Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil warzenbach

Bebauungsplan
„Auf´m Welger“

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

September 2021

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 Kurzbeschreibung des Vorhabens ... 1
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich ... 2
1.3 Verfahren und Verfahrensschritte ... 3
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 4
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 4

2 Planerische Rahmenbedingungen ... 8

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) ... 8
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 10
2.3 Bebauungsplan Nr. 38 „Hainstrauch " ... 10

3 Festsetzungen ... 11

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
3.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) ... 11
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 12
3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse ... 12
3.2.3 Gebäudehöhe ... 12
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 13
3.4 Verkehrsflächen ... 14
3.5 Ver- und Entsorgung ... 14
3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 14
3.6.1 Dachgestaltung ... 15
3.6.2 Fassadengestaltung ... 15
3.6.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 15
3.6.4 Stützmauern ... 16
3.7 Grünordnung ... 16
3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 17

4 Flächenbilanz ... 18

5 Begriffsbestimmungen ... 18

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM ... 1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ... 2
Abbildung 3: Plangebiet Liegenschaftskataster (HVBG) ... 3
Abbildung 4: Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen auf Basis des FNP der Stadt Wetter ... 5
Abbildung 5: Baulückenerfassung ... 7
Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt ... 8
Abbildung 7: RPM Neuaufstellung – Ausschnitt, RP Gießen - Arbeitskarte 3/2021 ... 8
Abbildung 8: Flächennutzungsplan- Ausschnitt ... 10
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 38 "Hainstrauch" - Planteil ... 10
Abbildung 10: Bebauungsplan Auf`m Welger - Vorentwurf Planteil ... 11
Abbildung 11: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung ... 13

Teil B: Umweltbericht *(als Konzeptentwurf)*
Teil C: Textliche Festsetzungen
Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

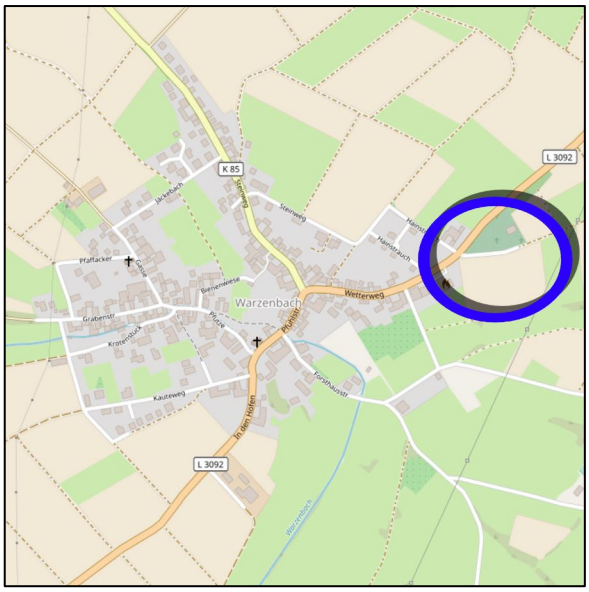

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OSM

Die Stadt Wetter (Hessen) beabsichtigt einen Bebauungsplan im Stadtteil Warzenbach aufzustellen.

Hintergrund ist die geplante Errichtung von Wohngebäuden für den Eigenbedarf im Osten des Stadtteils. Darüber hinaus, da der Flächeneigentümer auch der derzeitige Bewirtschafter des Plangebiets wie der angrenzenden Flächen ist und ebenfalls ein Bauinteresse hier hat, wären auch landwirtschaftliche Hof- oder Nebengebäude denkbar.

Das allgemeine Planziel ist demnach die Ausweisung eines bedarfsorientierten, dörflich geprägten Wohngebiets unter Einbeziehung und Berücksichtigung der umgebenden, gemischt geprägten Bebauung und Nutzungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter (Hessen) ist das Areal – ebenso wie der größte Teil der dörflich geprägten Ortslage von Warzenbach – als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Warzenbach und grenzt im Süden und im Osten an die landwirtschaftlich geprägte Feldflur an. Zwei der drei Antragsteller bewirtschaften die durch den Bebauungsplan betroffenen landwirtschaftlichen Flächen selbst. Daher sprechen mehrere Gründe für die künftige Ausweisung des Plangebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gem. § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Ausweisung entspricht dem räumlich-strukturellen Rahmen und der beabsichtigten Zielausrichtung durch die o.g. Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit dem Inkrafttreten des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ 2021 wurde die Baunutzungsverordnung um den neuen Gebietstyp „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) ergänzt. Dieser Gebietstyp wurde entwickelt, um potenzielle Konfliktlagen in ländlich geprägten Gemeinden zu entschärfen. Die Ausweisung des Baugebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) soll in diesem Bereich (der im Norden durch den Friedhof, im Nordwesten durch eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein vor allem durch Wohnnutzungen geprägtes Dorfgebiet (MD) und im Westen durch den Feuerwehrstützpunkt sowie Gewerbebetriebe geprägt wird) dazu dienen, das Konfliktpotenzial zu minimieren und zukunftsorientiert ein verträgliches Miteinander planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Planung ist insofern zur städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Das rund 0,6 ha große Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Hessen) bereits als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die aktuell geplante Gebietsausweisung entspricht daher dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Bauvorhaben ortsansässiger Bürger entsprechen der planerischen Vorgabe des Flächennutzungsplans und ist somit im Interesse der Stadt.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Insofern ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren (inkl. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Eingriffsregelung nach § 1a BauGB) aufzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter hat demnach in ihrer Sitzung am 20.10.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf´m Welger“ im Stadtteil Warzenbach beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

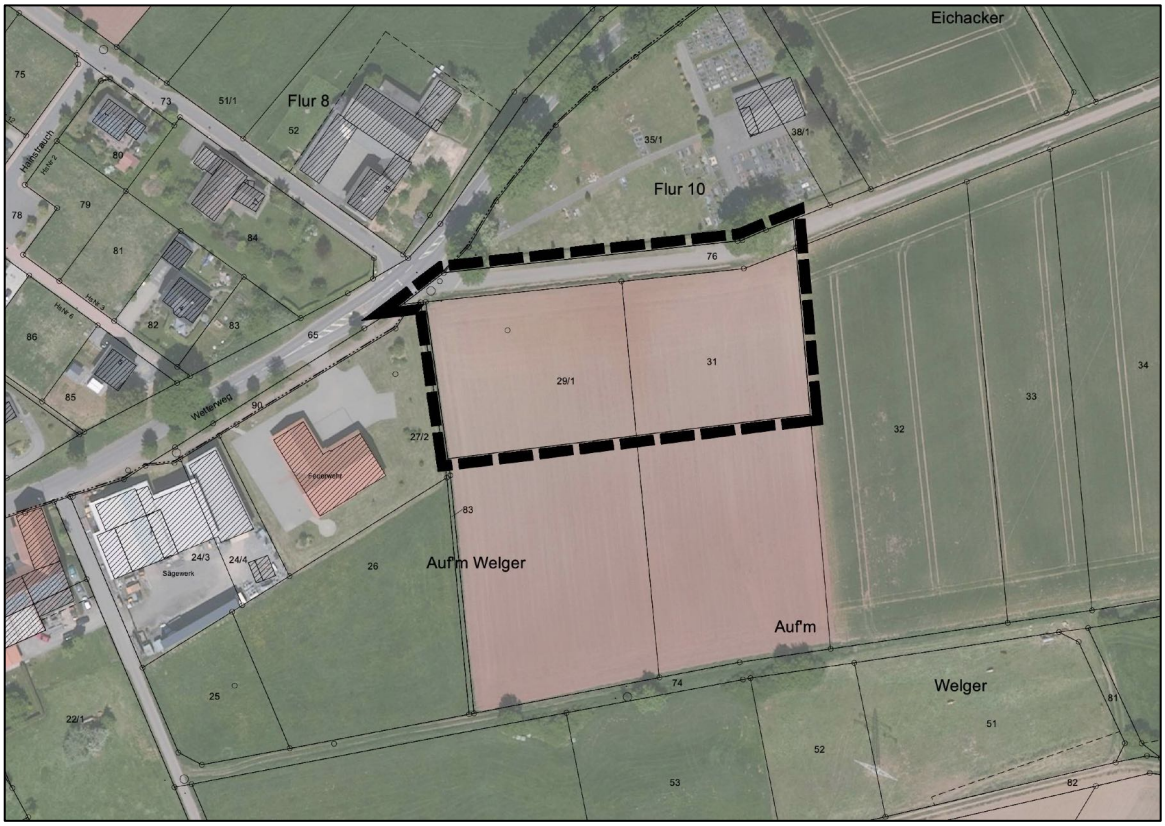

Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Warzenbach. Es wird im Süden und Osten durch die unmittelbar anschließende Feldflur, die durch ackerbaulich genutzte Flächen geprägt ist, begrenzt. Im Norden schließt das Gelände des örtlichen Friedhofs an. Im Nordwesten befindet sich im Bereich der Gemeindestraße „Hainstrauch“ zum einen eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie das planungsrechtlich über den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 38 „Hainstrauch“ gesicherte Baugebiet, dass als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wurde. Westlich, im direkten Anschluss zum Plangebiet befindet sich der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 „Hainstrauch“, welcher ebenfalls als „Dorfgebiet“ festgesetzt wurde. In der

Vergangenheit entstand hier in direkter Nachbarschaft der örtliche Feuerwehrstützpunkt (Warzenbach – Oberndorf). Weiterhin hat ein Sägewerk dort seine Betriebsstätte. Das vorhandene Umfeld weist eine typische -bereits durch Nutzungsaufgabe tradierter bäuerlicher Strukturen- „moderne“ dörfliche Nutzungsmischung auf.

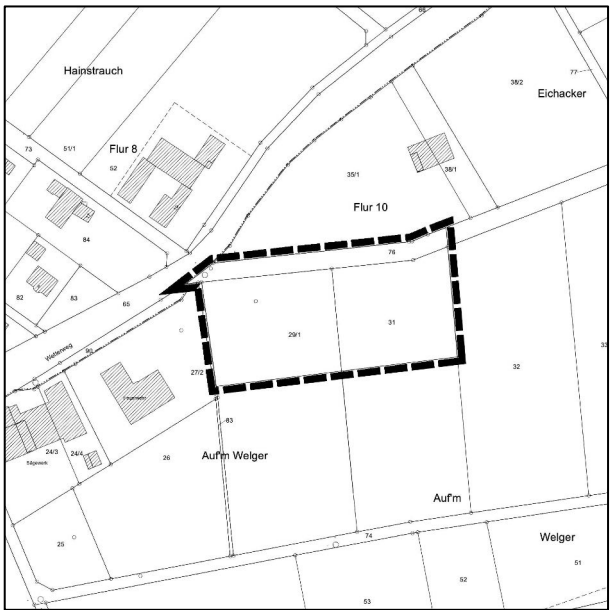

Abbildung 3: Plangebiet Liegenschaftskataster (HVBG)

Der räumliche Geltungsbereich umschließt eine Fläche von rd. 0,6 ha. Er umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Warzenbach, Flur 10:

- 29/1 (tw.),
- 31 (tw.) und
- 76 (tw.).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den als Landesstraße (L 3092) gewidmeten Wetterweg (Flur 8, Flst. 65). In ihn mündet der örtliche Wirtschaftsweg (Flst. 76), der den nördlichen Teil des Plangebiets darstellt und das Baugebiet erschließt.

1.3 Verfahren und 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	20.10.2020
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	__.__.____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden – eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[1]

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

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[4]

1.4.1 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

---

[1] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

[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, Rn. 62-62c.

- 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.

<u>Alternativenprüfung</u>

Im Siedlungsbereich von Warzenbach existieren (neben dem Plangebiet) zwei weitere potenzielle Flächen, die für die Siedlungsentwicklung in Frage kommen. Diese sind durch entsprechende Darstellungen im FNP planungsrechtlich gesichert.

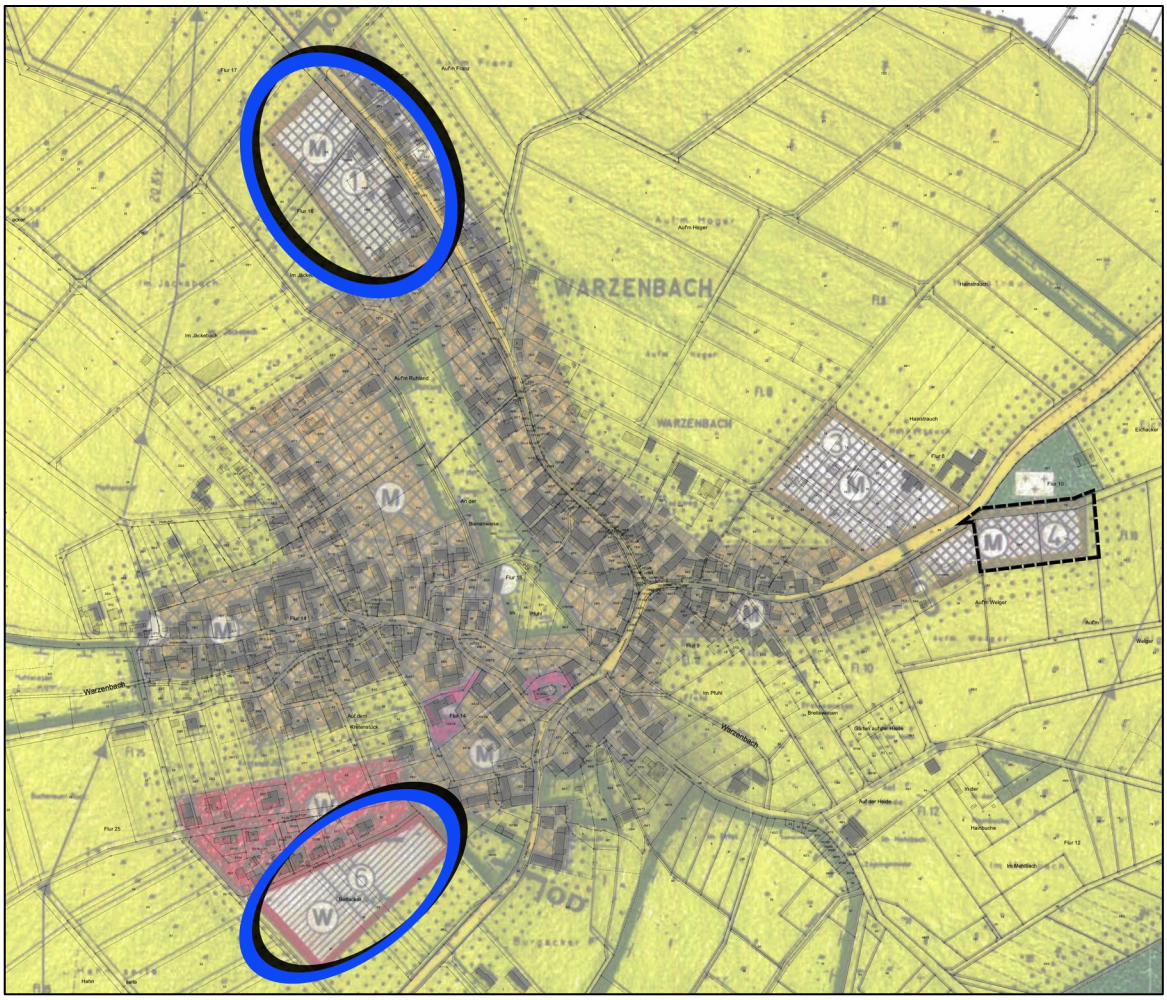

Abbildung 4: Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen auf Basis des FNP der Stadt Wetter

Es handelt sich hierbei zum einen um eine Wohnbaufläche (W) im südwestlichen Bereich des Dorfes (Bereich am *Kauteweg*). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist baurechtlich als Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Diese sind derzeit nicht erschlossen und besitzen keinen „Anschluss“ an die vorhandenen

Siedlungsflächen und Infrastrukturen. Es besteht für die Kommune auch kein Zugriff auf die erforderlichen landwirtschaftlichen Flächen. Daher kann eine Planung in diesem Bereich nicht umgesetzt werden.

Daneben existieren im nördlichen Bereich des Dorfes (Bereich am *Steinweg / Kreisstraße*) angrenzend an die vorhandene straßenbegleitende Bebauung landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Außenbereichsflächen, die als Gemischte Bauflächen (M) im FNP dargestellt sind. Die Erschließung dieser vorwiegend als „Hinterliegerbebauung“ anzusprechenden Grundstücke ist problematisch, da sie zumeist über bebaute Grundstücke geführt werden müsste. Auch hier existiert auf die privaten Grundstücke kein Zugriff, so dass eine planungsrechtliche Umsetzung für die Hinterliegerbebauung bis dato nicht möglich ist. Daneben ist für den nordwestlichen Bereich am Steinweg am Ortsausgang zwischenzeitlich eine Ergänzungssatzung erarbeitet worden, die die Vermarktung der zwei Grundstücke in erster Reihe an der Straße ermöglicht.

Das Plangebiet „Auf`m Welger“ hingegen ist durch eine asphaltierte Verkehrsfläche/Wegefläche, die auch den örtlichen Friedhof ans Verkehrsnetz anbindet, hinreichend verkehrlich erschlossen. Daneben existiert für diesem Bereich ein konkretes Investitionsinteresse, die Umsetzung der Erschließung soll durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauwilligen und der Stadt Wetter abgesichert werden. Insofern handelt es sich um eine Planung, die der Befriedigung eines konkreten investitions- und Ansiedlungsinteresses im Ort dienen soll. Bauanfragen kommen aus Warzenbach, die Planung dient insofern der „Eigenentwicklung“ und ist geeignet, die ländliche Struktur zu stärken.

<u>Innenentwicklungsmöglichkeiten</u>

Die Stadtverwaltung Wetter hat zur Steuerung der kommunalen Siedlungsentwicklung ein sog. Baulückenkataster erarbeitet. Dieses betrachtet neben der Kernstadt auch die Ortslage Warzenbachs. Die Erhebung für den Stadtteil erfolgte in Abstimmung mit dem Ortsbeirat, sie ist datiert aus 2020 und wird laufend aktualisiert. Dabei sind nicht nur die faktisch bebaubaren Grundstücke im Sinne der §§ 30 bzw. 34 BauGB betrachtet worden, sondern auch sog. Potenzialflächen (*vgl. Alternativenprüfung),* deren Erschließungszustand bzw. planungsrechtlicher Status nur bedingt eine zeitnahe Umsetzung einer Bebauung ermöglichen.

Bei einer differenzierten Betrachtung lässt sich feststellen, dass lediglich 13 Baulücken baurechtlich als „direkt bebaubar“ definiert werden können. Diese entsprechen den Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 30 und 34 BauGB. Von diesen Baulücken befinden sich 10 im Privatbesitz. Im Rahmen der o.g. Erhebung wurde festgestellt, dass die Flächen nicht zum Verkauf angeboten werden sollen. Sie dienen teilweise als Gartenfläche, bzw. sollen für eventuelle familiäre Bauvorhaben bereitgehalten werden.

Aktuell befinden sich weiterhin noch 4 Baugrundstücke im städtischen Eigentum. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Hainstrauch“. Für diese Grundstücke sind Interessenbekundungen bei der Stadtverwaltung eingegangen. Ein kurzfristiger Verkauf der Grundstücke an die Interessenten durch die Stadt Wetter wird derzeit vorbereitet.

Baulückenkataster - Stand 9/2021

Stadtteil: Warzenbach

Einordnungen im Flächennutzungsplan: M = gemischte Bauflächen
W = Wohnbaufläche

Flächen-Nr.	FNP	Größe m²	Art	Einordnung im FNP	im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ja	nein	Eigentumsverhältnis privat	städtisch
1	gemischte Baufläche	2000	Baulücke	M (Satzung 34)		X (§ 34 (4))	X	
2	gemischte Baufläche	2000	Baulücke	M (Satzung 34)		X(§ 34 (4))	X	
3	gemischte Baufläche	851	Baulücke	M		X (§ 34)	X	
4	gemischte Baufläche	992	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
5	gemischte Baufläche	1388	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
6	gemischte Baufläche	705	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
7	gemischte Baufläche	600	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
8	gemischte Baufläche	1445	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
9	gemischte Baufläche	2848	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
10	gemischte Baufläche	343	Baulücke	M		X (§ 35)	X	
11	gemischte Baufläche	310	Baulücke	M		X (§ 34)	X	
12	gemischte Baufläche	400	Baulücke	M		X (§ 34)	X	
13	gemischte Baufläche	747	Baugebiet	M	X (§ 30)			X
14	gemischte Baufläche	642	Baugebiet	M	X(§ 30)			X
15	gemischte Baufläche	628	Baugebiet	M	X (§ 30)			X
16	gemischte Baufläche	660	Baugebiet	M	X (§ 30)			X
17	gemischte Baufläche	2900	Baulücke	M (Auf´m Welger)		X	X	
18	gemischte Baufläche	2000	Baulücke	M (Auf´m Welger)		X	X	
19	Wohnbaufläche	500	Teilfläche	W		X (§ 35)	X	
20	Wohnbaufläche	652	Teilfläche	W		X (§ 34)	X	
21	Wohnbaufläche	990	Teilfläche	W		X (§ 34)	X	
22	Wohnbaufläche	1075	Teilfläche	W		X (§ 34)	X	
23	gemischte Baufläche	1100	Teilfläche	M		X (§ 34)	X	
24	Wohnbaufläche	5500	Baugebiet	W		X (§ 35)	X	
25	Wohnbaufläche	1300	Baugebiet	W		X (§ 35)	X	
26	Wohnbaufläche	850	Baugebiet	W		X (§ 35)	X	
27	Wohnbaufläche	5100	Baugebiet	W		X (§ 35)	X	

Abbildung 5: Baulückenerfassung

Zusammenfassung:

Die Plangebietsfläche ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan für die künftige Siedlungsentwicklung planerisch vorbereitet. Die Größe des Plangebiets entspricht der aktuell durch eine konkrete Nachfrage belegbaren Bedarfslage für Warzenbach. Alternative Siedlungsentwicklungen sind durch die Kommune nicht geplant.

Der Zugriff auf die Fläche durch den Vorhabenträger ist gesichert. Da einer der Bauinteressierten Flächeneigentümer und Bewirtschafter der Fläche ist und das Flurwegesystem erhalten bleibt, werden existenzgefährdende Betroffenheiten für die örtliche Landwirtschaft nicht vorbereitet. Die projektierte Ausweisung des Gebiets als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) dient gerade der Sicherstellung eines verträglichen Neben- und Miteinanders von Wohnen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebsstellen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Wetter (Hessen) wird gemäß Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) strukturräumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ mit der Kernstadt Wetter als zentralem Ortsteil eingestuft. In der Kernstadt soll der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (über die Eigenentwicklung hinaus) erfolgen. *„Für Ortsteile, für die in der Karte keine **Vorranggebiete Siedlung Planung** ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der **Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft** bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von §6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu. "*[5]

Abbildung 7: RPM Neuaufstellung – Ausschnitt, RP Gießen - Arbeitskarte 3/2021

Im RPM 2010 befindet sich das Plangebiet im räumlichen Grenzbereich zwischen dem „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und dem „Vorranggebiet Landwirtschaft“. Beim vorliegenden Bauleitplan wird lediglich eine Eigenentwicklung im Flächenumfang von rd. 0,35 ha (Baugebietsfläche: MWD) planerisch vorbereitet. Innerhalb des "Vorranggebiets für Landwirtschaft" *„hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen“*[6]. Allerdings ist aufgrund der Bewertung mit überwiegend *mittlerem Ertragspotential* gem. *Bodenviewer Hessen* sowie der nur geringen Flächengröße (netto rd. 3.200 m^2) keine vorrangige Funktion an dieser Stelle für die Landwirtschaft erkennbar.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter, datiert aus 1999, als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Insofern wäre eine Berücksichtigung des Plangebiets als „Vorranggebiet

[5] aus RPM 2010: 5.2.-4 (Z)

[6] RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K).

Siedlung Bestand“ im RPM 2010 im Sinne des planerischen Gebots des „Gegenstromprinzip“ erforderlich gewesen.

Betrachtet man die Arbeitskarte zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen, so wird deutlich , dass künftig eine Ausweisung als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* vorgesehen ist. Entsprechend ist eine „Eigenentwicklung“ auch unter der Berücksichtigung raumordnerischer Belange umsetzbar.

Daneben befindet sich Warzenbach innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz.“ *"Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.."*[7]

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer konkreten Schutzzone für die Trinkwassergewinnung. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Bereich mit *sehr geringer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung* (Gruschu-Hessen) - daher sind im Plangebiet vorrangig grundwasserbeeinträchtigende Nutzungen (wie eben z.B. intensive Landwirtschaft[8]) zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen eine Gefährdung auszuschließen. Allerdings liegt Warzenbach nach der *Standortkarte von Hessen (Hydrogeologie)* in einem Bereich nur *mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit* bei *geringer Grundwasserergiebigkeit*.

Wassergefährdende Stoffe werden im Plangebiet weder produziert noch dem Grundwasser zugeführt. Eingriffe in deckende Bodenschichten werden nur im erforderlichem Maße vorgenommen. Daneben dienen die günordnerischen Festsetzungen dem Schutz, bzw. der Verbesserung der Situation, da z.B. durch die dauerhafte Anlage von Vegetation gegenüber der aktuellen ackerbaulichen Nutzung eine Erhöhung der Filterfunktion der belebten Bodenschichten zu erwarten ist. Beeinträchtigungen für das Grundwassers sind demnach durch den Bebauungsplan mit einer Fläche von rd. 0,6 ha (Baugebietsfläche rd. 0,32 ha) weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht zu erwarten.

Insofern kann angesichts der geplanten geringfügigen Ausdehnung der bebauten Ortslage (netto ca. 3.200 m^2) und der Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in die Umgebung einfügen, von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*[9] und *Raumbeeinflussend*[10] nicht erfüllt sind.

---

[7] aus RPM 2010: 6.1.4-12 (G)(K)

[8] 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.“*

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

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Abbildung 8: Flächennutzungsplan- Ausschnitt

Das Plangebiet ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt und damit für die Siedlungsentwicklung planerisch vorbereitet.

Die aktuell vorgesehene Ausweisung als „dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. § 5a BauNVO) entspricht daher dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

2.3 Bebauungsplan Nr. 38 „Hainstrauch "

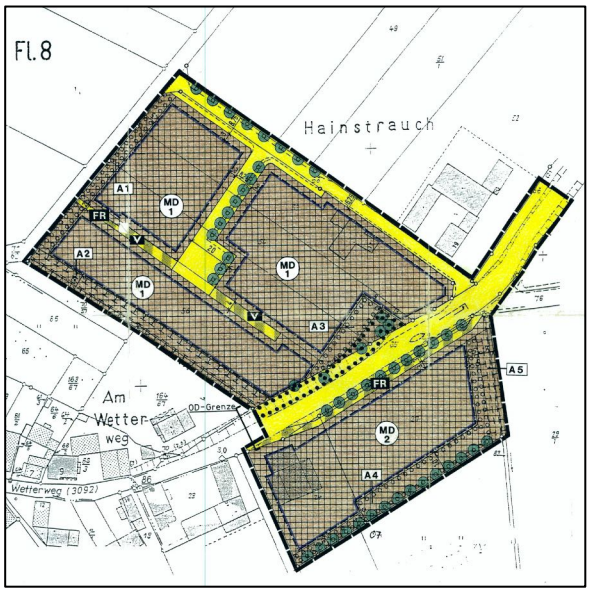

Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 38 "Hainstrauch" - Planteil

Westlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Hainstrauch“ (Rechtskraft seit dem 31.03.2000).

Der Geltungsbereich des Baugebiets gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teilbereiche, die durch die Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 3092, Wetterweg), in einen südlichen (MD2) und westlichen Teil (MD1) voneinander getrennt werden.

Der Plan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in beiden Bereichen ein „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO fest.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in beiden Baugebieten die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 i.V.m. maximal zwei (Z: II) zulässigen Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen wurde darüber hinaus mit einer Traufhöhe von max. 6,00 m und einer max. Firsthöhe von 11,00 m begrenzt. Bezüglich der Nutzungen erfolgte eine Differenzierung dahingehend, dass im südlichen MD2 auch Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind. Diese Festsetzung war sicherlich dem dort vorhandenen gewerblichen Bestand geschuldet.

Zur freien Landschaft hin wurde in beiden Teilbereichen eine Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In Ergänzung hierzu erfolgte die Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem planexternen *Teilgeltungsbereich B* nordöstlich der Ortslage. Hier erfolgte die Anlage einer *Windschutzpflanzung und Kräuterwiese.*

3 Festsetzungen

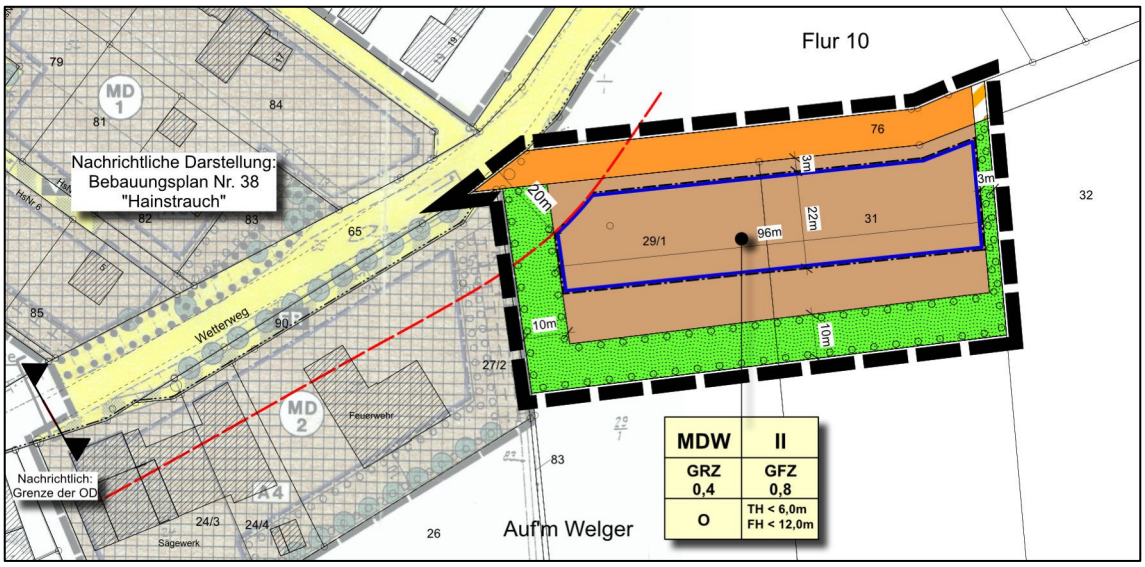

Abbildung 10: Bebauungsplan Auf`m Welger - Vorentwurf Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Entsprechend der in den Randbereichen bestehenden dörflich geprägten Gemengelage wird das Plangebiet gem. § 5a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt.

Die im Zuge des „Baulandmobilisierungsgesetzes“ eingeführte Baugebietskategorie dörfliches Wohngebiet (MDW) zielt auf die sich stark wandelnden ländlichen Räume ab, um dort unter Beibehaltung der eher niedrigen Verdichtung ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung zu ermöglichen. Denn die Zukunft der Städte hängt ganz entscheidend davon ab, ob die ländlichen Räume attraktive Alternativen für das Wohnen bereithalten.[11]

Dörfliche Wohngebiete (MDW) sind also typisch ländliche Gebiete. Damit geht einher ein gegenüber dem Dorfgebiet (§ 5) und auch dem Mischgebiet (§ 6) vergleichbarer Lärmschutz.[12]

Hier sind somit die typischen Nutzungen ländlicher Kernortslagen zulässig.

---

[11] aus: BeckOK BauNVO/Hornmann, 26. Ed. 15.7.2021, BauNVO § 5a

[12] ebenda

Allerdings werden im vorliegenden Fall Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie das Potential habe, den Charakter des aktuellen Umfelds zu stören.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Dörflichen Wohngebiet (MDW) wird mit 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung berücksichtigt bzgl. der Dichtewerte die Lage am Siedlungsrand der bebauten Ortslage. Gleichzeitig kann, obwohl die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft werden, dennoch eine vergleichsweise dichte Bauweise ermöglicht werden, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

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.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (Z: II), und in Abstimmung auf die GRZ, mit 0,8 festgesetzt.

Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO. Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus den Anforderungen an die Siedlungsrandlage und orientiert sich an den Dichtewerten des angrenzenden Bebauungsplans (GRZ: 0,4; GFZ 0,7; Z: II).

3.2.3 Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Traufhöhe (TH) 6 m und die Firsthöhe (FH) 12,0 m nicht überschreiten. Die Maximalwerte orientieren sich dabei in etwa an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Hainstrauch“ (TH: 6,0 m, FH: 11,0 m). Hierdurch wir eine Einbindung in das dörfliche Umfeld erreicht.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

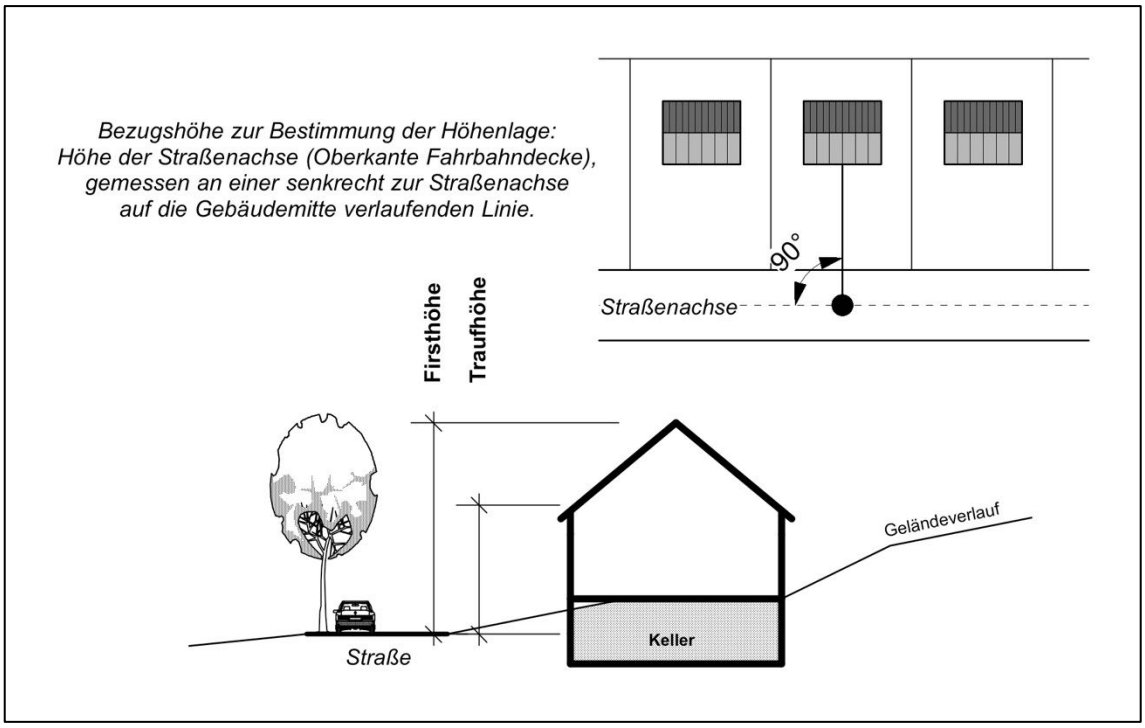

Abbildung 11: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Straße bzw. der Randeingrünung orientieren - sie halten zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche 3,0 m ein und reichen im Osten und Westen bis an die Randeingrünung heran. Die Tiefe des „Baufelds“ beträgt 22,0 m. Dadurch wird ein hinreichend großer Spielraum für Errichtung der Bauvorhaben erzielt.

Da sich das Baugebiet im Umfeld der klassifizierten Straße *Wetterweg* befindet (L 3092), die sich hier außerhalb der OD-Grenze befindet, ist gem. § 23 Abs. 1 HStrG die Beachtung einer Bauverbotszone von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand geboten. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass die Baugrenze gegenüber der Grundstücksgrenze im nordwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Bauverbotszone zurückversetzt wird.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch soll einerseits im Falle von Garagen etwas Raum zur Erschließungsstraße hin gewährleistet werden. Andererseits soll verhindert werden, dass der Straßenraum nicht durch eng an den Verkehrsraum heranrückende Bebauung optisch zu stark beeinträchtigt wird, sondern ein großzügigeres Straßenerscheinungsbild im Umfeld des Friedhofgeländes gewährleistet wird.

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

3.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Bebauung ist bereits durch den in diesem Bereich asphaltierten kommunalen Weg erschlossen. Dieser Weg bindet im Westen an die bestehende Straße *Wetterweg (L 3092)* an.

Die Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Hierdurch entstehen kleinere attraktive Siedlungsbereiche bei gleichzeitig nur einem geringen Flächenverbrauch für die Erschließung.

Die angrenzende Feldflur bleibt durch die Fortführung als Wirtschaftsweg nach Osten hin erreichbar, so dass eine fußläufige Vernetzung mit der angrenzenden freien Landschaft auch weiterhin gewährleistet ist. Dieser wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt, so dass hier auch deutlich ist, dass an dieser Stelle keine weitere Ausdehnung der Siedlungslage erfolgt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebiets erscheint angesichts der umgebenden Infrastruktur unproblematisch möglich.

Bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers werden die Mindestanforderungen durch entsprechende Festsetzungen zur Oberflächenwasserbehandlung im Bebauungsplan berücksichtigt. So sind auf allen Grundstücken Retentionszisternen/ Kombizisternen mit einem Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von max. 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes soll das auf den versiegelten Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser auch darüber hinaus gesammelt und verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.6 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.

3.6.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 und 2.2. werden Regelungen getroffen zur zulässigen Dachform und Dachneigung, zu Photovoltaikanlagen, aber auch zur Farbgebung und Gestaltung der Dachaufbauten, die als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert werden.

So sind z.B. geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten rot, braun, anthrazit oder grau zulässig. Flachdächer sind nur bei untergeordneten Bauteilen zulässig und generell mindestens extensiv zu begrünen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die vorhandenen baulich-räumlichen Strukturen des Dorfes aufnimmt und fortschreibt.

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern dient:

- der Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zur Verbesserung des Kleinklimas
- der Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser
- der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig und generell zu empfehlen.

3.6.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/ Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig, diese sind zu verputzen. Als Ausnahme können hier Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.

3.6.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Der Ausschluss von Schottergärten dient:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

3.6.4 Stützmauern

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

Insofern werden Mindestanforderungen zur Geländegestaltung formuliert. So sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

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

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

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

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten.

Pflanzbindung

Im Baugebiet sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu überstellen. Diese sollten vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden.

Darüber hinaus ist im Süden und Osten zur freien Landschaft hin eine Randeingrünung in einer Breite von 10 m bzw. in Richtung Osten von 3 m zu entwickeln, welche der Einbindung des Baugebiets an dieser Stelle dient. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. „private Grünfläche“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

Diese Randbereiche sind als Grünflächen herzustellen (begrünte Offenbodenflächen), welche durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und -Sträuchern zu gliedern sind (z.B. durch Gebüschgruppen aus standortheimischen Heckenarten und klein- bis mittelkronigen Laubbäumen - siehe beispielhafte Pflanzliste). Versiegelungen oder Gebäude/ Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhütten sind hier unzulässig.

Ergänzend ist auch der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen des Grabens in einer Breite von 10 m von Bebauung/ Baugebieten freizuhalten. Er wird daher ebenfalls entsprechend der Randeingrünung festgesetzt, die Zulässigkeiten hier ergeben sich aus der aktuellen wasserrechtlichen Gesetzeslage (die Ver- und Gebote sind derzeit über § 38 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) sowie § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geregelt).

3.8 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 sollen[13]. 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 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 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.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben 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.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil 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,

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

die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die 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
- sowie der Festsetzung zur „Randeingrünung“ des Baugebiets

minimiert.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Dörfliches Wohngebiet - MDW 1	3.447 qm	58,4 %
Erschließungsstraße	874 qm	14,8 %
Wirtschaftsweg	26 qm	0,4 %
Randeingrünung	1.561 qm	26,4 %
GESAMT	**5.908 qm**	**100,0 %**

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3

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

Beispiel: 600 qm * 0,3 = 180 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 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 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 *(Beispiel)*

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

Beispiel: 600 qm * 0,6 = 360 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (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 (§ 4 Abs. 5 Satz 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)

Stadt Wetter (Hessen) September 2021