

Gemeinde Lohra
Ortsteil Nanz-Willershausen

Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese, 2. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

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

- beschleunigtes Verfahren -

Juli 2023

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 Erforderlichkeit.....	1
2	Räumliche Lage.....	2
3	Verfahren	3
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
3.2	Verfahrensschritte	4
3.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
3.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“	7
4.3	Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese, 1. Änderung“	8
4.4.1	Denkmalschutz.....	8
4.4.2	Wasserschutzgebiete.....	9
4.4.3	Schutzgebiete	9
4.4.4	Schutzobjekte.....	9
4.4.5	Boden.....	9
5	Festsetzungen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.2.2	Geschossflächenzahl/Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	12
5.3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.3.2	Bauweise.....	13
5.4	Baugestaltung – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	13
5.4.2	Werbeanlagen.....	14
5.4.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	14
5.5	Verkehrsflächen	14
5.6	Ver- und Entsorgung	14
5.7	Niederschlagswasser	14
5.8	Grünordnung	15
5.8.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
5.8.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	17
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
6	Flächenbilanz	18
7	Begriffsbestimmungen	19

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap Basis)	1
Abbildung 2: B-Plan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“ (Ausschnitt)	1
Abbildung 3: Plangebiet ALK (HVBG).....	2
Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen	6
Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan	6
Abbildung 6: Alt-B-Plan Nr. 1 - Ausschnitt	7
Abbildung 7: B-Plan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese, 1. Änderung“ - Ausschnitt.....	8
Abbildung 8: Ausschnitt Denkmaltopographie	8
Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil	10
Abbildung 10: Bestimmung der Höhenlage	12
Abbildung 11: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....	15

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit



Abbildung 1: Plangebiet (OpenStreetMap Basis)

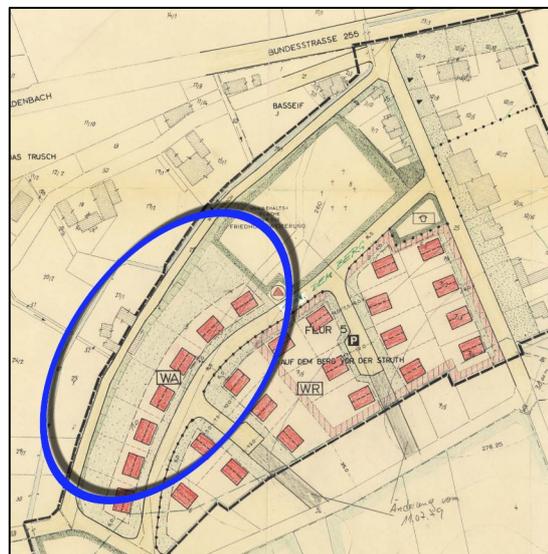


Abbildung 2: B-Plan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“ (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“, rechtskräftig seit dem Jahr 1970, setzt den mittlerweile fast vollständig bebauten Bereich entlang der Ortsstraßen *Auf dem Berg*, *Buchenweg*, *Auf den Birken* und *In der Struth* im Norden und Nordosten des Orsteils Willershäusen als Wohngebiete fest. Inmitten des Plangebiets ist darüber hinaus der Friedhof und eine Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ nördlich der Straße *Auf dem Berg* werden durch rund 15 m tiefe Baufenster definiert, die entlang der Straßen festgesetzt sind. Dies hat zur Folge, dass aufgrund der z.T. beträchtlichen Grundstückstiefen, große Bereiche der rückwärtigen Grundstücksflächen nicht bebaubar sind. Diese Situation führt dazu, dass Siedlungsbereiche einer Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung nicht zugeführt werden können.

Bereits durch eine *1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“* im Jahre 2019, bei der die o.g. Friedhofserweiterungsfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt wurde, verfolgte die Gemeinde das Ziel Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet zu nutzen. Dies wurde möglich, da die Flächenreserven für den örtlichen Friedhof nicht mehr benötigt wurden. Diese Maßnahme diene auch der Befriedigung des nach wie vor vorhandenen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken, die -sofern möglich- durch Maßnahmen der Innenentwicklung generiert werden sollen.

Durch die aktuelle Planung soll nunmehr im Bereich der benachbarten Bauzeile (südwestlich der o.g. 1. Änderung) insbesondere die Festsetzung zu den „überbaubaren Grundstücksflächen“ dergestalt angepasst werden, dass größere Grundstücksbereiche im Sinne einer Nachverdichtung baulich genutzt werden können. Hierzu hatte der Eigentümer der Grundstücke *Auf dem Berg 4* und *10* einen entsprechenden Antrag (auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens) bei der Gemeinde gestellt. Diese Maßnahme der

Nachverdichtung entspricht der aktuellen planungsrechtlichen Zielsetzung zur Innenentwicklung und ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lohra hat daher in ihrer Sitzung am 11.05.2023 den Beschluss zur Aufstellung der *Bebauungsplanänderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB* gefasst.

2 Räumliche Lage



Abbildung 3: Plangebiet ALK (HVBG)

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der historischen Altortslage von Willershausen. Dieser wird überwiegend geprägt durch eine Bebauung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hof-Anlagen, die zumeist als Drei- bzw. Vierseithöfe angelegt sind. Das Plangebiet selbst liegt inmitten eines Wohngebiets aus den 1970er Jahren.

Im Südosten wird der Geltungsbereich der *Bebauungsplanänderung* von der Straße *Auf dem Berg* begrenzt. Jenseits der Straße schließt sich im Süden und Südosten eine Wohnbebauung an. Das Baugebiet besitzt einen offenen Charakter, der durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist.

Im Norden bzw. Nordwesten des Plangebiets befindet sich die *Wegeparzelle In der Basseif* die im südlichen Abschnitt als *Wegeparzelle* in wassergebundener Bauweise ausgebaut ist. Ab der *Liegenschaft „In der Basseif 3“* unterliegt der Bereich, der sich im kommunalen Eigentum befindet, ansonsten einer *Realnutzung* als Grünfläche. (In den *Bebauungsplänen* ist die *Kommunale Fläche* als *Straßenverkehrsfläche* ausgewiesen). Im Nordosten des Geltungsbereichs grenzt eine neue Wohnbebauung ans Plangebiet an. Diese Wohnbebauung entstand auf der ehemaligen *Erweiterungsfläche* des örtlichen *Friedhofs*, die vor kurzem als *Wohngebiet (WA)* ausgewiesen wurde.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke Nr. 5/16, 5/17, 5/18, 5/19, 5/20, 5/21, 5/22, 5/23, 9/30 (tw.) Flur 5, in der Gemarkung Willershausen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und ist über die im Südosten angrenzende Ortsstraße *Auf dem Berg* unmittelbar an das Ortsstraßennetz angebunden. Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt gleichfalls über die Straße *Auf dem Berg*. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Bei baulichen Nachverdichtungen können die Vorhaben an die leitungsgebundenen Medien infrastrukturell angebunden werden.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Änderungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Baugebiete	Fläche in m ²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.694	0,4	2.278
GESAMT	6.896		

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stür

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.⁴

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.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.05.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__ . __ . ____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__ . __ . ____

3.3 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

⁴ Auch bei einer kumulativen Betrachtungsweise in Verbindung mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem berg vor der Struth und die Koitgeswiese“ wird der untere Schwellenwert von 20.000 qm nicht erreicht.

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.“⁵

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 Innenentwicklung“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) 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“.*⁸

3.3.1 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.

⁵Umweltbundesamt: 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>)

⁶ § 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.“

⁷ § 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.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Beurteilung:

Das Plangebiet umfasst Flächen im Siedlungszusammenhang, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Wohngebiet“ festgesetzt sind.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

Die vorliegende Planung, die einer Nachverdichtung im Siedlungsbestand dient, entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen

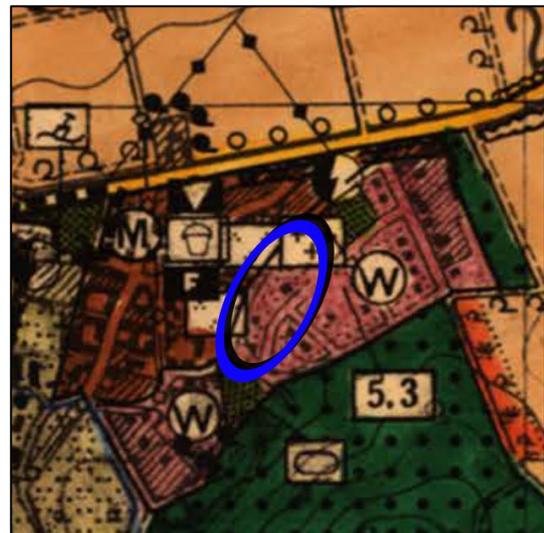


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage des Ortsteils Willershausen und ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohra als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Das Plangebiet bleibt, hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“ unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die bestehende Zielausrichtung des Plangebiets entspricht daher den übergeordneten Planungsebenen und wird im Rahmen der vorliegenden Planung nicht geändert.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich kleinflächigen, innerörtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann darüber hinaus auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“

ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: **raumbeanspruchend**⁹ und **raumbeeinflussend**¹⁰ nicht erfüllt sind.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4.2 Bebauungsplan Nr. 1, „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“

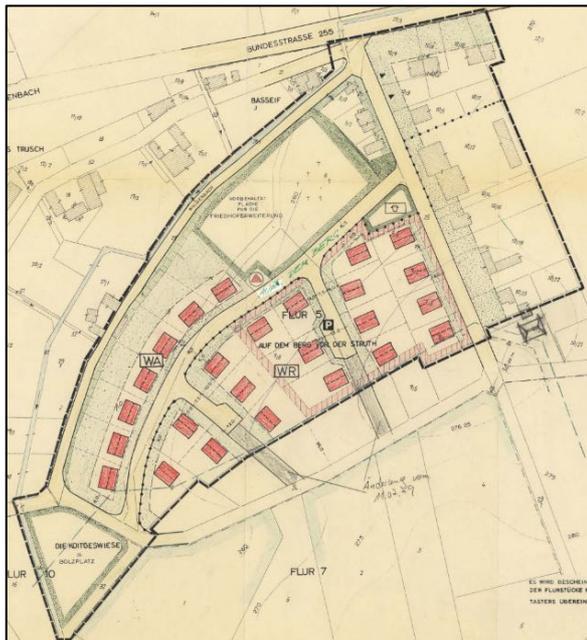


Abbildung 6: Alt-B-Plan Nr. 1 - Ausschnitt

Der Bebauungsplan „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“, rechtskräftig seit dem Jahr 1970, setzt den überwiegend bebauten Bereich entlang der Ortsstraße „Auf dem Berg“ und „In der Struth“ als Wohngebiet (WR und WA) fest. Der nördliche Teilbereich, der sich zur Altortslage orientiert, wurde als „Allgemeines Wohngebiet“, der südliche Bereich als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

U.a. wurden folgende Festsetzungen getroffen: Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von ebenfalls 0,4 (GFZ), bei maximal einem Vollgeschoss (Z: 1).

Die zulässige Dachneigung wurde mit 0-30° festgelegt; als Dachform sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

Darüber hinaus wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 600 m² festgelegt.

Die Ortsstraßen *In der Basseif* (im Bebauungsplan hat die Verkehrsfläche noch die Bezeichnung „Walgerbach“), *In der Struth*, *Buchenweg*, *An den Birken* und *Auf dem Berg* sind als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

⁹ 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)

¹⁰ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeflussung 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)

4.3 Bebauungsplan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese, 1. Änderung“

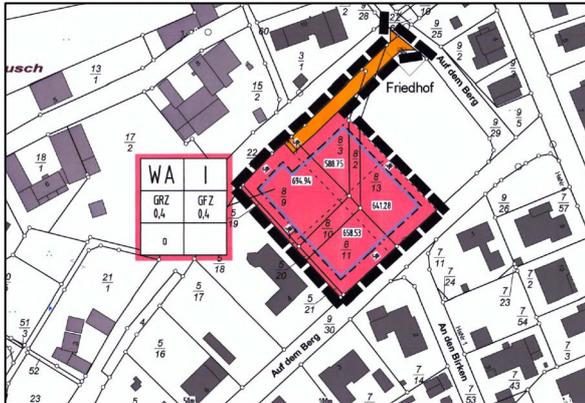


Abbildung 7: B-Plan Nr. 1 „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese, 1. Änderung“ - Ausschnitt

Der Bebauungsplan „Auf dem Berg vor der Struth und die Koitgeswiese“ in seiner 1. Änderung (rechtskräftig seit 14.03.2019), verfolgt das städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die perspektivisch nicht mehr erforderliche Friedhofserweiterungsfläche wurde zu einem Wohngebiet umgewidmet.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde definiert durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 – bei einem Vollgeschoss (Z: I). Die überbaubaren Grundstücksflächen nutzen das gesamte Plangebiet aus, wobei ein umlaufender Abstand von 3,0 m bzw. 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen gewählt wurde. Weiterhin wurde bzgl. der Dachgestaltung als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25° festgelegt. Darüber hinaus wurde eine zusätzliche verkehrliche Erschließung im nördlichen Plangebietsabschnitt (als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Diese Verkehrsfläche besitzt eine Anbindung an die Straße *Auf dem Berg* und verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Friedhofs. Hierdurch sollte die Möglichkeit zur separaten Erschließung der nördlichen Wohngebietsfläche geschaffen werden.

Diese Verkehrsfläche besitzt eine Anbindung an die Straße *Auf dem Berg* und verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Friedhofs. Hierdurch sollte die Möglichkeit zur separaten Erschließung der nördlichen Wohngebietsfläche geschaffen werden.

4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.4.1 Denkmalschutz

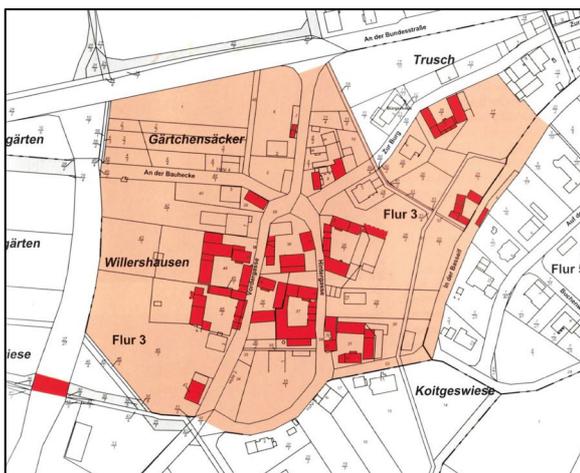


Abbildung 8: Ausschnitt Denkmaltopographie

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Gesamtanlage, die für den historischen Ortskern von Willershausen festgelegt wurde.

Es wird in Bezug auf die geplante Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet auf die Regelung zum „Umgebungsschutz“ nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hingewiesen, demzufolge u.a. die Errichtung baulicher Anlagen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, „wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann“.

„wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann“.

4.4.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebiets.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

4.4.3 Schutzgebiete

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Ebenso sind gem. *Natureg Hessen* für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete verzeichnet. Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope sind für das Umfeld ebenfalls nicht verzeichnet. (Quelle: *NaturegViewer*)

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage und der bisherigen Nutzung als bebautes Wohnbaugrundstück ist im Bodenviewer auch keine Bewertung zur landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Fläche vorhanden. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Im Übrigen wurden in den einschlägigen Fachinformationsviewern keine übergeordneten Schutzansprüche für das Plangebiet festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

4.4.4 Schutzobjekte

Im Übrigen wurden in den einschlägigen Fachinformationsviewern keine Schutzobjekte nach Fachplanungsrecht im für das Plangebiet festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

4.4.5 Boden

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altablagerungen oder Altlasten vor.

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

5 Festsetzungen

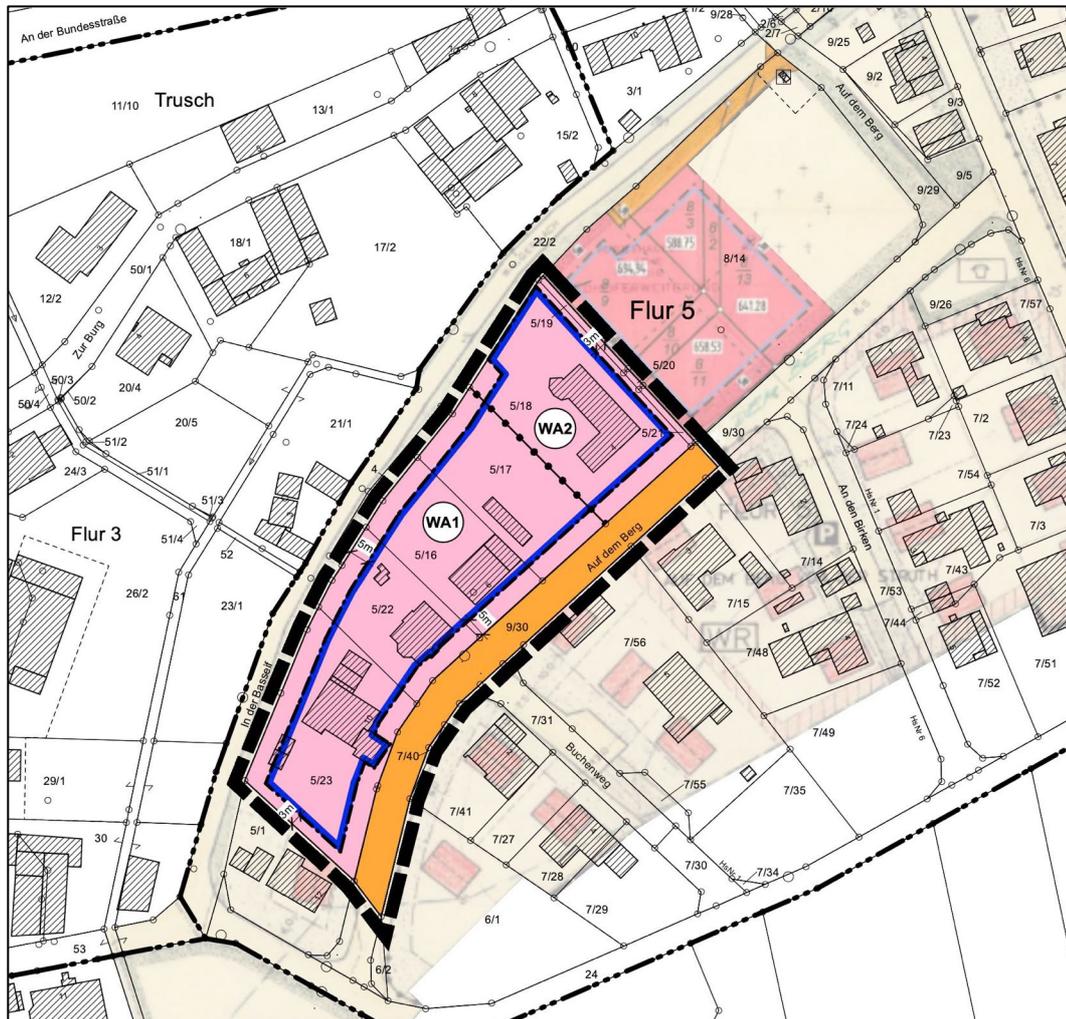


Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Baugebiet wird analog zu dem angrenzenden Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Die erfolgte Einstufung gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Plangebiets eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplans, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude (z.B. Internetabeitsplätze, etc.) die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Plangebiet liegt in der Schnittstelle zur der historischen Altortslage von Willershäusen mit seiner prägenden und dichten Bebauung aus überwiegend ehem. landwirtschaftlichen Haus-Hof-Anlagen.

Insofern wird die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte GRZ mit 0,4 übernommen. Damit wird eine Bauweise ermöglicht, die der o.g. Lage in der Nahtstelle zum Rand der bebauten Altortslage gerecht wird und zudem einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Diese Festsetzung gewährleistet angesichts der großen Grundstücksgröße einen aufgelockerten Charakter, so dass die baulichen Anlagen weiterhin mit der umgebenden Bebauung harmonisieren.

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 Geschossflächenzahl/Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Im geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ ist eine Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden 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. 9,0 m beschränkt, die Traufhöhe auf 4,0 m, die Gebäudehöhe darf bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach höchstens 4,5 m betragen

Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen 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.

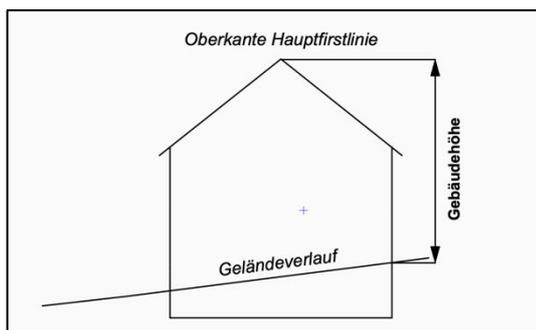


Abbildung 10: Bestimmung der Höhenlage

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.

In Korrespondenz zu den o.g. Ausführungen zur Grundflächenzahl wird auch die Geschossflächenzahl von 0,4 übernommen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

5.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist eine Anpassung bzw. Ausdifferenzierung der überbaubaren Grundstücksflächen geplant, um eine optimierte Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksflächen sowie eine möglichst freie Gestaltung des Baugebiets zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich im Nordosten des Plangebiets an der Straße *Auf dem Berg* und verlaufen hier regelmäßig in einem Abstand von 5,0 m. Aus städtebaulichen Gründen soll verhindert werden, dass der Straßenraum, durch eng an die Straße heranrückende Bebauung optisch zu stark verengt wird. So wird ein aufgelockertes Straßenerscheinungsbild gewährleistet, das dem örtlichen Siedlungscharakter entspricht. Im Bereich der Liegenschaft „Auf dem Berg 10“ orientiert sich die straßenseitige Baugrenze am Gebäudebestand und tritt näher an die Straßenparzelle heran.

Südlich und nördlich im Plangebiet verlaufen die Baugrenzen, im Abstand von 3,0 m entlang der Baugebietsränder bzw. zu den jeweils benachbarten Wohnbaugrundstücken.

Vor allem im rückwärtigen (nordwestlichen) Bereich des Baugebiets soll künftig ein guter Ausnutzungsgrad erreicht werden. Daher wird an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan) der Abstand zu den Grundstücksgrenzen i.d.R. auf 5,0 Metern herabgesetzt. Im Bereich des WA2 (Flurstück 5/18) wird ergänzend hierzu in einem Teilabschnitt die Baugrenze bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze herangeführt. Hier befindet sich benachbart, eine im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte kommunale Grundstücksfläche. Gem. § 6 Abs. 2 HBO können die notwendigen Abstandsflächen bis zur Mitte auf einer öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche liegen bzw. sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände nicht angerechnet werden.

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

In Anbetracht der o.g. Lage des Plangebiets und der aktuellen Zielausrichtung zur Nachverdichtung im baulichen Bestand, wird die Maßnahme als verträglich und vertretbar eingeschätzt. Es werden dadurch keine städtebaulich unzumutbaren oder ungesunden Wohnverhältnisse vorbereitet.

5.3.2 Bauweise

Im Plangebiet erfolgt eine differenzierte Festsetzung der Bauweise.

Offenen Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt. 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.

Abweichende Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Teilbereich des Baugebiets befindet sich ein etwas tiefer in das Grundstück hereinreichendes Wohngebäude (Auf dem Berg 4). Um im rückwärtigen Grundstücksbereich dennoch eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird zur Berücksichtigung der notwendigen baulichen Abstandsflächen zwischen den Baukörpern (gem. HBO) ein Heranrücken an die rückwärtige (hintere) Grundstücksgrenze erforderlich. Für das Baugebiet WA 2 wird daher abweichend festgesetzt, dass Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an die rückwärtige (hintere) Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen.

5.4 Baugestaltung – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

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.

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

5.4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden. Dabei wird vorliegend die zulässige Dachneigung mit 5° -40° festgelegt. In Kombination mit der Festsetzung maximal eines Vollgeschosses sowie der Festlegung einer Gebäudehöhe von

maximal 5,0 Metern bei einer Flachdachbauweise wird ein störender Einfluss auf die benachbarte Gesamtanlage gem. HDSchG vermieden.

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

5.4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Flächen bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Gemeinde Lohra dar.

Danach sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zur Gewährleistung von Wanderungsbewegungen von Kleintieren ist bei künstlichen Einfriedungen ein Mindest-Bodenabstand von 15 cm einzuhalten.

5.5 **Verkehrsflächen**

Die Straße *Auf dem Berg* wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

5.6 **Ver- und Entsorgung**

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße *Auf dem Berg* in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann falls erforderlich im Plangebiet erweitert werden.

5.7 **Niederschlagswasser**

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

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.

Zur Schonung des Trinkwasservorkommens sollte daher das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser verwertet oder auf dem Grundstück versickert werden.

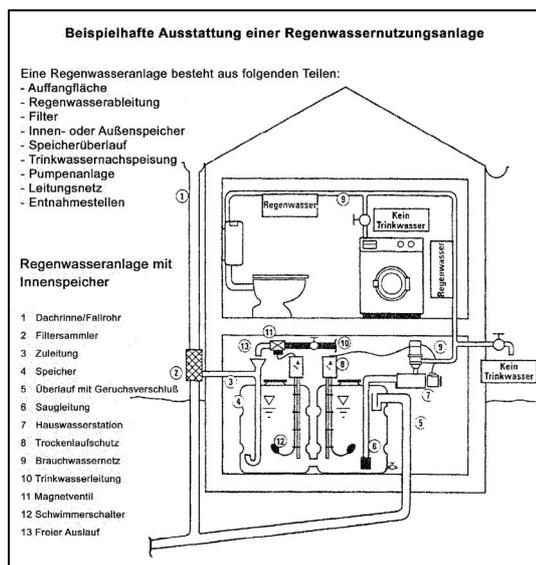


Abbildung 11: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Hierzu erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

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

5.8 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten 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.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

5.8.1 Grünordnerische Festsetzungen

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.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft bzw. zur Gestaltung des Ortsbilds sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind mind. zu 80% zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden. Die vergleichsweise niedrigen Gebäudehöhen berücksichtigen die Lage zur benachbarten Gesamtanlage der Altortslage.

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 wasserdurchlässig 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.

Artenschutzhinweise

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote gültig. Bei Veränderungen im Gehölzbestand sind daher die jeweils gültigen artenschutzrechtlichen Gebote zu beachten. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

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.

Im Falle einer beabsichtigten Rodung von Bäumen, kann daher eine vorherige Inaugenscheinnahme durch einen Fachgutachter im Hinblick auf vorhandene besonders oder streng geschützte Tierarten oder deren Spuren erforderlich sein.

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).

Es 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 Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 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 auf Grund 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 sollen¹¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen

¹¹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

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.

Die hier zur Diskussion stehende Planung ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen.

Die auch im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen, sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Siedlungskörper von Willershausen 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 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	5.694 qm	82,6 %
Straßenverkehrsfläche	1.202 qm	17,4 %
GESAMT	6.896 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

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, d.h. 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: $1.000 \text{ qm} * 1,2 = 1.200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.200 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 (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) 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)

Abweichende Bauweise – a

Im Bebauungsplan kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)