</i>	14
<i>Abbildung 15: Schemaskizze - Regenwassernutzung</i>	15

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Anlage zur Begründung:
Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“**

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

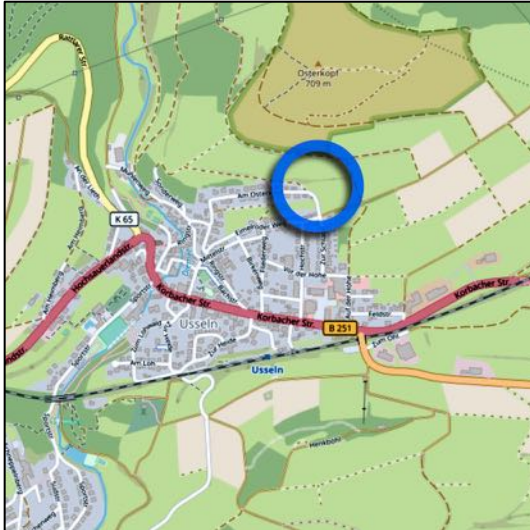


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Die Gemeinde Willingen (Upland) hat sich aufgrund der örtlichen Nachfrage entschlossen, am nördlichen Ortsrand von Usseln geringflächig zusätzliche Siedlungsflächen für ortsansässige Bauinteressierte i.U. von netto rd. 0,23 ha auszuweisen.

Dabei soll nach Beschluss der Gemeindevertretung am östlichen Siedlungsrand der Ortsstraße *Am Osterkopf* die beidseitige Bebauung in diesem Bereich städtebaulich ergänzt werden.

Die Planung dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung durch Bereitstellung von nachfrageorientierten Wohnbauflächen. Sie ist nachhaltig, da sie vorhandene Infrastrukturen nutzt und nur im notwendigen Maße Flächen in Anspruch nimmt.

Darüber hinaus werden vorhandene Grünstrukturen in die Konzeption integriert. Die Planung vereinbart unterschiedliche planerische Aspekte miteinander und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) in ihrer Sitzung am 20.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Osterkopf“ beschlossen.

1.2 Räumliche Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Usseln. Es wird geprägt durch die westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung. Das Wohngebiet ist vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut und stellt sich als typische Siedlungserweiterung der 1970er und 80er Jahre dar. Das Plangebiet liegt am Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft. Die Ortsstraße *Am Osterkopf* stellt die Grenze dieses Übergangs dar. Die Plangebietsfläche wird aktuell als Intensivgrünland genutzt und ist entlang der Straße mit einer Baumreihe eingefasst.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 0,3 ha und umfasst in der Gemarkung Usseln, Flur 29 die Westhälfte des Flurstücks 48 sowie die Straßenparzellen 60/19 (tlw.), 60/27 (tlw.), 61/1 (tlw.) und 61/4.

Planungsrechtlich ist das bisher unbebaute Grundstück derzeit als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage besitzt es jedoch eine deutliche Vorprägung durch die im Westen und Süden angrenzende Wohnbebauung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße *Am Osterkopf*. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind aufgrund der Erschließungsfunktion der Straße *Am Osterkopf* vorhanden. Durch Erweiterung der leitungsgebundenen Medien sollen die zusätzlichen Wohnbaugrundstücke infrastrukturell angebunden werden.



Abbildung 2: Luftbildausschnitt (HVBG)

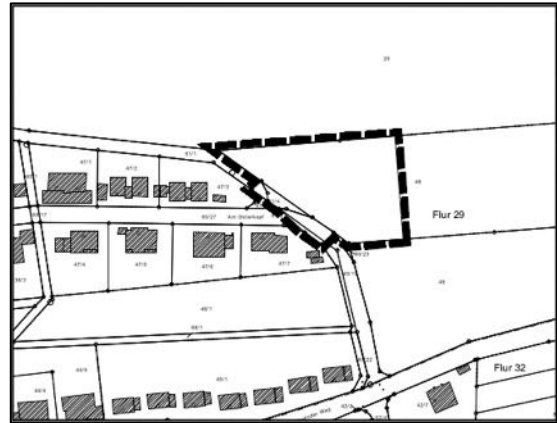


Abbildung 3: Katasterausschnitt (HVBG)



Abbildung 4: Plangebiet aus südlicher Richtung



Abbildung 5: Plangebiet aus südlicher Richtung

2 Verfahren

2.1 „Bebauungsplan zur Deckung eines Wohnungsbedarfs“ gem. § 13b BauGB

Der ursprünglich mit der BauGB-Novelle im Jahre 2017 eingeführte § 13b BauGB sollte zunächst nur eine Laufzeit bis 31.12.2019 haben. Dabei sollte er in erster Linie die rasche Ausweisung von zusätzlichem Bauland ermöglichen.

Der mit der BauGB Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB soll befristet bis zum 31.12.2019 einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Die Anwendung des § 13b zielt darauf, die Erleichterungen des § 13a für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift der Vorschrift: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Die Vorschrift kommt in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

*Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Die Bebauungspläne können also im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Sonderregelungen sind im Wesentlichen in § 13a Abs. 2 und Absatz 3 geregelt. Für die Bebauungspläne nach § 13b gelten somit diese Vorschriften.*¹

Im Rahmen des sog. *Baulandmobilisierungsgesetzes 2021* ist das Städtebaurecht mittlerweile auf Vorschlag der Baulandkommission und des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung erneut novelliert worden. Dabei dienen die Regelungen in erster Linie weiterhin der Förderung der Baulandbereitstellung. In diesem Zusammenhang wurde der 2017 neu eingeführten § 13b BauGB verlängert. Im Wortlaut heißt es nunmehr: *“Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (...) kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.“*

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	2.505
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m²	751

Der in § 13b BauGB aufgeführte „Schwellenwert“ von 10.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13b BauGB demnach gegeben.

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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.

Es gilt auch, 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*

¹ zitiert aus: ZfBR 2017 644, „Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB“, Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Bonn

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1263 ff., Kohlhammer-Verlag., 13. Aufl., 2019

zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

2.2 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.09.2021
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten 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.“³

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

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 Innenentwicklung⁴) und zum anderen die erhöhte

³Umweltbundesamt: 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>)

⁴ § 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

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch 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 Urt. 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“*“.⁶

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+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden durch das bauliche Umfeld geprägte, leicht zu erschließende Intensivgrünlandflächen in Anspruch genommen. Dabei wird die vorhandene Erschließungsstruktur genutzt.

Die Gemeinde Willingen betreibt eine aktive Wohnungsbaupolitik um der Bevölkerung ein Angebot zur eigengenutzten Wohnimmobilie zu ermöglichen. Dadurch soll die Gemeinde im ländlich geprägten Raum weiterhin attraktiv als Wohn- und Arbeitsort bleiben. Insbesondere um junge Menschen an die Gemeinde bzw. die Region zu binden, ist die Schaffung attraktiven, günstigen Wohnraums von besonderer Bedeutung.

Die Gemeinde betreibt schon seit Jahren ein Baulückenkataster, das der Vermittlung von Baugrundstücken an Bauwillige dient. Hierdurch sollen Flächenreserven im Bestand aktiviert und somit im Sinne eines schonenden Umgangs mit der „Ressource Boden“ genutzt werden. Dies ist ein aktiver Beitrag zur Innenentwicklung.

eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

⁵ § 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.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.



Abbildung 6: Ausschnitt komm. Baulückenkataster (Homepage Gemeinde Willingen / U.)

Das aktuelle Baulückenkataster zeigt jedoch, dass innerhalb des Ortsteils derzeit lediglich eine Baulücke (siehe Abbildung) vorhanden ist, die aktiviert werden könnte. Alle weiteren potenziellen Flächen befinden sich ebenfalls in Privateigentum und können dem „Markt“ nicht zugeführt werden. Zum Teil handelt es sich bei den Flächenreserven aber auch um private Grünflächen oder Hausgärten, die nicht veräußert werden können oder sollen. Ein anderer Teil der Flächen ist derzeit nicht selbständig erschlossen.

Die Tatsache das potenzielle Wohnbauflächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine Verkaufsbereit-

schaft bzw. kein Interesse seitens der Eigentümer und Eigentümerinnen an einer Bebauung bzw. Vermarktung besteht. Sie stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Das Vorhaben dient somit der Nachverdichtung im Ortsrandbereich von Usseln und so auch dem Schutz unbelasteter landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen im Außenbereich.

Bodenkundlich handelt es sich am Standort um Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken über schwach metamorph überprägtem, siliziklastischem Sedimentgestein aus Paläozoikum bzw. Präperm. Bei mittlerer Standorttypisierung und mittlerem Ertragspotenzial, sowie geringer Feldkapazität und Rückhaltevermögen wird eine geringe (Stufe 2) bodenfunktionale Gesamtbewertung erreicht.

Ein vorrangiger Bedarf für die Landwirtschaft liegt, v.a. aufgrund der nur geringen Größe und einem *mittleren Ertragspotential* gem. *Bodenviewer Hessen*, nicht auf der Hand und die Bauleitplanung folgt dem örtlichen Bedarf.

Konflikte sind daher nicht ersichtlich. Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, vertretbar.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009)

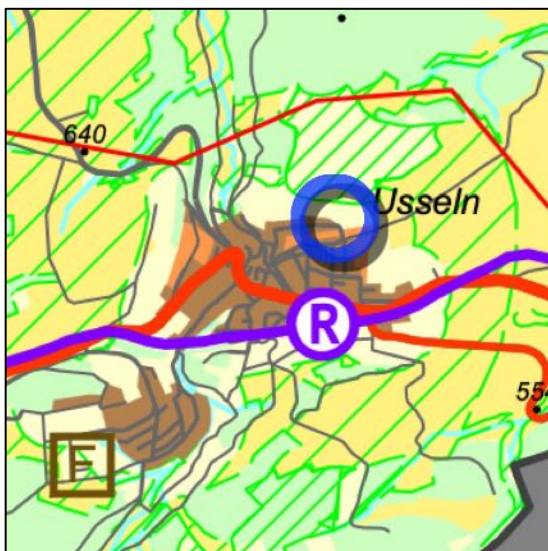


Abbildung 7: Ausschnitt RPN 2009

Die vorliegende Planung dient der Einbeziehung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Usseln in den Innenbereich.

Die Fläche liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“. Diese Flächen dienen grundsätzlich der Nutzung durch die Landwirtschaft, sie sind gem. RPN 2009 u.a. auch für kleinflächige Siedlungserweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vorgesehen.

„In den übrigen Ortsteilen ist eine Eigenentwicklung zulässig. Hier können die für den örtlichen Bedarf erforderlichen Wohnsiedlungsflächen innerhalb und am Rande der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft ausgewiesen

werden.“⁷

Angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (Fläche des WA: ca. 2.500 qm) kann darüber hinaus von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁸ und *Raumbeeinflussend*⁹ nicht erfüllt sind.

Raumordnerische Belange werden daher durch die vorliegende Planung nicht berührt.

⁷ Regionalplan Nordhessen 2009, Kapitel 3.1.1 Gebiete für Siedlungszwecke (Ziel 4)

⁸ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 8: FNP vor der Änderung

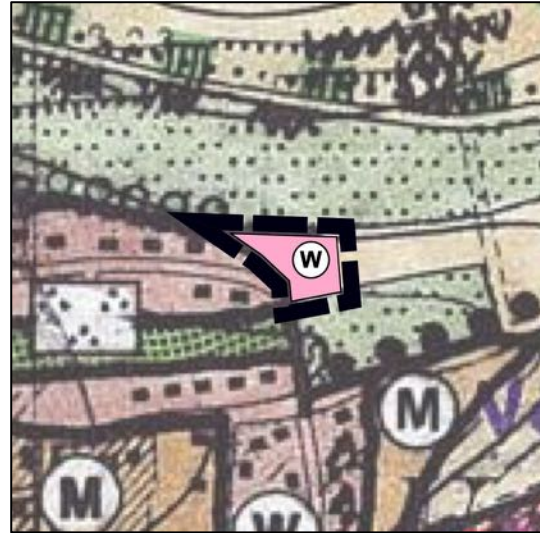


Abbildung 9: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für Landwirtschaft“ dar.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) ist somit eine Korrektur des FNP erforderlich.

Bei der „Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ (§ 13b BauGB) ist vorgesehen, dass hier analog die Regelungen des § 13a BauGB anzuwenden sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung (verwaltungsintern) angepasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt künftig eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ (W).

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

3.3 Bebauungsplan

Für den Bereich des Umfelds des Plangebiets existieren zwei Bebauungspläne.

3.3.1 Bebauungsplan Nr. 6 des Ortsteils Usseln



Abbildung 10: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 des Ortsteils Usseln

Der Bebauungsplan erhielt in 1973 Rechtskraft (04.12.1973). Er war seinerzeit für die Siedlungserweiterung im nordöstlichen Bereich des Ortsteils entwickelt worden. Er liegt im Süden des Plangebiets an der Verlängerung der Gemeindestraße „Am Osterkopf“, die hier „Zur Schlade“ bezeichnet wird. Der Plan setzt zwei allgemeine Wohngebiete (WA) mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung fest. Im südlichen Bereich ist eine zweigeschossige Bebauung, im westlichen Bereich lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Die offene Bauweise ist festgesetzt, die GRZ beträgt 0,3 die GFZ 0,4 bzw. 0,6. Die Bebauung mit Wohngebäuden ist vollständig abgeschlossen.

Im östlichen Plangebiet wurde seinerzeit ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. In ihm sind bauliche Anlage in zweigeschossiger Bauweise mit einer

GRZ von 0,6 bzw. GFZ von 0,9 zulässig. Bis dato wurde hier lediglich im südlichen Abschnitt die Errichtung des Feuerwehrstützpunkts der Freiwilligen Feuerwehr Usseln realisiert.

3.3.2 Bebauungsplan Nr. 10 des Ortsteils Usseln (Osterkopf)



Abbildung 11: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 10 des Ortsteils Usseln

Der Bebauungsplan Nr. 10 erhielt in 1978 Rechtskraft (02.10.1978). Er war seinerzeit ebenfalls für die Siedlungserweiterung im nordöstlichen Bereich des Ortsteils entwickelt worden. Er grenzt im Westen an das aktuelle Plangebiet an. Durch den Bebauungsplan wurde das Wohngebiet entlang der Gemeindestraße „Am Osterkopf“ in den 1970er und 80er Jahren entwickelt. Der Plan setzt ein reines Wohngebiet (WR) mit einer eingeschossigen Bebauung fest. Die offene Bauweise ist festgesetzt, die GRZ beträgt 0,3 die GFZ 0,4. Das Baugebiet sollte demnach durch eine aufgelockerte Wohnbebauung charakterisiert werden. Das

Baugebiet ist mittlerweile (fast) vollständig bebaut, ein (Bau-)Grundstück wird als Hausgarten genutzt, ein weiteres ist noch nicht bebaut.

Die ergänzende Bebauung „Am Osterkopf“ soll sich gemäß Beschluss der Gemeindevertretung städtebaulich an den Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne orientieren.

3.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

3.4.1 Denkmalschutz

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von (Boden-) Denkmälern vor. Es befindet sich nicht innerhalb bzw. in Nähe zu einer Gesamtanlage gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz.

3.4.2 Boden

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altablagerungen oder Altlasten vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind diese auch nicht zu vermuten.

3.4.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des Naturparks Diemelsee.

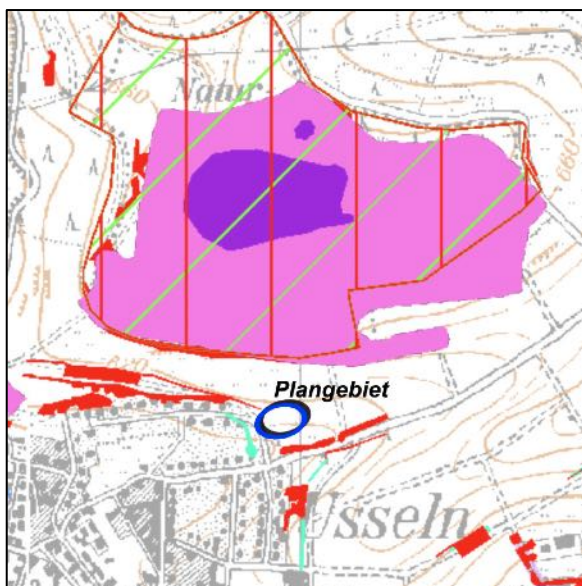


Abbildung 12: Ausschnitt Natureg Hessen

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen, ebenso sind gem. *Natureg Hessen* für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete verzeichnet.

Nördlich des Plangebiets befindet sich in rund 100 Metern Entfernung die Grenze des Naturschutz- und FFH-Gebiets „Osterkopf bei Usseln“ (NSG: 1635016 / FFH-Gebiet: 4718-301). Dieses wird vor allem von Zwergstrauchheiden und Borstgras- sowie Magerrasen saurer Standorte im Kuppen- und Oberhangbereich des Osterkopfes geprägt.

In der Hessischen Biotopkartierung sind außerhalb des Plangebiets am Elmeroder Weg und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebau-

ungsplan Nr. 10 (lineare) Gehölzstrukturen kartiert.

Gewässer sind im Plangebiet und im direkten Umfeld gem. *Natureg Hessen* ebenfalls nicht verzeichnet.

Weiterhin sind keine Wasserschutzgebiete (*GruSchu Hessen*) oder Überschwemmungsgebiete (*Geoportal Hessen*) betroffen.

Darüber hinaus finden sich im *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Willingen keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen, die über die o.g. Anforderungen hinausgehen.

Weitere Ausführungen zu fachplanerischen Belangen sind der Anlage „Erhebungen und Folgebeurteilungen zur Biologischen Vielfalt“ zu entnehmen.

4 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a BauGB entsprechend. 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

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

Im Zuge der Bauleitplanung sind aber dennoch die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten. Auch für ein vereinfachtes Verfahren müssen mindestens die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG erfasst werden. Es ist zu beurteilen, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung in absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können. Die Anforderungen sind in der Anlage „Erhebungen und Folgenbeurteilung Biologische Vielfalt“ abgearbeitet, welche zu folgendem Fazit kommt:

„Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar.“

- *Die Naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen sind verfahrensbedingt freigestellt.*
- *Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.“*

Allerdings sind die im Kapitel „Grünordnung“ (vgl. unten), im Kapitel „Hinweise, nachrichtliche Übernahmen“ und in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die in Anlage „Erhebungen und Folgenbeurteilung Biologische Vielfalt“ genannten Hinweise und Vorgaben zu beachten.

5 Festsetzungen



Abbildung 13: Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Zur Schaffung eines klaren planungsrechtlichen Rahmens in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird jedoch eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eingefügt und durch eine Regelung zur anteiligen Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 22 Abs. 9 BauGB ergänzt. Demnach wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. drei begrenzt. Bei zwei oder mehr Wohnungen,

darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden. Diese muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

Damit wird die in der Baugebietstypisierung nach (Baunutzungsverordnung) BauNVO enthaltene Gliederungssystematik konsequent umgesetzt und das Regel-Ausnahme-Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnen abschließend definiert. Demnach muss in jedem Wohngebäude die auf Dauer angelegte Wohnnutzung gegenüber dem Ferienwohnen dominieren.

Mit diesen beiden Festsetzungen wird einerseits das Fortschreiten der bislang erfolgten Fehlentwicklungen in anderen Bereichen des Gemeindegebiets unterbunden und andererseits eine eindeutige Rahmenbedingung für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen definiert, die auch eine Grundlage für die Korrektur der bislang erfolgten Fehlentwicklungen schaffen soll.

Gleichzeitig soll auch klargestellt werden, dass das Baugebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung gemäß mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf dem auf Dauer angelegten Wohnen entwickelt werden soll. Entsprechend werden Nutzungen ausgeschlossen, die eine Beeinträchtigung des Wohnens (u.a. auch durch Verkehr) auslösen könnten bzw. in die Struktur des Gebiets schwer zu integrieren sind (nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht voll aus. So soll eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die sich an dem städtebaulichen Umfeld orientiert. Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Gehwege, Zufahrten, Kfz-Stellplatzflächen und Hofflächen dient der Vermeidung einer unnötigen Belastung der Ortsentwässerung sowie der Stabilisierung des lokalen Wasserkreislaufes.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl 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,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine Bebauung in Form von freistehenden Wohngebäuden mit maximal einem Vollgeschoss (Z: I) vorgesehen, sie orientiert sich am städtebaulichen Umfeld. Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung vorwiegend mit

Einfamilienhäusern geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Bei den Gebäuden wird die Firsthöhe auf max. 9 m beschränkt.

Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe ist aufgrund der Geländeneigung der mittlere natürliche Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand (jeweils vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes.

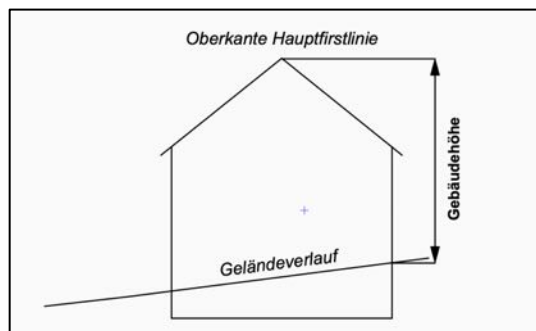


Abbildung 14: Bestimmung der Höhenlage

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Gebäudehöhen des angrenzenden Wohngebiets. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur einfügen, aber dennoch Spielräume für weitere Entwicklungen bieten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Diese verlaufen, in der Regel im Abstand von 5 m entlang der Baugebietsränder, so dass ein guter Ausnutzungsgrad sowie eine möglichst freie Gestaltung des Baugebiets möglich ist. Lediglich an der nördlichen Plangebietsgrenze ist der Abstand zur Grenze mit 6 Metern bemessen worden, da hier Raum für eine grenzbegleitende Pufferzone zur Bereichsabgrenzung zum nördlichen Hangrain geschaffen wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Dabei sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen somit einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Hierdurch soll einerseits im Falle von Garagen ein vorgelagerter Stellplatz gewährleistet werden. Andererseits soll verhindert werden, dass der Straßenraum, nicht durch eine eng an den Straßenraum heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird, sondern ein großzügiges Straßenerscheinungsbild gewährleistet wird.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, also nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks selbst dienen, sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze gem. § 12 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

5.3.2 Bauweise

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße „Am Osterkopf“ in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann somit in das Plangebiet erweitert werden.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Entwässerungssystem schließt an die vorhandenen öffentlichen Abwasserleitungen an.

Überschüssiges Niederschlagswasser soll in den geplanten gemeindlichen „Regenwasserkanal“ eingeleitet werden.

Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen werden vor der Antragstellung mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

5.5 Niederschlagswasser

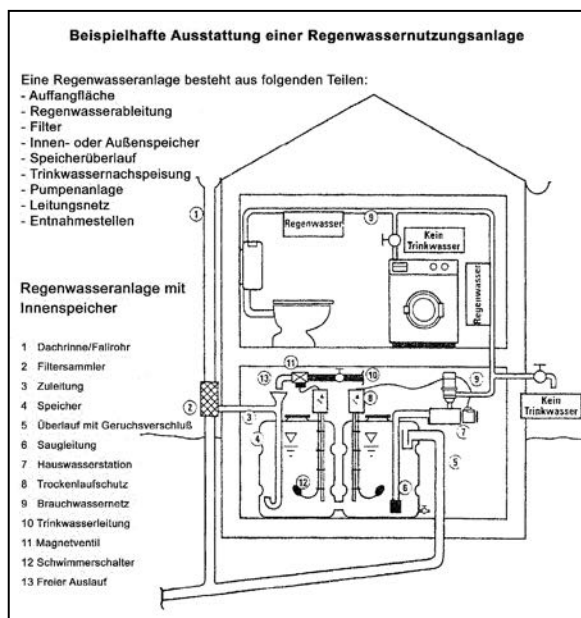


Abbildung 15: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte daher aufgefangen und als Brauchwasser verwertet werden. Ein nachgeschalteter Überlauf in den nächsten Vorfluter ist zulässig.

Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Für die mit einem Flachdach ausgestatteten baulichen Anlagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die eine Rückhaltung von Regenwasser gewährleistet.

5.6 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Osterkopf“ Wohngebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

5.7 Baugestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine ortstypische Bebauung gewährleistet werden und gleichzeitig

sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Baukörper sollten durch geeignete Form-, Farb- und Baustoffauswahl architektonisch mit der umgebenden Bebauung kommunizieren. Darüber hinaus werden Regelungen zum Material der Außenhaut sowie zu Aufschüttungen/ Abgrabungen getroffen.

Die Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen ergänzen die Vorschriften nach Landesbaurecht und dienen der Verhinderung von Werbeanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören.

5.7.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Um eine ortsbildgerechte aber dennoch vielfältige Dachlandschaft zu ermöglichen, sind die Dächer der Hauptgebäude als beidseitig gleichgeneigte Dächer in gedeckten Farbtönen (schiefergrau, schwarz, und anthrazit) auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°. Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen können auch als Flachdächer ausgebildet werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer die geringer als 10° ist, sind (auf der gesamten Dachoberfläche) mindestens extensiv zu begrünen.

5.7.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbeanlagen.

5.7.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

In Vorgärten sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 2 m² Fläche unzulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Hausumrandungen die dem Spritzwasserschutz dienen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend des jeweiligen Dachüberstandes. Diese Maßnahme dient auch den Maßnahmen des Klimaschutzes.

5.8 **Grünordnung**

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grundstücksfreiflächen- und Gebäudegestaltung

Zur Verbesserung des Übergangs von Bebauung zur freien Landschaft sowie des Kleinklimas und zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Lebensraum für dort ansässige Tiere und Pflanzen dienen folgende Regelungen:

- Bepflanzung der nicht durch bauliche Anlagen beanspruchten Grundstücksflächen,
- Die Entwicklung eines „Pufferstreifens“ zur Bereichstrennung des benachbarten Hangrains.

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 bestehende standortgerechte, heimische Laubgehölze dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

Es wird an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (im Anschluss an die nördliche Feldgehölzstruktur) eine Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen standortheimischen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Bäumen und Gehölzen überstandenen Bereiche sind als begrünte Offenbodenflächen zu erhalten.

Zwingend erforderliche Fällungen (z.B. im Zuge der Verkehrssicherungspflichten) und abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzung gleichwertiger Gehölze innerhalb der Flächen zu ersetzen.

Weiterhin wird im Verlauf der nördlichen Plangebietsgrenze entlang des Hangrains eine Pufferzone geschaffen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche ist als begrünte Offenbodenfläche herzustellen und zu erhalten. Dabei sollen die im Nordwesten des Plangebiets vorhandenen Blocksteine zur Bereichstrennung in einem mindestens 1 Meter breiten Pufferstreifen ausgelegt werden, der der Sukzession überlassen wird. (vgl. Planungshinweise – Lageplan zur Biotop- und Realnutzung).

Die Anlage von Flächenbefestigungen und die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist unzulässig.

Damit die oben beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung 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 ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen zu gestalten.

Boden- und Gewässerschutz

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate sind im Baugebiet Hof- und Stellplatzflächen wasser-durchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist. Anfallendes Oberflächenwasser sollte innerhalb der Fläche versickert oder verwendet werden.

Darüberhinausgehende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

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 Offenheit der anschließenden Landschaft im Kontakt zur freien Agrarlandschaft sollen ausschließlich umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen eingesetzt werden. Zu empfehlen sind LED-Lampen, die so installiert werden, dass nur geringe Fernwirkungseffekte möglich sind.

5.8.2 Naturschutzfachlicher Eingriff/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.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰.

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

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

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.

5.9.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Die Dichtewerte, in Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen sowie zur verbindlichen Begrünung von Flachdächern wirken Aufheizungseffekten entgegen und tragen, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Siedlungskörper von Usseln ist im nördlichen Siedlungsbereich durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.505 qm	82 %
öffentliche Straße	291 qm	10 %
Grünfläche i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB	258 qm	8 %
GESAMT	3.054 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3 (Beispiel)

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

Beispiel: $400 \text{ qm} * 0,3 = 120 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 400 qm dürfen maximal 120 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften 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)