Gemeinde Willingen (Upland)
Ortsteil Usseln

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Usseln“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Oktober 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit 1
2 Verfahren 2
2.1 Verfahrensschritte 2
3 Räumliche Lage und Geltungsbereich 3
4 Planerische Rahmenbedingungen 4
4.1 Übergeordnete und fachplanerische Rahmenbedingungen 4
4.2 Kommunale Bauleitplanung 4
4.2.1 Flächennutzungsplanung 4
4.2.2 Bebauungsplan Nr. 6 „Usseln“ 4
4.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen 5
4.3.1 Starkregenkarte Hessen 5
4.3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung 6
4.3.3 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 7
4.3.4 Naturpark Diemelsee 7
4.3.5 Sonstiges 8
5 Änderungsinhalte 8
5.1 Geänderte Festsetzungen 8
5.2 Umweltschützende Belange 9
5.2.1 Eingriffsregelung 9
5.2.2 Hinweise zum Biotop- und Artenschutz 10
5.2.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser 10
5.2.4 Ausführungshinweise zum Bodenschutz 10
6 Begriffsbestimmungen 12

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap 1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 3
Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG) 3
Abbildung 4: Blick von Süden nach Norden (Quelle: Apple Kartendienst) 3
Abbildung 5: Plangebiet und Alt-Bebauungsplan 4
Abbildung 6: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt 5
Abbildung 7: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre) 7
Abbildung 8: B-Plan „Usseln, 2. Änderung“ - Planteil 8

Teil B: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

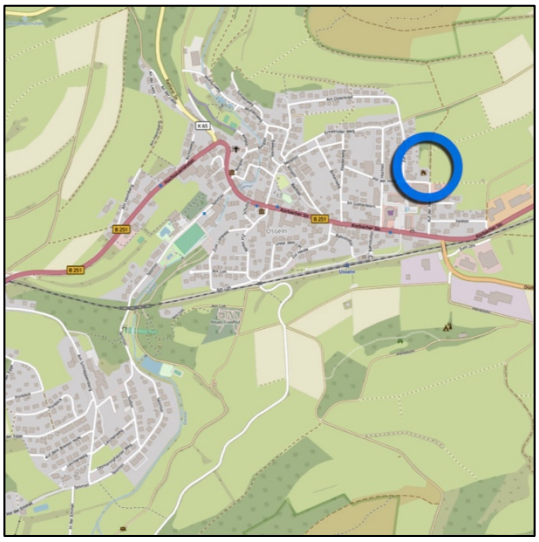

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Im Ortsteil Usseln ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses an einem verkehrsgünstigeren Standort geplant. In diesem Zuge soll das alte Feuerwehrhaus am östlichen Siedlungsrand an den Betrieb „Upländer Feinkost GmbH“ veräußert werden. Dieser befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem alten Feuerwehrhaus und ist dadurch in der Lage, das Betriebsgelände um eine voll erschlossene Fläche zu vergrößern. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, dass in Folge der geplanten Verlagerung des Feuerwehrstandortes keine Siedlungsbrachfläche entsteht. Der Verkauf an den örtlichen Gewerbebetrieb dient damit der sinnvollen Um- und Weiternutzung einer Siedlungsfläche und damit auch dem gebotenen sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Die zwischen dem alten Feuerwehrhaus und dem Betriebsgelände der „Upländer Feinkost GmbH“ liegenden Straßen-/Wegeabschnitte werden zu öffentlichen Erschließungszwecken nicht mehr benötigt und sollen daher ebenfalls an den Gewerbebetrieb veräußert werden, damit diese die beidseitig dieser betroffenen Wegeabschnitte befindlichen Werksteile zu einem durchgängigen Werksgelände vereint werden können.

Diese neue Gebietsgliederung wird städtebaulich für vertretbar beurteilt, da die Wegeabschnitte zur öffentlichen Erschließung nicht mehr benötigt werden. Die im Westen, Norden und Süden angrenzenden Flächen bleiben über dort vorhandene Wege erreichbar.

Die planungsrechtliche Umsetzung dieser neuen Gebietskonzeption erfordert jedoch die entsprechende Anpassung des Bebauungsplans Nr. 6 „Usseln“.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die, im Bebauungsplan Nr. 6 „Usseln“ bislang als (öffentliche) „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzten, Straßen-/Wegeabschnitte als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 Baunutzungsverordnung – BauNVO) festgesetzt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Willingen (Upland) hat in ihrer Sitzung am 08.09.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Usseln“ gefasst.

2 Verfahren

Die o.g. Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption des Ursprungsbebauungsplans und fügt sich darüber hinaus in die östlich und südlich angrenzende planerische und faktische/genehmigte Nutzungsstruktur ein. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.09.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2024 bis __.__.2024
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

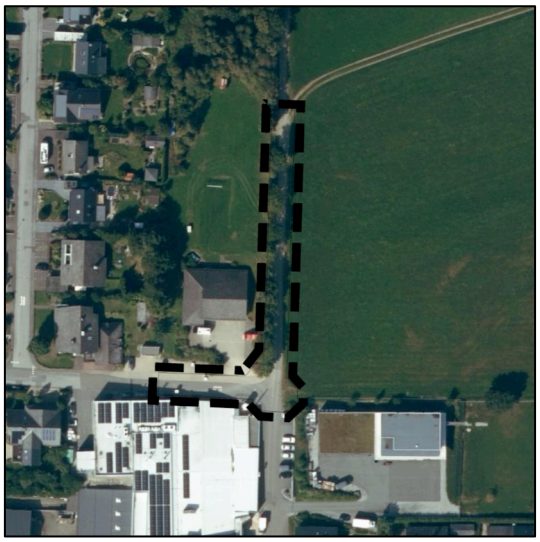

Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

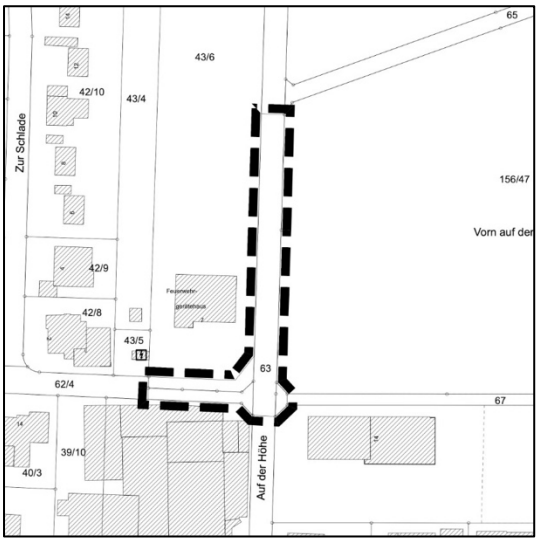

Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Usseln.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst Teile der Straßen-/Wegeparzellen, Flurstücke: 62/4 (tw.), 63 (tw.), 67 (tw.) sowie den südlichen Teil des Flurstücks 43/6, in der Gemarkung Usseln, Flur 32 und besitzt eine Größe von ca. 0,12 ha.

Abbildung 4: Blick von Süden nach Norden (Quelle: Apple Kartendienst)

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und fachplanerische Rahmenbedingungen

Die im Rahmen dieser vereinfachten Änderung verfolgte Planungsziele berühren keine Regelungsinhalte der übergeordneten räumlichen Planungsebenen und darüber hinaus auch keine sonstigen fachplanungsrechtlichen Belange.

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplanung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt inhaltlich keine Darstellungsinhalte des Flächennutzungsplans.

4.2.2 Bebauungsplan Nr. 6 „Usseln“

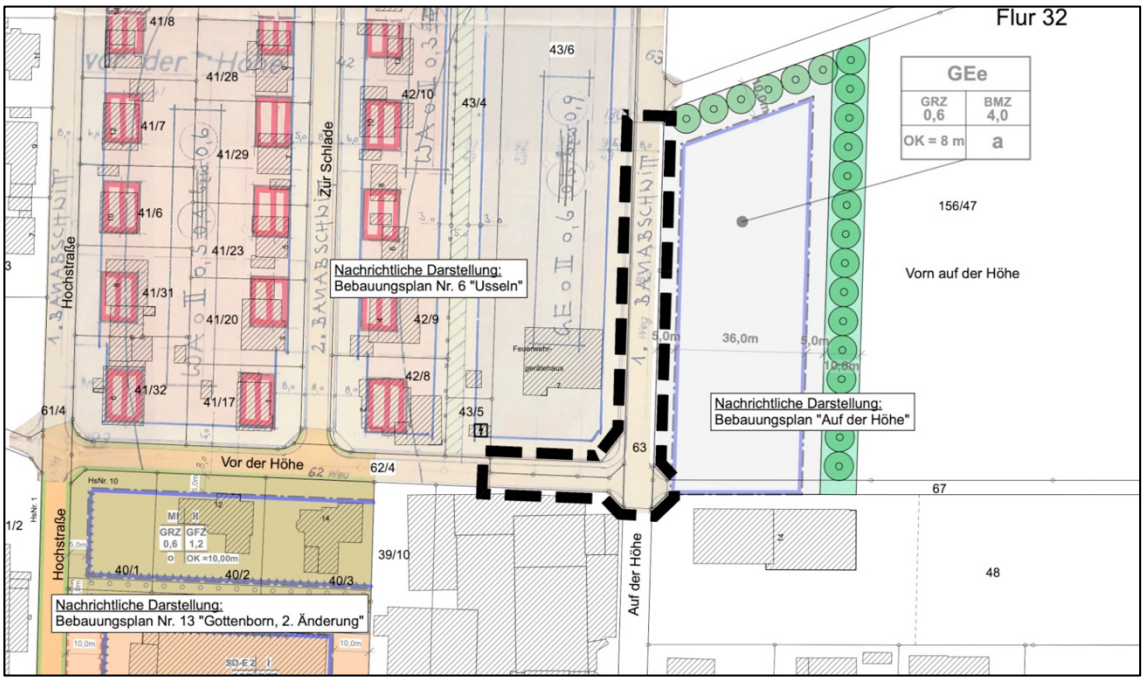

Abbildung 5: Plangebiet und Alt-Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Usseln“ (rechtskräftig seit 04.12.1973) setzt die in West-Ost-Richtung verlaufende Straße „Vor der Höhe“ und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße „Auf der Höhe“ als (öffentliche) „Straßenverkehrsfläche“ fest.

Der Bereich des alten Feuerwehrhauses (Flurstück 43/6) ist als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen in „offener Bauweise“ (o) definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen, die zu den Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m einhalten, festgesetzt. Zu dem westlich an das

Gewerbegebiet angrenzenden „allgemeinen Wohngebiet“ (WA, gem. § 4 BauNVO) wurde als Trenn-/Gliederungselement ein durchgängig 5m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Südlich, in Gegenlage zum alten Feuerwehrhaus, befindet sich der Gewerbebetrieb „Upländer Feinkost GmbH“. Dessen Betriebsgelände hat sich bereits auf die östliche Seite der Straße „Auf der Höhe“ ausgedehnt.

Im Südwesten, westlich an das Betriebsgelände der „Upländer Feinkost GmbH“ angrenzend, befindet sich der Usselner Nahversorgungsstandort „Gottenborn“.

4.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Starkregenkarte Hessen

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG[1] ist der Geltungsbereich der Planänderung größtenteils als bebaute Siedlungslage „außerhalb des Gefährdungsbereichs“ gekennzeichnet. Das Gebiet der Planänderung wird von keinen Fließpfaden mit 20 m breiten Pufferstreifen tangiert. Aufgrund der topographischen Ausrichtung führen Fließrichtungspfeile von den östlich benachbarten Flächen in Richtung des Plangebietes.

Diese Daten basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

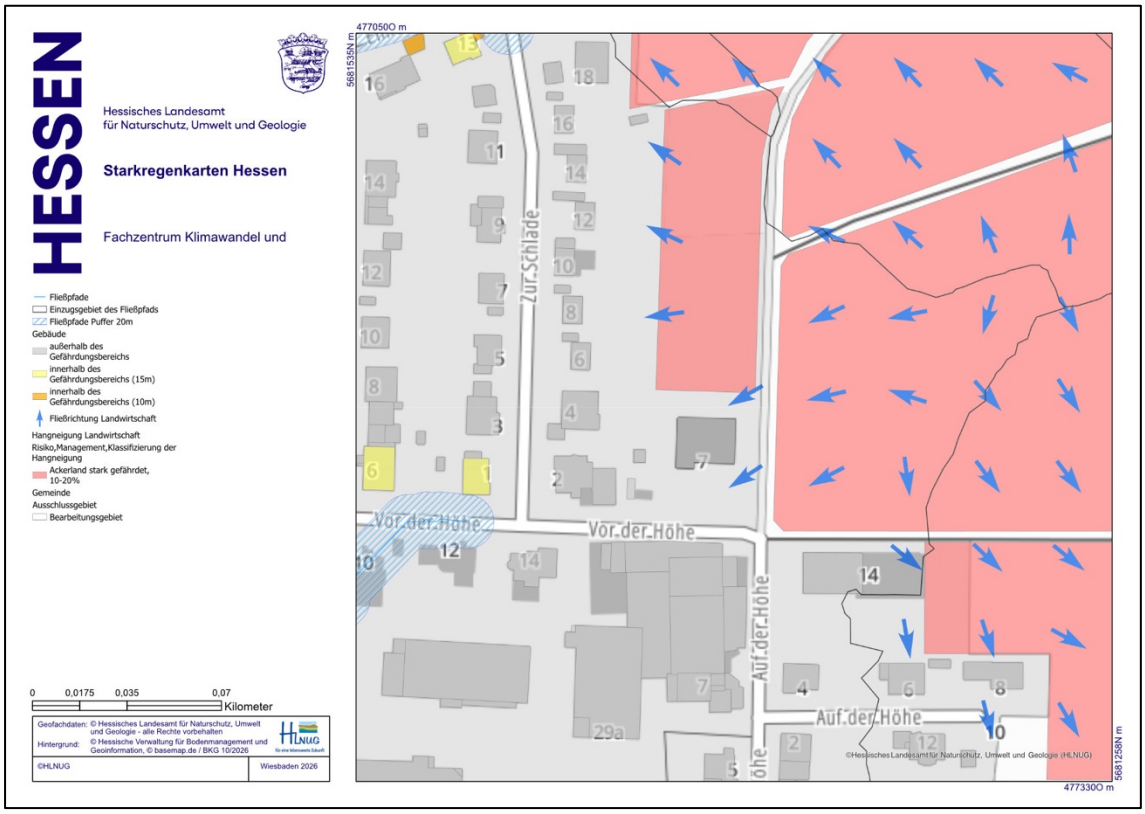

Abbildung 6: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

[1] Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen. Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig. [2]

Östlich an das Plangebiet angrenzend existiert bereits ein Bebauungsplan (siehe Abbildung 5) der eine gewerbliche Entwicklung regelt. Im Zuge dieser Gebietsentwicklung

Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Gefährdungsbereich für Starkregenereignisse. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung werden rd. 1.200 m², die bislang als Straßenverkehrsflächen festgesetzt waren und insofern ein vollflächig versiegelter Straßenausbau zulässig war, in die neue Widmung als „Gewerbegebiet“ mit einer maximalen Ausnutzbarkeit von 80% geändert.

Nachteiligen Auswirkungen auf Starkregenereignisse sind in Folge der Planänderung nicht zu erwarten.

4.3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zum Bodenschutz zwei 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“[3]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[4]) und erhöhen somit auch 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“.*[5]

---

[2] Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

[3] § 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.“*

[4] § 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.“*

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

4.3.3 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 Kommune, 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:

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf die planungsrechtlichen Zulässigkeiten werden, im Rahmen der vorliegenden Planänderung rd. 1.200 m^2, die bislang als Straßenverkehrsflächen festgesetzt waren und insofern ein vollflächig versiegelter Straßenausbau zulässig war, in die neue Widmung als „Gewerbegebiet“ mit einer maximalen Ausnutzbarkeit von 80% geändert.

Die Bodenschutzklausel sowie die Umwidmungssperrklausel werden hierdurch nicht berührt.

4.3.4 Naturpark Diemelsee

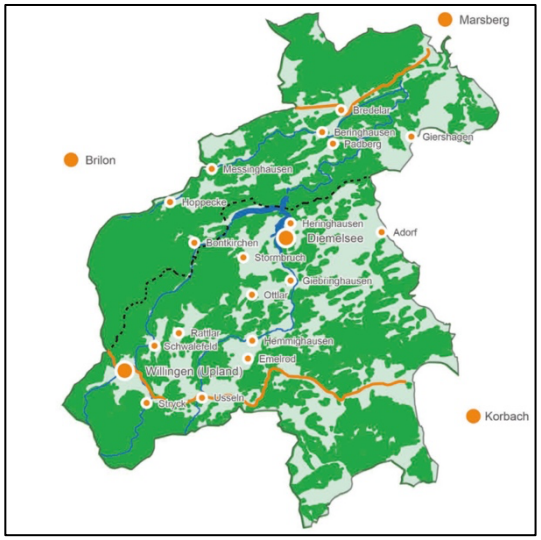

Abbildung 7: Naturparkgebiet (aus: Info Broschüre)

Dieser dient dem Ziel, in diesem, als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen eine naturgemäße Erholung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst Wegeflächen, die durch Bebauungsplan bereits als Straßenverkehrsflächen festgesetzt waren und in die angrenzend vorhandenen Gewerbeflächen einbezogen werden sollen.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks sind dadurch nicht ersichtlich.

4.3.5 Sonstiges

In den übrigen einschlägigen Fachinformationssystemen des HLNUG wurden darüber hinaus keine übergeordneten Schutzansprüche oder -erfordernisse festgestellt (*Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

5 Änderungsinhalte

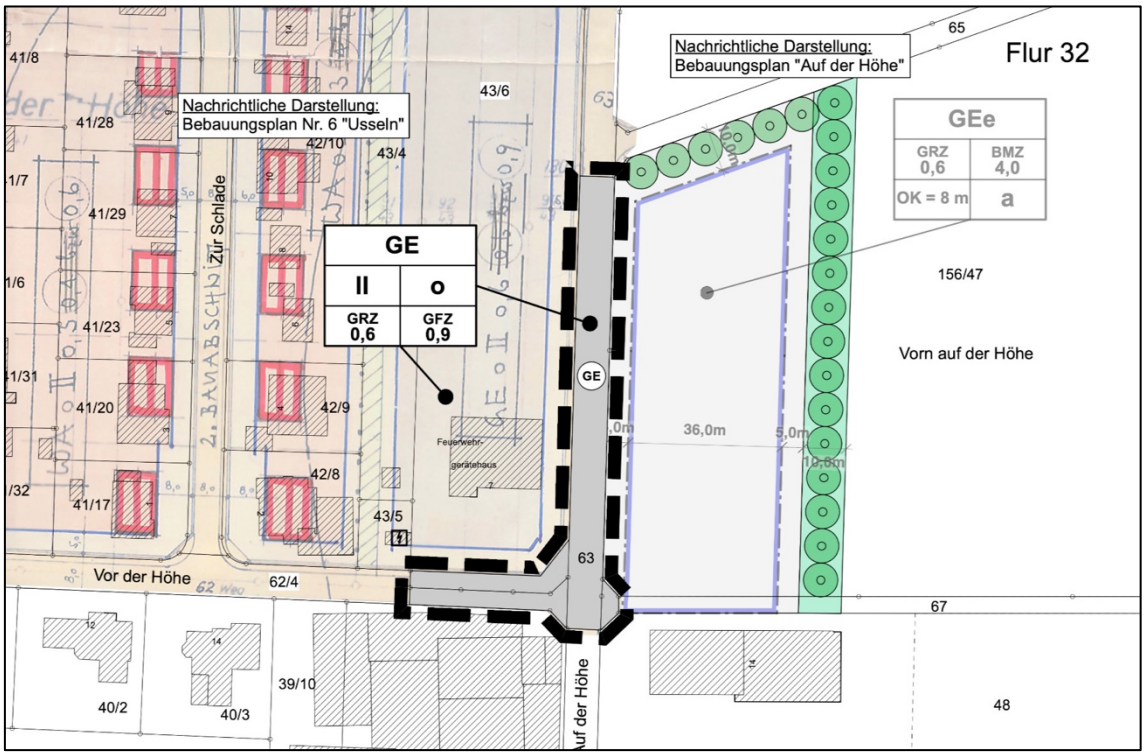

Abbildung 8: B-Plan „Usseln, 2. Änderung“ - Planteil

5.1 Geänderte Festsetzungen

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist die Umwidmung von bislang als „Straßenverkehrsflächen“ ausgewiesenen Flächen in nicht überbaubare Grundstücksflächen eines „Gewerbegebietes“ (GE, gem. § 8 BauNVO). Die davon betroffenen Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Usseln“ werden damit dem westlich bzw. nördlich angrenzend ausgewiesenen Gewerbegebiet, in dem auch das alte Feuerwehrhaus steht, zugeordnet.

Die dazu ergänzend getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO:	0,9
Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:	II (als Obergrenze)

sowie zur Bauweise:

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO: o

werden für den einbezogenen Gewerbeflächen übernommen.

Für die Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt damit auch die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planänderung geltenden Fassung (BauNVO 2017[6]).

Damit ist in Bezug auf die o.g. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf § 19 Abs. 4 BauNVO hinzuweisen. Demnach sind:

Bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegen zudem künftig zwischen zwei östlich und westlich flankierenden Baufenstern aus Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO und sind damit als „nicht überbaubare Grundstücksflächen zu bezeichnen. Dazu ist auf die Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO hinzuweisen.

Demnach können *„auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 [BauNVO] zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“*

5.2 Umweltschützende Belange

5.2.1 Eingriffsregelung

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.

Gegenstand dieses Änderungsverfahrens ist die Umwidmung von bislang als „Straßenverkehrsflächen“ ausgewiesenen Flächen in nicht überbaubare Grundstücksflächen eines „Gewerbegebietes“ (GE, gem. § 8 BauNVO).

Bezüglich der Eingriffsrelevanz ist durch diese Umwidmung, i.V.m. der für das Gewerbegebiet festgesetzten Grundflächenzahl vom 0,6, auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO, von einer Reduzierung der Zulässigkeiten zur Versiegelung und Bebauung auszugehen, da festgesetzte Straßenverkehrsflächen vollständig versiegelt werden dürfen, während bei der neuen Widmung die bauliche Inanspruchnahme durch eine GRZ von max. 0,8 (0,6 + Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO) begrenzt ist.

[6] zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023

Fazit:

Durch die Umwidmung von festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ in die „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) entsteht im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung planerisch kein zusätzlicher Eingriff und damit auch kein Ausgleichserfordernis.

5.2.2 Hinweise zum Biotop- und Artenschutz

Innerhalb der in Nord-Süd-Richtung exponierten Wegeparzelle besteht eine Gehölzreihe aus Ahorn, Hasel, Hainbuche, Linde und Sal-Weide. Diese besitzt aus naturschutzfachlicher Sicht trotz mäßiger Maturität einen erhöhten Erhaltungswert. Wertgebend sind Habitatfunktionen als Nist- u. Nahrungselemente sowie die gliedernde landschaftliche Bedeutung.

Zur Vermeidung der Verbotstatbeständen ist daher eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03.- 30.09.) notwendig. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02. durchzuführen.

Für Gehölzfällungen ist es in der Zeit vom 01.03.-30.09 (Schutzzeit) verboten, Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Nachtfauna und Insekten sollte die Außenleuchten nur mit warmweißem LED-Licht (max. 2.700 K) betrieben werden. Die Lichtabstrahlung ist ausschließlich nach unten zu richten; die direkte Beleuchtung von Vegetation sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu vermeiden.

5.2.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll „Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

5.2.4 Ausführungshinweise zum Bodenschutz

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.

- Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz – stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden – dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 1.000 qm * 0,6 = 600 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 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) – 0,9 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 1.000 qm * 0,9 = 900 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 900 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 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 – II (als Höchstmaß)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 5 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)

Gemeinde Willingen (Upland), Oktober 2026