



**Stadt Wetter (Hessen)
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 53 „Amönauer Straße III“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(- als Konzeptentwurf -)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
--

Mai 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 Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren	3
2.1	Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	7
3.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	7
3.1.2	Flächennutzungsplan	9
3.1.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
3.2	Weitere Fachgesetzliche Anforderungen	10
4	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
4.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	13
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	13
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Verkehrsflächen	14
4.5	Ver- und Entsorgung	14
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
4.7	Grünordnung	15
4.7.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	16
4.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
4.8.1	Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie.....	17
4.8.2	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	17
5	Flächenbilanz	17
6	Begriffsbestimmungen	18

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich (ALKIS)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (HLBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Potenzielle Baulücken Kernstadt (Erhebung Stadtverwaltung Wetter - 2020).....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Baulücken Übersicht (Stadt Wetter, 2020))</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: FNP vor der Änderung</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 8: FNP nach der Änderung</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 9: Bebauungsplans Nr. 48 „Amönauer Straße II“ - Ausschnitt mit aktueller Grenze... </i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil</i>	<i>11</i>

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

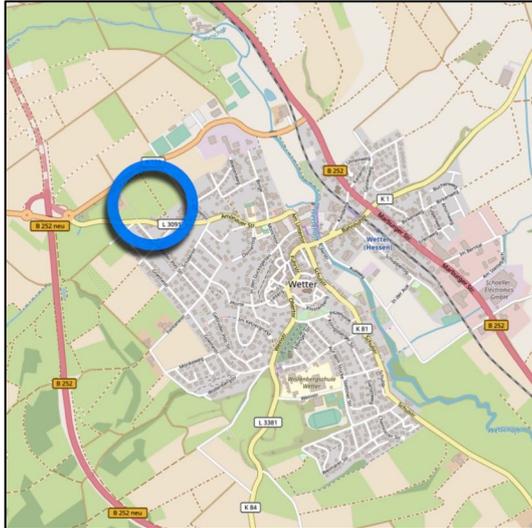


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Die in der Kernstadt ansässige Fa. Haselbauer ist seit rund 20 Jahren mit ihrer Bauunternehmung an der Amönauer Straße in Wetter ansässig. Grundlage für die Ansiedlung war seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 48 „Amönauer Straße II“ der Stadt Wetter, der in 2001 Rechtskraft erlangte. Nunmehr soll auf einer Fläche von rd. 9.000m² im nördlichen Anschluss die planungsrechtliche Voraussetzung für eine erforderliche Erweiterung des Unternehmens geschaffen werden.

Die Stadt Wetter (Hessen) hält die Fläche aufgrund der Lage innerhalb des bereits durch den Reitstall im Westen sowie einen Reitstall und jüngere Wohngebietsentwicklungen im Osten geprägten Ortsrandbereichs für geeignet und hat die hierfür erforderliche Bauleitplanung eingeleitet. Das Bau-

gebiet ist, analog an den südlich angrenzenden Bebauungsplan, als Mischgebiet konzipiert.

Es handelt sich im vorliegenden Fall also nicht um eine klassische Angebotsplanung sondern vorrangig um eine Bedarfsplanung. Die Antragsflächen dienen der Erweiterung des bestehenden Betriebs und sind insofern auch an einen unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände gebunden.

Zusätzlich wurden auch die westlich an die Erweiterung anschließenden Flächen als begrenzte Angebotsplanung miteinbezogen. Hier sollen auf rd. 3.000 m² vier kleinteiligere Bauplätze geschaffen werden, so dass in begrenztem Umfang bedarfsorientiert hier auch eine Wohn- oder Gewerbenutzung möglich wird.

Die Sicherung und Entwicklung eines lokalen Unternehmens sowie eine bedarfsorientierte, aktive Baulandpolitik ist im öffentlichen Interesse.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar. Insofern ist für eine bauliche Entwicklung die vorliegende Bauleitplanung erforderlich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen) ist die Fläche als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt. Insofern erfolgt im Parallelverfahren auch eine Änderung des FNP in diesem Bereich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter hat daher zur Entwicklung des Mischgebiets in ihrer Sitzung am 09.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Amönauer Straße III" sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 53 "Amönauer Straße III") gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

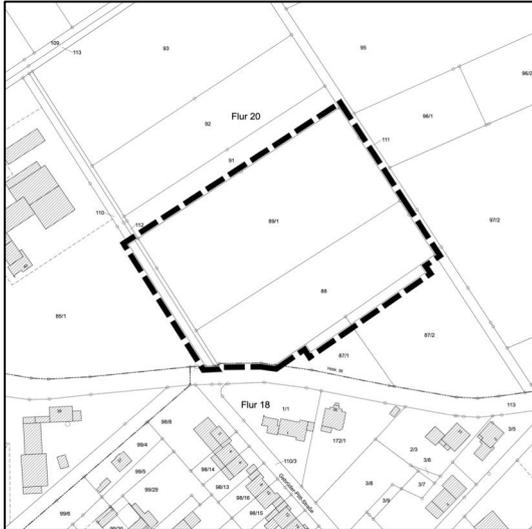


Abbildung 2: Geltungsbereich (ALKIS)



Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (HLBG)

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt Wetter, zwischen der K 123 im Norden, der L 3091 im Süden und dem neuen Anschluss K 123/ L 3091 und B 252 neu im Westen.

Begrenzt wird die Fläche von den umlaufenden Feldwegen sowie dem Außengelände eines Reitstalls im Norden und dem Firmengelände des Bauunternehmers im Süden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,3 ha und umfasst in der Gemarkung Wetter, Flur 20 die Flurstücke

87/1 (tw.), 87/2 (tw.), 88, 89, 110 (tw.) und 112 (tw.).

Die verkehrliche Erschließung der vier Baugrundstücke soll über den Feldweg im Westen erfolgen, der bereits den nahen Reiterhof innerorts (die OD-Grenze verläuft westlich der Zufahrt) an die *Amönauer Straße* (L 3091) anbindet.

Die Firmenerweiterung wird über das bestehende Betriebsgelände verkehrlich erschlossen.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.05.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“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

¹Umweltbundesamt: 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>)

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 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

2.2.1 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 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:

Mit der aktuellen Planung sollen die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs sowie, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, vier zusätzliche Baugrundstücke in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden.

Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße (*Amönauder Straße*) bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen. Durch die Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt eignet sie sich auch im Besonderen zur Ansiedlung kleinerer, in ein Mischgebiet passende Einrichtungen (z.B. Arztpraxis, Büro, Atelier).

Weiterhin hat die Stadt Wetter in den letzten Jahren durch die Ermittlung von Baulücken versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in der Kernstadt voranzutreiben. Die Grundstückseigentümerinnen wurden ermittelt und bzgl. ihrer Verkaufsbereitschaft

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 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.

schriftlich befragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Bereitschaft zum Verkauf durch Private bestand.

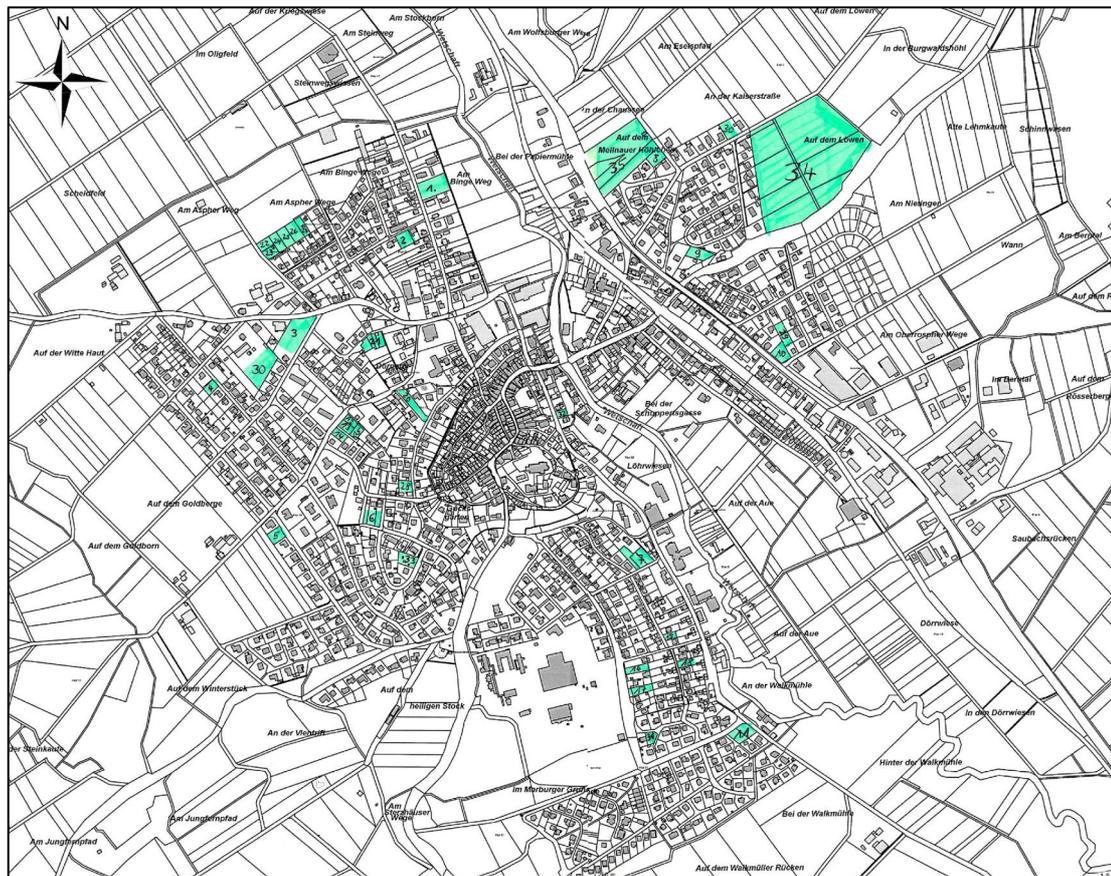


Abbildung 4: Potenzielle Baulücken Kernstadt (Erhebung Stadtverwaltung Wetter - 2020)

Baulückenkataster		Einordnungen im Flächennutzungsplan: M – gemischte Baulücken W – Wohnbaulücke				
Stadtteil: Kernstadt						
Flächen-Nr.	FNP	Größe m²	Art	Einordnung im FNP	im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ja	Eigentumsverhältnis privat städtisch
1	gemischte Baulücke	2.264	Baulücke	M	X	X
2	gemischte Baulücke	1.003	Baulücke	M	X	X
3	Wohnbaulücke	3.700	Teillücke	W	X	X
4	Wohnbaulücke	590	Baulücke	W	X	X
5	Wohnbaulücke	906	Baulücke	W	X	X
6	Wohnbaulücke	990	Teillücke	W	X	X
7	Wohnbaulücke	2.000	Baulücke	W	X	X
8	Wohnbaulücke	1.019	Baulücke	W	X	X
9	Wohnbaulücke	1.178	Baulücke	W	X	X
10	gemischte Baulücke	1.166	Teillücke	M	X	X
11	Wohnbaulücke	1.600	Baulücke	W	X	X
12	Wohnbaulücke	449	Baulücke	W	X	X
13	Wohnbaulücke	573	Baulücke	W	X	X
14	Wohnbaulücke	618	Baulücke	W	X	X
15	Wohnbaulücke	520	Baulücke	W	X	X
16	Wohnbaulücke	788	Baulücke	W	X	X
17	Wohnbaulücke	783	Baulücke	W	X	X
18	Wohnbaulücke	497	Teillücke	W	X	X
19	Wohnbaulücke	391	Baulücke	W	X	X
20	Wohnbaulücke	1.339	Baulücke	W	X	X
21	gemischte Baulücke	1.574	Baulücke	M	X	X
22	gemischte Baulücke	700	Baulücke	M	X	X
23	gemischte Baulücke	700	Baulücke	M	X	X
24	gemischte Baulücke	872	Baulücke	M	X	X
25	gemischte Baulücke	999	Baulücke	M	X	X
26	gemischte Baulücke	1.082	Baulücke	M	X	X
27	gemischte Baulücke	683	Baulücke	M	X	X
28	gemischte Baulücke	451	Teillücke	M	X	X
29	gemischte Baulücke	1.061	Baulücke	M	X	X
30	gemischte Baulücke	3.400	Teillücke	M	X	X
31	Wohnbaulücke	969	Baulücke	W	X	X
32	gemischte Baulücke	387	Baulücke	M	X	X
33	Wohnbaulücke	1.096	Baulücke	W	X	X
34	Wohnbaulücke	4.952	Baugebiet	W	X	X
35		14.788	Baugebiet		X	X

Die Auflistung ist nicht abschließend!

Eine straßenmäßige Erschließung liegt bei den Baulücken i.d.R. vor. Ob auch eine Wasser- und Kanalschließung vorliegt oder erfolgen kann muss im Einzelfall durch das Versorgungs-/Ersorgungunternehmen geprüft werden.

Abbildung 5: Baulücken Übersicht (Stadt Wetter, 2020)

Das Baulückenkataster aus dem Jahre 2020 zeigt, dass innerhalb der Kernstadt zwar noch rd. 30 potenzielle Baulücken (siehe Abbildung oben) vorhanden sind. Alle hervorgehobenen Flächen (Baulücken) befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten. Ein Teil der Flächen ist derzeit auch nicht selbständig erschlossen, so dass die o.g. Zahl zu relativieren ist.

Die Tatsache, dass diese Flächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine Verkaufsbereitschaft bzw. kein Interesse seitens der Eigentümerinnen an einer Bebauung bzw. Vermarktung besteht.

Sie stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es wird daher seitens der Stadt Wetter (Hessen) befürchtet, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Das in der Vergangenheit entwickelte Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ (Rechtskraft: 11/2017) in der Kernstadt wurde zwischenzeitlich erschlossen, sämtliche Grundstücke wurden veräußert.

Die Stadtverwaltung Wetter führt eine „Liste für Bauinteressenten“. Derzeit (Stand: 2/2022) sind 65 Bewerberinnen und Bewerber gelistet, die ein Grundstück für die Errichtung eines Eigenheims von der Stadt erwerben möchten. Dieses Potenzial möchte die Stadt Wetter durch die aktive Baulandpolitik heben.

Hierfür wurde jüngst das Baugebiet "Auf dem Mellnauer Höhlchen" zur Rechtskraft gebracht (14.10.2022), welches sich derzeit in der Erschließung befindet. Hier entstehen rd. 26 Wohnbaugrundstücke, was jedoch angesichts der Interessentenzahl mittelfristig nicht ausreichen wird.

Darüber hinaus sind hier auch nur wohngebiets-typische Nutzungen zulässig, wogegen es der Stadt Wetter (Hessen) aber eben auch ein Anliegen ist, für kleinere Mischnutzungen (z.B. Wohn- und Geschäftshaus) ebenfalls Flächen zu bevorraten.

Hierfür eignet sich aufgrund der Lage, der Erschließungssituation und unter Berücksichtigung der Betriebserweiterung die nun überplante Fläche im Besonderen.

Die Betriebserweiterung wiederum ist ortsgebunden, eine Verlagerung kommt alleine unter Bodenschutzgesichtspunkten nicht in Frage. Eine Erweiterung des Firmengeländes in Richtung Osten ist ebenfalls ausgeschlossen - die Fläche ist dem dortigen Reiterhof zugeordnet und darüber hinaus kann der angrenzende Wirtschaftsweg aus Gründen der Erschließung der nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht einbezogen werden.

Durch das geplante Mischgebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und somit wird auch die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Erweiterung der Siedlungslage in landwirtschaftliche Flächen hinein ist jedoch ortsgebunden (Planungsanstoß: Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes) und eine vorrangige Funktion der Flächen für die Agrarstruktur oder den Bewirtschafter ist bei den nur *geringen bzw. mittleren Ertragsfunktionen* (Acker-/ Grünlandzahlen: > 30 <= 40, *Bodenviewer Hessen*) nicht erkennbar. Dies zeigt sich auch durch die nur mäßig-intensive Grünlandnutzung auf rd. einem Drittel der Fläche sowie der deutlich höheren Ertragsfunktionen der sich nördlich erstreckenden Feldflur zwischen Treisbach, Amönau, B 252 und K 123. Darüber hinaus bleiben auch die umgebenden landwirtschaftlichen Wege erhalten.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 wird darüber hinaus die Bodenversiegelung auf das den Anforderungen eines Mischgebiets entsprechende Maß begrenzt und es werden bodenschützende Regelungen zur Ausführungsebene in die Planung mit aufgenommen.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange für die Stadt Wetter (Hessen) vertretbar.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

3.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

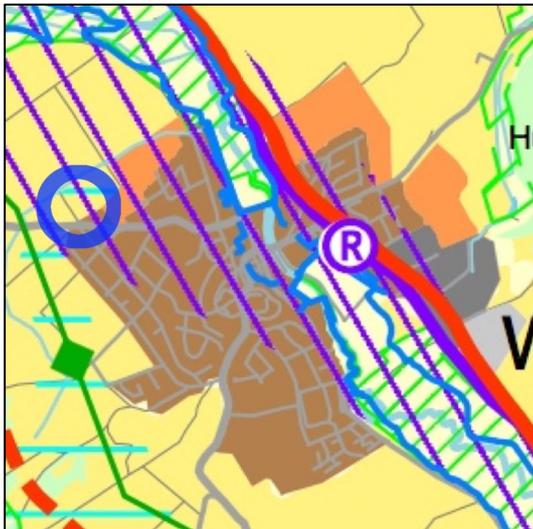


Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Gemäß Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Wetter strukturnäumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ eingestuft.

„Der ländliche Raum muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.“⁵ „In dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“⁶

Die Kernstadt ist als zentraler Ortsteil ausgewiesen. Entsprechend soll die gemeindliche Siedlungsentwicklung überwiegend im zentralen Ortsteil des Grundzentrums erfolgen, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann (4.3-16 (G)).

Die Ausweisung der Mischbauflächen dient zum einen der Erweiterung eines tradierten Unternehmens und zum anderen auch der begrenzten Befriedigung des örtlichen Bedarfs an Wohn- oder Gewerbestandstücken in der Stadt Wetter (Hessen).

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

„Vorranggebiet für Landwirtschaft“:

Durch die Ausweisung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sind betriebliche und agrarstrukturelle Belange besonders zu berücksichtigen:

Die Erweiterung der Siedlungslage in landwirtschaftliche Flächen hinein ist ortsgebunden (Planungsanstoß: Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes) und eine vorrangige Funktion der Flächen für die Agrarstruktur oder den Bewirtschafteter ist bei den nur geringen bzw. mittleren Ertragsfunktionen (Acker-/ Grünlandzahlen: > 30 <= 40, *Bodenviewer Hessen*) nicht erkennbar. Dies zeigt sich auch durch die nur mäßig-intensive Grünlandnutzung auf rd. einem Drittel der Fläche sowie der deutlich höheren Ertragsfunktionen der sich nördlich erstreckenden Feldflur zwischen Treisbach, Amönau, B 252 und K 123. Darüber hinaus bleiben auch die umgebenden landwirtschaftlichen Wege erhalten.

⁵ RPM 2010: 5.2-1 (Z) (K).

⁶ RPM 2010: 4.3-14 (Z).

"Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz":

Grundwasserschutzgebiete werden nicht überplant, aber das Plangebiet liegt in einem Bereich mit *sehr geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* (Gruschu-Hessen) - daher sind im Plangebiet vorrangig grundwasserbeeinträchtigende Nutzungen (wie eben z.B. intensive Landwirtschaft⁷) zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung auszuschließen.

"Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen":

Die Fläche liegt randlich zur großräumigen Luftleitbahn im Wetschaft-/ Treisbach-Tal, welche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden darf. Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Einengung der Luftleitbahn, da sich das Baugebiet in Talrichtung an den Siedlungsrand anschließt und die Bauhöhen innerhalb der Bestandshöhen der Umgebung bleiben. Einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität wird durch die Wahl des Gebietstyps (Mischgebiet - max. mischgebietstypische Emissionen zulässig) vorgebeugt.

Demnach sind keine erheblichen Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung feststellbar.

Hinweis:

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im neuen Regionalplanentwurf (Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Beteiligung gemäß § 6 Abs. 2 und 3 HLPG i. V. m. § 9 ROG, Beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 23.09.2021) ausschließlich in einem "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft", in welchem nach 6.7-2 (G) (K) "*Handlungsspielräume für kleinflächige Planungen und Maßnahmen im Rahmen der Wohnsiedlungs- bzw. Gewerbeflächenbedarfe, z. B. im Zuge der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen*" möglich sind. Demnach wäre die Planung hier entsprechend an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

⁷ RPM 2010: zu 6.1.4-12 bis 6.1.4-14: „Die Belastung der Oberflächengewässer und des Grundwassers stammt auch aus diffusen Quellen, zu denen die landwirtschaftliche Bodennutzung einen Teil beiträgt.“

3.1.2 Flächennutzungsplan

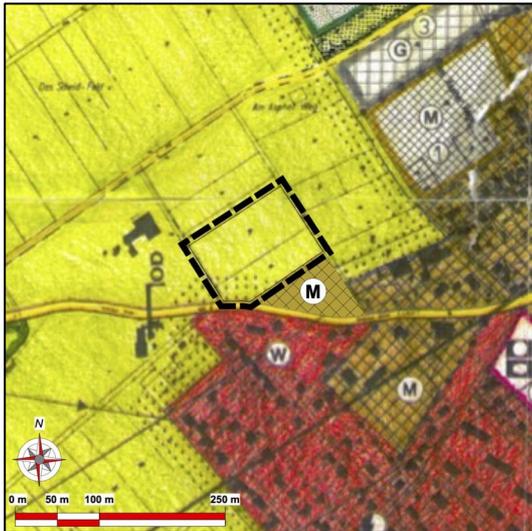


Abbildung 7: FNP vor der Änderung

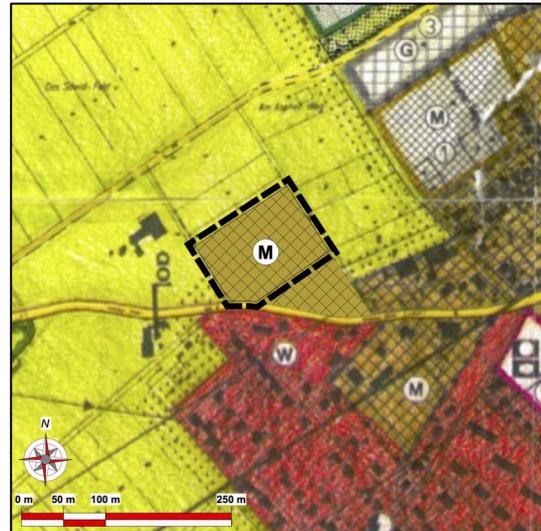


Abbildung 8: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter stellt das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, ein „Mischgebiet“ (MI) festzusetzen. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Mischgebiets“ (MI) ist somit eine Änderung des FNP erforderlich.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Amönauer Straße III“). Nach der Änderung wird das Plangebiet als „Mischbaufläche“ dargestellt.

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

3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für des größten Teil des Plangebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

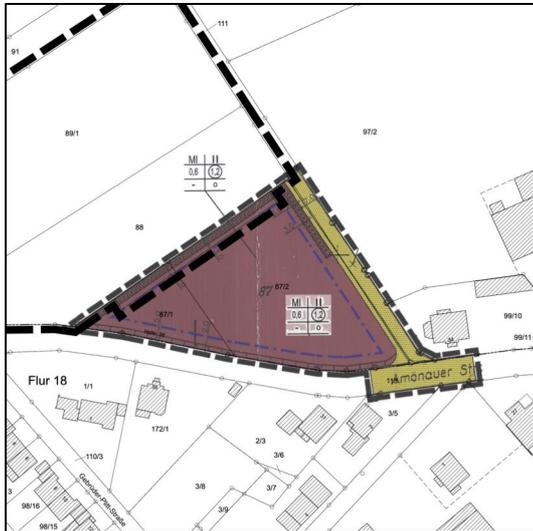


Abbildung 9: Bebauungsplans Nr. 48 „Amönauer Straße II“- Ausschnitt mit aktueller Grenze

Allerdings liegt das bestehende Firmengelände im Süden innerhalb des Bebauungsplans Nr. 48 „Amönauer Straße II“ (Rechtskraft 2001), welcher in den Randbereichen in den vorliegenden Bebauungsplan miteingezogen wird. Hierdurch ist es möglich, für das bestehende wie auch zukünftige Betriebsgelände ein großes Baufenster festzusetzen. Dabei wird die im Norden entlang der Grenze festgesetzte Randeingrünung an den "neuen" nördlichen Rand verschoben und deutlich erweitert, so dass zukünftig die Erweiterungsfläche dreiseitig von einer mind. 10 m breiten Randeingrünung umgeben wird.

3.2 Weitere Fachgesetzliche Anforderungen

Das Plangebiet wird vom westlichen Wirtschaftsweg durch eine Gewässerparzelle (Flst. 112 tw.) getrennt.

Diese dient auf Höhe des Plangebiets aber weder ober- noch unterirdisch dem Wasserabfluss und in der Örtlichkeit sind im Geltungsbereich auch keine Grabenstrukturen mehr erkennbar. Der FD "Wasser- und Bodenschutz" des Landkreis Marburg-Biedenkopf stellte auf Anfrage im Vorfeld mit Email vom 24.05.2022 fest, dass "es sich hier nicht um ein Gewässer im Sinne der geltenden Wassergesetze" handelt und die noch in Teilen vorhandenen Muldenstrukturen [Höhe Reiterhof] den Charakter eines Wegseitengrabens haben.

In den frei zugänglichen Quellen⁸ finden sich darüber hinaus keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen bzw. fachgesetzlichen Anforderungen, die über die o.g. Anforderungen hinausgehen.

⁸ Bestandsaufnahme, Natureviewer Hessen, Bodenviwer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuViewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Wetter (Hessen).

4 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans



Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI 1 & MI 2) festgesetzt.

In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu den angrenzenden schützenswerten Nutzungen hervorrufen.

Darüber hinaus soll das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum planungsrechtlich gesichert werden. So sind innerhalb der Mischgebiete neben Wohnhäusern auch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. eine Bankfiliale, medizinische Versorgungseinrichtungen, innerörtliche Parkplätze oder auch kleinflächiger Einzelhandel denkbar - oder eben auch die Erweiterung des ortsansässigen Bauunternehmers.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke werden im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen, ebenso wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da die erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hierfür im Plangebiet nicht gegeben sind bzw. diese Nutzungen der gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung nicht entsprechen.

Darüber hinaus werden zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit möglichen Wohnnutzungen im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) sowie der Ausschluss jedweder Vergnügensstätten bestimmt.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler⁹ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁰:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹¹

⁹ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹⁰ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹¹ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Fläche für die Firmenerweiterung (MI 1) wird die für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO vorgesehene Obergrenze von 0,6 auch weiterhin festgesetzt. Für die vier Angebots-Bauplätze (MI 2) erscheint angesichts der Lage und Größe der Grundstücke eine GRZ von 0,4 ausreichend.

So soll insgesamt eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (1990) gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
2. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

Auch bezüglich der mit 1,2 festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt die nach § 17 BauNVO vorgesehene Obergrenzen für Mischgebiete innerhalb des MI 1 voll ausgeschöpft. Und auch hier wird für das MI 2 eine entsprechend geringere GFZ von 0,8 festgesetzt.

Beide Maße harmonisieren so mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse¹² von 2 (II).

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Anforderungen an ggf. erforderliche größere lichte Raumhöhen bei gewerbliche Bauten.

Bei geneigten Dächern wird die Firsthöhe daher auf max. 11 m, die Traufhöhe auf max. 7 m beschränkt. Da auch Gebäude mit Flachdächern zulässig sind, erfolgt auch eine Festsetzung einer max. Gebäudehöhe, die sich an der o.g. zulässigen Traufhöhe orientiert und auf 7 m begrenzt wird, wobei die Attika des Obergeschosses den oberen Bezugspunkt darstellt.

Die Höhe der Gebäude wird über die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen (Oberkante der Straßendecke in Straßenmitte) definiert. Zur exakten Bestimmung

¹² i.S. des § 2 Abs. 5 Satz 3 Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. vom 28.05.2018)

der Höhe ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe Abbildung).

Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei dennoch eine zu starke Verdichtung verhindert wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter des Ortsrands und der umgebenden Bebauung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Innerhalb des MI 1 orientiert sie sich an den festgesetzten Grünstrukturen bzw. den im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen. Hier wurde ein Streifen des Nachbarbebauungsplans miteinbezogen, um ein großes Baufenster für das Firmengelände (Bestand und Erweiterung) zu schaffen. Die hierbei überplante Randeingrünung wird an den nördliche Plangebietsrand verschoben.

Innerhalb des MI 2 halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur Straße bzw. zum Nachbargrundstück ein. Hierdurch soll zur westlichen Erschließungsstraße hin im Falle von Garagen ein vorgelagerter Stellplatz gewährleistet werden. Lediglich am Nordrand wird die Baugrenze in 3 m Abstand zum benachbarten Reitgelände orientiert.

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

4.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Firmenerweiterung (MI 1) erfolgt über das bestehende Firmengelände.

Die vier Bauplätze im Westen (MI 2) werden über den dortigen Wirtschaftsweg erschlossen, wobei auch die mittlerweile funktionslose Gewässerparzelle miteinbezogen wird. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets soll durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur erfolgen.

Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu versickern/ zu verwerten. Dafür ist je Grundstück eine Retentionszisterne/Kombizisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 4 kbm Retentionsvolumen) zu errichten.

4.6 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.

4.7 Grünordnung

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

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Lagerflächen, Fußwegen und oberirdischen Stellplätzen
- die Festlegung das Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Mindestens 30 % der Flächen sind dabei durch klein- bis mittelkronige Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sollen, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Um eine private Sonnenenergienutzung auf Hausdächern zu unterstützen, wird bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen. Innerhalb des Gebiets sollen die Pflanzgebote darum auf strauch- und mittel- bis kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

Im nördlichen Bereich des MI 2 im Übergang zur Feldflur wird entsprechend eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Sie stellt eine Randeingrünung dar, die zwischen Außenbereich und Siedlungslage vermittelt.

Die Erweiterungsfläche des Firmengeländes MI 1 ist aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung intensiv einzugrünen. Dafür wird dreiseitig ein 10 m breiter Streifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Kombination mit "Privater Grünfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind überwiegend mit standortheimischen, klein bis

mittelkronigen Laubbäumen und -gehölzen zu überstellen, Flächenbefestigungen und Gebäude/ Nebenanlagen sind unzulässig.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfen in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Vogelbrut in einem Baustellenbereich. (Auszug S. 11, Anlage I)

4.7.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

- wird ergänzt -

4.8 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 sollen¹³.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der 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.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

¹³ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

4.8.1 Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹⁴, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *"im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)"* in der Bauleitplanung festsetzen.

Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 40 % der Dachflächen der Gebäude vorzusehen sind. Diese Festsetzung dient sowohl dem globalen Klimaschutz aber auch in Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet.

4.8.2 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 wirkt Aufheizungseffekten entgegen und trägt, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Norden der Kernstadt Wetters ist durch eine eher lockere 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.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Fläche
Mischgebiet 1	6.500qm	51,4%
Private Grünfläche	2.600qm	20,6%
Mischgebiet 2	3.100qm	24,5%
davon Flächen zum Anpflanzen	300qm	
Straßenfläche	450qm	3,6%
GESAMT	12.650qm	100,0%

¹⁴ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

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 d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 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 – II

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

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)