Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Schwalefeld

Bebauungsplan
„Gantenhälse, 1. Änderung“

- Bebauungsplan gem. § 13 BauGB -
- Vereinfachtes Verfahren-

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

Entwurf gemäß § 10 Abs. 2 Nr.2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Februar 2024

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 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 2
1.3 Begründung zum gewählten Bauleitplanverfahren 3
1.4 Verfahrensschritte 4
1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung 4
1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 5

2 Übergeordnete Planungen 6

2.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 6
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) 7
2.3 Bebauungsplanung 7
2.4 Fachgesetzliche Anforderungen 8

3 Geänderte Festsetzungsinhalte 9

3.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich 10
3.2 Unveränderte Festsetzungsinhalte 11
3.2.1 Ver- und Entsorgung 11
3.2.2 Verkehrsflächen 11
3.2.3 Baugestaltung / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11
3.2.4 Grünordnung 11
3.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 12
3.3.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung 12

4 Begriffsbestimmungen 13

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25 1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (Gemeinde) 2
Abbildung 3: RPN 2009 – Ausschnitt 6
Abbildung 4: Bebauungsplan „Gantenhälse“ (Rechtskraft: 28.02.2022) 7
Abbildung 5: Bebauungsplan - Planteil 9

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass

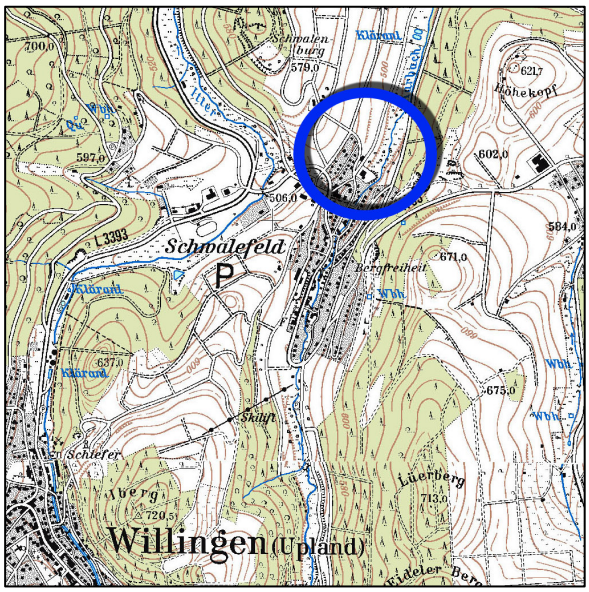

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Der Gemeinde Willingen liegen zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Neben den Anfragen für den Hauptort Willingen ist auch eine vermehrte Nachfrage in den umliegenden Orten erkennbar. Daher ist die Gemeinde daran interessiert, geeignete Angebote für Bauwillige in den Ortsteilen zu entwickeln.

Daher betreibt die Gemeinde die Ausweisung eines Baugebiets im Norden von Schwalefeld. Das Neubaugebiet „Gantenhälse“ grenzt unmittelbar an den nördlichen Siedlungsrand an. Dieser ist geprägt durch eine Wohnbebauung (vorwiegend) mit Einfamilienhäusern. Durch den Bebauungsplan wird auf einer Fläche von rd. 2,4 ha die Erschließung planungsrechtlich vorbereitet. Im Baugebiet „Gantenhälse“ sollen zukünftig rund 25 Wohnhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die lokalen Ortsstraßen gewährleistet.

Nach Durchführung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde Willingen im Jahre 2021 den Bebauungsplan „Gantenhälse“ als Satzung beschlossen, er trat im Januar 2022 in Kraft.

Nach der Erschließung des Baugebietes erfolgte die Vermarktung der Grundstücksflächen. Aktuell beginnt die Bauphase innerhalb des Baugebiets.

Bei der Antragstellung zu konkreten Wohnbauvorhaben wurde deutlich, dass in Einzelfällen jedoch geringfügige Überschreitungen der Festsetzungen in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen zur Umsetzung von Vorhaben erforderlich werden. Ein Grund hierfür liegt u.a. auch in der Geländesituation mit ihren starken Hangneigungen.

Um eine individuelle Ausgestaltung und bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen ist in derartigen Fällen eine „Befreiung“ gem. § 31 BauGB erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg hat dies in Bezug auf die Befreiung von den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen jedoch abgelehnt.

Da die Gemeinde Willingen die Spielräume der Bauwilligen bezüglich der Ausnutzung der Baugrundstücke verbessern möchte, soll dies durch eine Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ermöglicht werden. Die Änderung dient insbesondere der Verbesserung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und ist somit von öffentlichem Interesse.

Es handelt sich hierbei um eine Änderung, die den Regelungsinhalt des ursprünglichen Bebauungsplans nur geringfügig verändert. Die Grundzüge der Planung bleiben trotz der Anpassung dieser Festsetzung gewahrt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.01.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gantenhälse“ im Ortsteil Schwalefeld beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

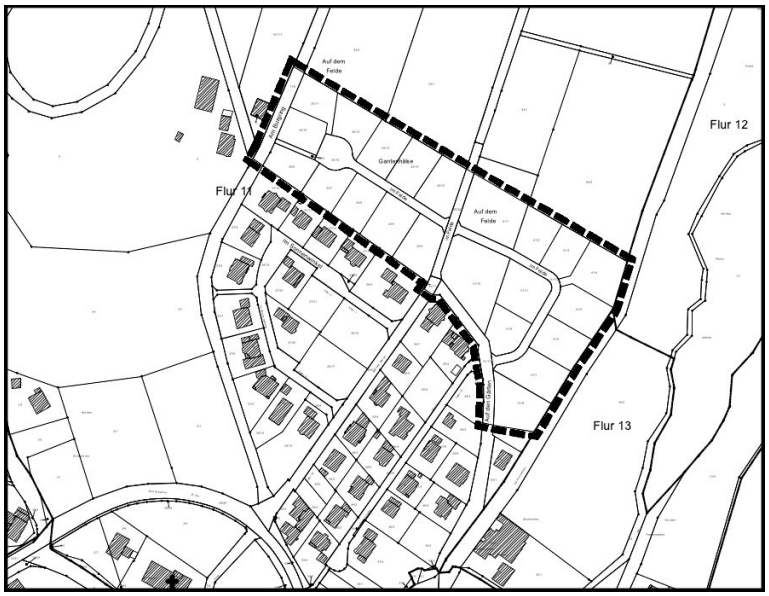

Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (Gemeinde)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schwalefeld und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Im Süden wird sie zum einen begrenzt durch den Verlauf der Straße „Auf den Gärten“ und durch die Bauzeile an der Straße „Im Sonnenwinkel“. Westlich wird das Plangebiet durch die Straße bzw. den Wirtschaftsweg „Am Burgring“, im Osten durch den Wirtschaftsweg „Zur Kirchwiese“ begrenzt. Zwischen diesen beiden Wegen spannt sich das Plangebiet auf. Die nördliche Begrenzung liegt inmitten der Feldflur, die vorwiegend der Grünlandnutzung unterliegt. Die Erschließung des Geländes ist bereits erfolgt.

Westlich des Plangebiets befindet sich auf einer Anhöhe die ehemalige Schwalenburg, eine Großburganlage aus dem frühen Mittelalter.

Im Osten des Plangebiets befindet sich das Tal des Aarbachs, der leicht mäandrierend parallel zum Weg „Zur Kirchwiese“ von Süden (Ortslage) nach Norden fließt. Das Plangebiet ist stark bewegt und fällt zum Tal des Aarbachs ab.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Flur 11, Gemarkung Schwalefeld:

Flurstücke: 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 25/8, 25/9, 25/10, 25/11, 25/12, 25/13, 25/14, 25/15, 25/16, 61/1 (tw.), 61/2, 61/3, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 61/8, 61/9, 61/10, 61/11, 61/12, 61/13 (tw.), 77/8 (tw.) 80/20 (tw.) 80/21 (tw.).

und besitzt eine Größe von ca. 2,4 ha.

1.3 Begründung zum gewählten Bauleitplanverfahren

Die o.g. Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption. Daher erfolgt die Planänderung im „vereinfachten Verfahren“ nach den Verfahrens- und Formvorschriften des § 13 BauGB. Dies ist immer dann möglich, wenn zum einen durch eine Ergänzung oder Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Weitergehende Voraussetzungen für die Anwendung des Instruments der Verfahrens gem. § 13 BauGB sind:

- Es dürfen keine Vorhaben begründet werden, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG hervorrufen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Gantenhälse, 1. Änderung“ erfüllt diese Voraussetzungen. Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Es ergeben sich eine Reihe von Verfahrenserleichterungen, die auch zu einer Verfahrensbeschleunigung führen:

- Die Bebauungspläne bedürfen keiner *förmlichen Umweltprüfung* gem. § 2 Absatz 4 BauGB.
- Ein *Umweltbericht* gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.
- Es wird auf eine Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Erstellung der *Zusammenfassenden Erklärung* verzichtet. Daher entfällt ebenfalls die *Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen* gem. § 4c BauGB.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB. Das bedeutet, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen wird.
- Es erfolgt eine Auslegung der Bauleitplanung für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
- Es ist vorgesehen, den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist zu geben.

1.4 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.01.2024
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

1.5 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.

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.“ [1]

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[3]) und erhöhen somit auch

---

[1] Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flachensparen)

[2] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[3] § 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

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden 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“.*[4]

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

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

Bewertung:

Das Baugebiet ist bereits erschlossen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht überplant. Das Planvorhaben steht daher nicht im Konflikt mit der Umwidmungssperrklausel.

---

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.“

[4] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Nordhessen (RPN)

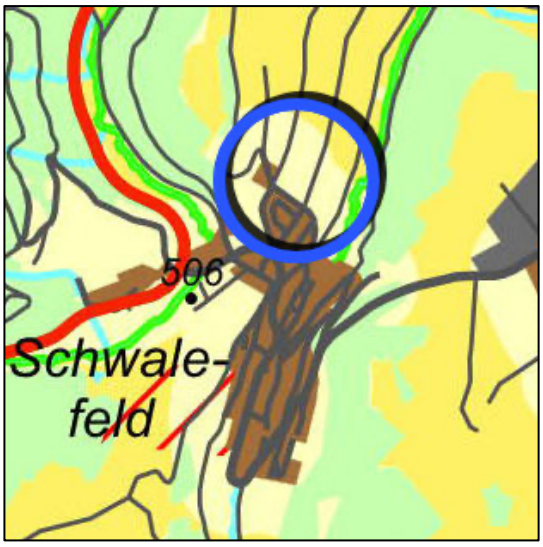

Abbildung 3: RPN 2009 – Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland) übernimmt die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck–Frankenberg. Der zentrale Ortsteil ist Willingen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schwalefeld und wird nach dem Kartenteil des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN 2009) als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ (4.6.1 - Grundsatz 1) dargestellt.

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf (…) [5]

Vor diesem Hintergrund erfolgte in 2019/20 eine Vorabstimmung mit dem Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidium Kassel (RP Kassel), da nach Aussage des RP Kassel die Zielvorgaben des RPN 2009 zur Siedlungsflächenentwicklung für die Gemeinde Willingen bereits überschritten waren. Daher wurde der Vorschlag unterbreitet, die zusätzliche Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen in Schwalefeld durch einen Verzicht der Inanspruchnahme von Siedlungsentwicklungsflächen zu kompensieren. Hierzu wurde eine konkrete Siedlungsfläche, die sich innerhalb des „VRG Siedlung Bestand“ des RPN 2009 befindet, benannt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Brande“ im Ortsteil Rattlar (Rechtskraft: 06.04.1962). Durch die Aufhebung dieses Bebauungsplans erfolgt somit der „Ausgleich“ zum gemeindeeigenen Überschuss an Bruttowohnsiedlungsbedarfsflächen, die gegenüber dem RPN 2009 in Willingen entwickelt wurden. Um den „Tausch“ der regionalplanerisch gebundenen Fläche im VRG Siedlung Bestand im Ortsteil Rattlar umzusetzen, hat die Gemeinde Willingen (Upland) ein Verfahren zur (Teil-) Aufhebung des Bebauungsplans „Im Brande“ bereits durchgeführt. Durch diesen „Ausgleich“ werden die Obergrenzen für Flächenwerte für die Siedlungsentwicklung, die als raumordnerisches Ziel definiert wurden, eingehalten. Insofern kann das Vorgehen der Gemeinde als raumordnerisch abgestimmt beurteilt werden. Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

[5] RPN 2009: S. 110, Grundsatz 1.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO als „Wohnbaufläche – Bestand“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist demnach i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

2.3 Bebauungsplanung

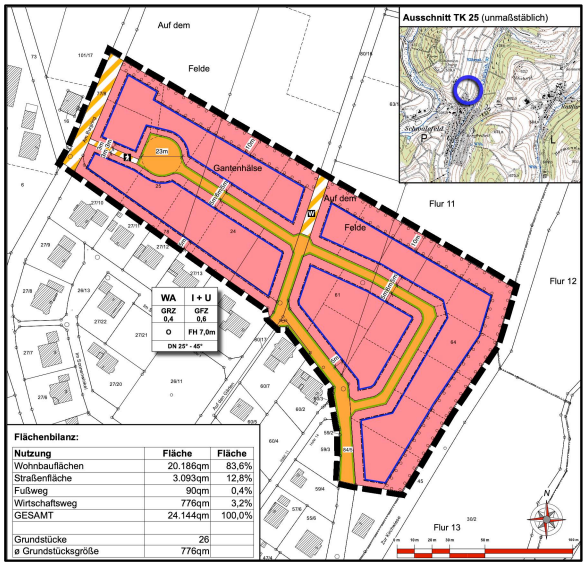

Abbildung 4: Bebauungsplan „Gantenhälse“ (Rechtskraft: 28.02.2022)

Das aktuelle Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gantenhälse“ der Gemeinde Willingen. Dieser wurde in 2022 aufgestellt und stellt den planungsrechtlichen Rahmen für die Erschließung des Neubaugebiets in Schwalefeld dar. (Rechtskraft: 28.02.2022)

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.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen wie Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie dazu in der Lage sind den Charakter des Wohngebiets zu stören.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Innerhalb des Wohngebiets (WA) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins (I) begrenzt. Darüber hinaus ist es aufgrund der Hanglage zulässig, auch das Untergeschoss als Vollgeschoss (U) auszubauen, wobei in dem Fall kein zusätzliches Kellergeschoss mehr errichtet werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird daher mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe von max. 7,0 m beschränkt. Bezugspunkte sind aufgrund der starken Geländeneigung der mittlere natürliche Geländeanschnitt der <u>bergseitigen</u> Außenwand (jeweils vom Architekten/Bauherrn durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes.

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. Die Grenzen verlaufen, i.d.R. im Abstand von 5 m bzw. 10 m entlang der Baugebietsränder, so dass ein hoher Ausnutzungsgrad sowie eine freie Gestaltung der Gebiete möglich ist. Der Abstand der Baugrenzen von 10 Metern zur Grundstücksgrenze dient auch der Flächenbereitstellung für die geplante Eingrünung.

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

2.4 Fachgesetzliche Anforderungen

Tabelle 1: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	Einer Umsetzung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten entgegen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Diemelsee. Darüber hinaus sind im *Natureg Hessen* für das Plangebiet keine durch Verordnung geschützten Gebiete verzeichnet, auf die Auswirkungen feststellbar sind.
Boden	Bodendekmalpflege Es erfolgten Sondierungen bzw. Grabungen durch das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Marburg (Archäologische Denkmalpflege) auf der Baugebietsfläche. Die Arbeiten fanden im Jahre 2021 ihren Abschluss finden. Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPN 2009).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPN 2009 nicht betroffen.
Mensch	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht unmittelbar betroffen.
Wasser	Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.

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

3 Geänderte Festsetzungsinhalte

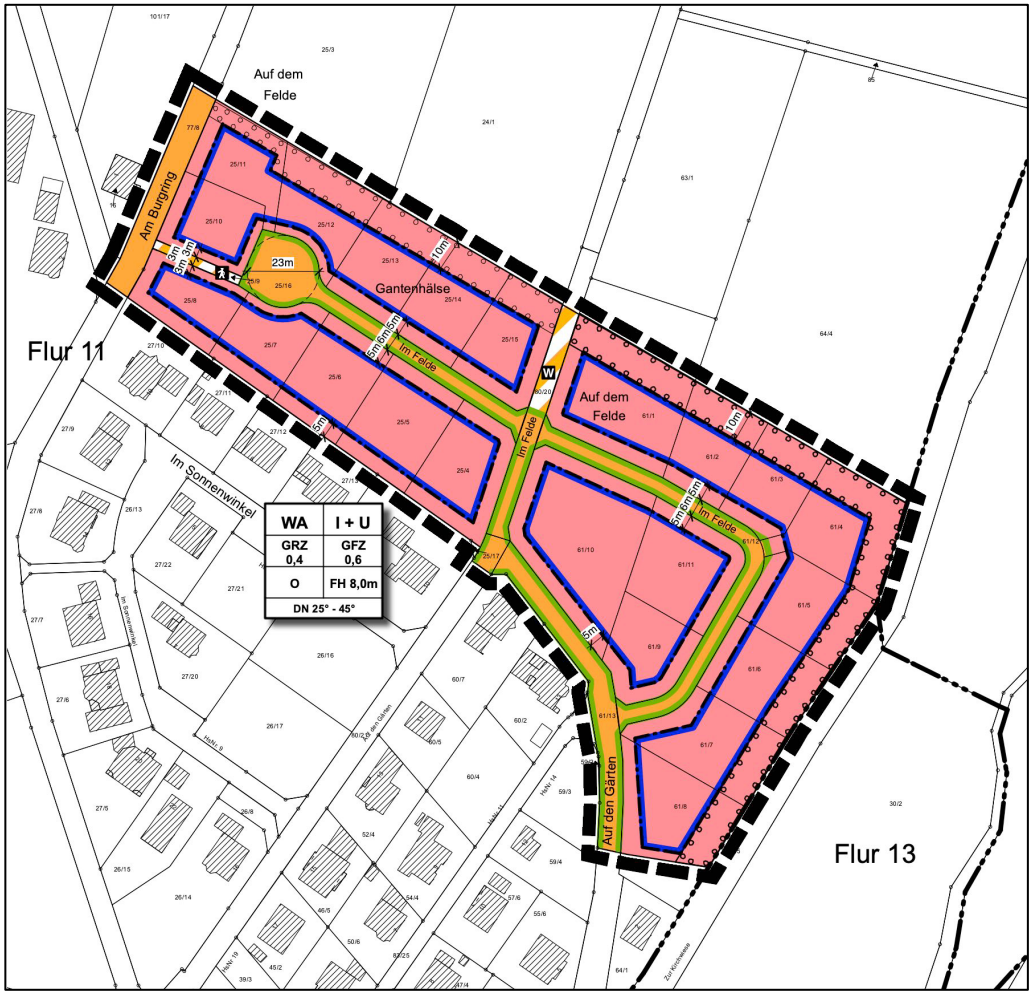

Abbildung 5: Bebauungsplan - Planteil

Um Ansiedlungswilligen die Möglichkeit der Umsetzung ihres individuellen Vorhabens zu ermöglichen, wird die „Nachjustierung“ der Festsetzungen zum Maß der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Firsthöhe) erforderlich.

Die bestehende Bebauung im unmittelbaren Schnittstellenbereich zum Bebauungsplan „Gantenhälse“ ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige Bebauung, die durch die Alt-Bebauungspläne „Auf den Gärten“ und „Über Dängels Garten“ gesteuert wurde. In diesen B-Plänen waren maximale Dachneigungen von 25 - 35° bzw. 30° und maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Um hier einen städtebaulich angemessenen Übergang zu schaffen, wurde im Plangebiet des Bebauungsplans „Gantenhälse“ ebenfalls die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung zu den zulässigen Dachneigungen wurde zur Vergrößerung des gestalterischen Spielraums auf 25 – 45° erweitert. Daneben galt bezogen auf die Höhe baulicher Anlagen, dass die Firsthöhe (FH) von Gebäuden max. 7,00 m (gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der bergseitigen Außenwand in senkrechter Projektion bis zur Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes) betragen durfte.

Aufgrund der vorhandenen bewegten Topograhie schränkt jedoch diese Höhenbegrenzung tlw. die Bebaubarkeit der Grundstücke ein. Es wird daher eine Erhöhung des Zulässigkeitsrahmens auf eine maximale Firsthöhe von 8,0 m als sinnvoll und städtebaulich vertretbar erachtet. In Verbindung mit dieser Änderung soll auch der Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe neu definiert werden. Demnach soll künftig der Erdgeschossfußboden als Bezugspunkt gewählt werden. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wird somit lediglich die Festsetzung zu *Nr. 1.3 - Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)*

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen (siehe Teil B „Textliche Festsetzungen“).

Die Inhalte der geplanten Änderungen werden in den textlichen Festsetzungen wie folgt formuliert:

„Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe (FH) max. 8,00 m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes.

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

3.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsreglung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Eine Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht erforderlich, da der Eingriffsumfang des Bebauungsplans „Gantenhälse“ sich an der festgesetzten Grundflächenzahl, die den zulässigen Rahmen definiert und dem prozentualen Anteil der „gärtnerisch gepflegten Anlagen im besiedelten Bereich“, orientiert. Im Zusammenhang mit der vereinfachten des Bebauungsplans „erweitert“ sich der Eingriff gem. BNatSchG in Natur und Haushalt nicht. Diesbezüglich ergeben sich somit des Bebauungsplans keine neuen Beurteilungsgrundlagen. Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

Auch in Bezug auf landschaftsbildrelevante Parameter (z.B. Lage der Baufelder, Dachform, Lage und Ausgestaltung der festgesetzten Randeingrünung) wird keine erhebliche Änderung erfolgen. Lediglich die zulässige Höhe der Gebäude wird geringfügig verändert. Diese Anpassung wird sich im Orts- und Landschaftsbild nicht negativ auswirken da lediglich die geneigten Dachflächen und die Firstlinie geringfügig höher ausgebildet werden kann.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte aufgrund der Änderungsinhalte liegen auch nicht auf der Hand.

3.2 Unveränderte Festsetzungsinhalte

Insbesondere folgende Festsetzungsinhalte bleiben unverändert, die im „ursprünglichen“ Bebauungsplan „Gantenhälse“ enthalten sind. (Anm.: die textlichen Festsetzungen werden in *Teil B – Textliche Festsetzungen* nochmals aufgeführt.)

3.2.1 Ver- und Entsorgung

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist u.a. in der Straße „Auf den Gärten“ 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.

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

3.2.2 Verkehrsflächen

Die Straßen des neuen Wohngebiets (WA) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird zusätzlich eine Fußwegeverbindung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“ festgesetzt. Die in die Feldflur führenden ladwirtschaftlichen Wege werden als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

3.2.3 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 Festsetzungen betreffen folgende bauliche Anlagen bzw. Bereiche:

- Dachgestaltung / Dachbegrünung
- Werbeanlagen
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

3.2.4 Grünordnung

Es wurden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen folgende Aspekte: Begrenzung der Flächenversiegelung, Erhaltung des Ortsbildes, Durchlässigkeit für Kleintiere, Pflanzbindungen, Gehölzerhalt.

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.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

3.3 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 sollen[6].

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.

3.3.1 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 Schwalefeld ist 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] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

4 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 600 qm * 0,4 = 240 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 600 qm * 1,2 = 720 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I

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

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)

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077