



**Gemeinde Willingen (Upland)**  
**Ortsteil Rattlar**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Rattlar"**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 (2) BauGB**

März 2025

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3	Verfahren .....	3
1.3.1	Verfahrensdokumentation .....	3
1.3.2	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren .....	3
1.3.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	6
<b>2</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Regionalplan Nordhessen (RPN).....	11
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	12
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne/ Gewerbegebietentwicklung Rattlar.....	12
<b>4</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	13
4.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Zahl der Vollgeschosse .....	14
4.2.3	Gebäudehöhe .....	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.4	Förderung der Sonnenenergienutzung .....	14
4.5	Baugestaltung .....	15
4.6	Grünordnung .....	15
4.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung .....	15
4.6.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	17
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>18</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap .....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG .....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis - HVBG .....	2
Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Auszug Bodenviewer Hessen .....	7
Abbildung 5: Lageplan - Eingriffs- & Ausgleichsplanung, Plan A Projekte, S. 14.....	8
Abbildung 6: Kreuzung K63/ "Im Gewerbepark".....	10
Abbildung 7: Verkehrsmengen - Auszug Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen .....	10
Abbildung 8: RPN 2009 - Ausschnitt .....	11
Abbildung 9: RPN 2009, verändert - Ausschnitt vor dem Tausch .....	11
Abbildung 10: RPN 2009, verändert - Ausschnitt nach dem Tausch .....	11
Abbildung 11: FNP vor der Änderung.....	12
Abbildung 12: FNP nach der Änderung .....	12
Abbildung 13: Bebauungsplan - Planteil.....	13
Abbildung 14: Schemaskizze Bezugspunkte zur Höhenbestimmung .....	14

## Anlage

Anlage 1: *Übersichtsplan: "Neubau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024.*

<b>Teil B:</b>	<b>Umweltbericht</b>
<b>Teil C:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>Teil D:</b>	<b>Planteil</b>

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass

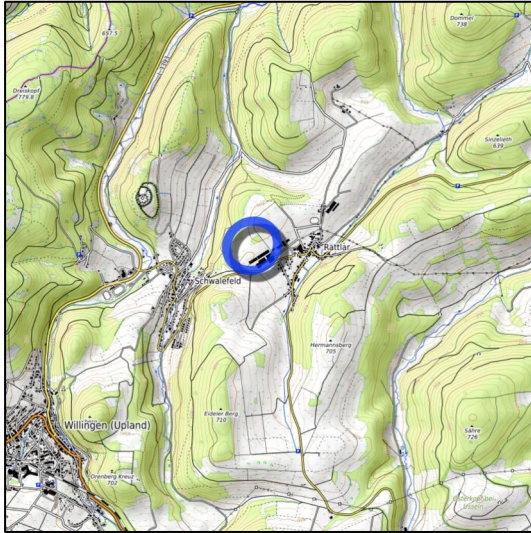


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt OpenTopoMap

Der Geschäftsführer eines örtlichen Forstwirtschaftsunternehmens hat der Gemeinde Willingen (Upland) gegenüber mitgeteilt, dass ihm an seinem bisherigen Standort zum Jahresende das Pachtverhältnis gekündigt wurde und er nun dringend eine neue Betriebsfläche benötigt.

Im nördlichen Anschluss an den Gewerbepark Rattlar hat er die Möglichkeit des Erwerbs von Flächen. Da diese Flächen jedoch im Außenbereich liegen, fand am 16.03.2023 zur Abstimmung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ein Scopingtermin in der Kreisverwaltung in Korbach statt. Von Seiten der anwesenden Behörden wurde die grundsätzliche Eignung der Fläche für die Betriebsverlagerung bestätigt und klargestellt, dass nach erster Einschätzung keine

rechtlich bzw. fachplanerisch entgegenstehenden Belange erkennbar sind. Es wurde jedoch grundsätzlich auf das im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere im Rahmen der Umweltprüfung zu bearbeitende Arbeitsprogramm hingewiesen.

Da das Plangebiet im aktuell geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, erfolgte im Anschluss an den o.g. Scopingtermin eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde die zum Ergebnis eine Vereinbarung über einen Flächentausch auf Regionalplanebene hatte: Da östlich der Straße „Im Gewerbepark“ noch nicht in Anspruch genommene Flächen liegen, die als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen sind, wurde vereinbart, dass diese im benötigten Flächenanteil auf das vorliegende Plangebiet verlagert werden, so dass damit der formal bestehende Konflikt aufgelöst werden konnte (Dezernat Regionalplanung, Regierungspräsidium Kassel mit Email vom 30.03.2023).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Insofern ist, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor, insofern ist die Planung im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen.

Die Aufstellung der Bauleitpläne dient der planungsrechtlichen Sicherung von Erweiterungsflächen für den Betriebsstandort des ortsansässigen Gewerbebetriebes und damit der langfristigen Sicherung wichtiger Arbeitsplätze in der Gemeinde Willingen (Upland) und ist insofern von öffentlichem Interesse.

Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.06.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung

Gewerbepark Rattlar" sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis - Ausschnitt DOP, HVBG

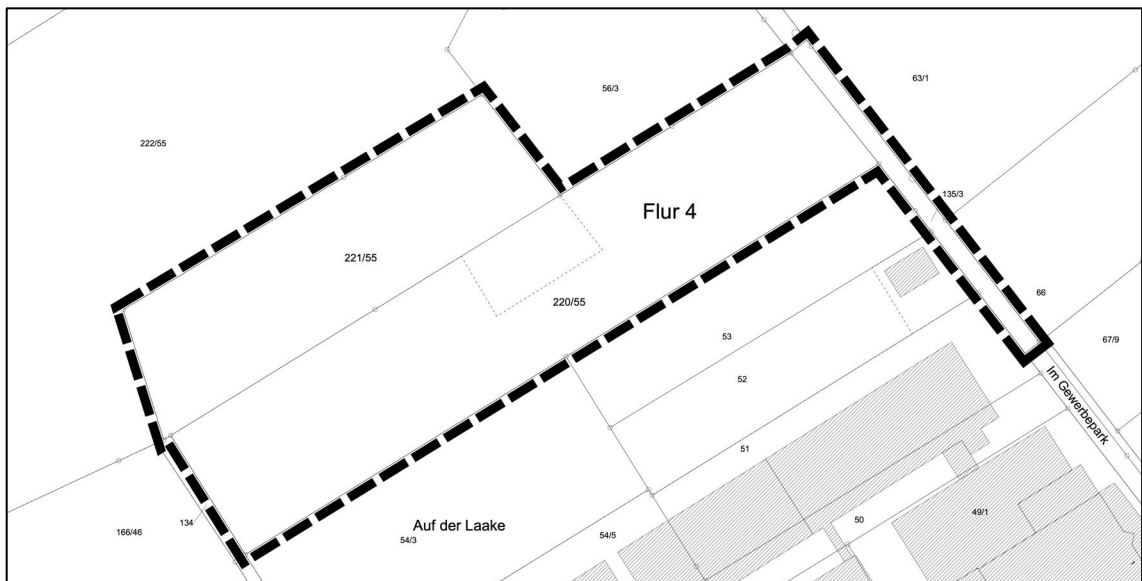


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis - HVBG

Das Plangebiet liegt auf dem Geländesattel im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Rattlar am westlichen Ortsrand des gleichnamigen Ortsteils.

Bereits im Vorfeld wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde das nördliche Wäldchen aufgrund besonderer arten- und naturschutzfachlicher Konfliktlage aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Das Plangebiet überplant somit im Wesentlichen nun zwei Flurstücke landwirtschaftlicher Nutzung (im nördlichen Drittel: intensiv

genutzte Mähweide, restliche Fläche: Einsaat aus Futterpflanzen) sowie einen Teil der östlich liegenden Wirtschaftswegeparzelle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (rd. 1,8 ha) umfasst in der Gemarkung Rattlar, Flur 4 die Flurstücke 220/55, 221/55 und 135/3 tlw.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den auszubauenden Wirtschaftsweg im Osten, der in der südlichen Fortführung bereits sehr gut ausgebaut und der Erschließung des bestehenden Gewerbeparks dient. Insofern weist die Planfläche eine sehr gute Anbindungssituation auf und durch die südlich bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen kann die Ver- und Entsorgung mit vergleichsweise geringem Aufwand gewährleistet werden.

### 1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans (sog. „Parallelverfahren“).

#### 1.3.1 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2023
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 19.02.2024 bis 22.03.2024
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 19.02.2024 bis 22.03.2024
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 31.03.2025 bis 05.05.2025
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 31.03.2025 bis 05.05.2025
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

#### 1.3.2 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Fertigstellung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung (Anlage 2 zum Umweltbericht: *Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“*. - G&H)

- Durchführung einer Untersuchung zur Bodendurchlässigkeit für das Konzept zum Oberflächenwasserrückhalt (Anlage 3 zum Umweltbericht: *Untersuchungsbericht: "Untersuchung der Bodendurchlässigkeit." - Hessisches Institut für Baustoffprüfung, Lohfelden (Kassel), vom 08.05.2024.*)
- Erstellung eines Grünordnungsplans inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption (Anlage 4 zum Umweltbericht: *Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen, 01/2025*)
- Ergänzung der Angaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Begründung inkl. Planungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Kap. "Vorhaben- und Erschließungsplan" inkl. Anlage 1 zur Begründung *Übersichtsplan: "Neubau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024*)
- Zur besseren Ausnutzbarkeit der Fläche und auch aufgrund der geplanten Nutzung als Holzlagerfläche wurde eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis 1,0 durch wasserdurchlässig befestigte Lagerflächen mit aufgenommen.
- Die textliche Festsetzung zum Einzelhandelsausschluss wurde gem. Vorschlag des Regierungspräsidiums Nordhessen angepasst.
- Aufgrund der Stellungnahme von Hessen Mobil wurde die Anbindungssituation an die K 63 detaillierter dargelegt.
- Aufgrund der Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz wurde die Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Hinweise der textlichen Festsetzungen unter "Bodenschutz" aufgenommen.

### 1.3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 31.03.2025 bis einschließlich 05.05.2025 durch öffentliche Auslegung der vollständigen Entwurfsinhalte bestehend aus:

- Begründung (Stand: März 2025)
  - Anlage 1: Übersichtsplan: "Neubau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024.
- Umweltbericht (Stand: März 2025)
  - Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan (G&H, Stand: März 2025)
  - Anlage 2: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (G&H, Stand: März 2025)
  - Anlage 3: Untersuchungsbericht: "Untersuchung der Bodendurchlässigkeit." - Hessisches Institut für Baustoffprüfung, Lohfelden (Kassel) (Stand: 08.05.2024).
  - Anlage 4: Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen (Stand: Januar 2025)
- Textliche Festsetzungen (Stand: März 2025)
- Planteil inkl. Planzeichen (Stand: März 2025)

Darüber hinaus waren keine zur Planung beauftragten Fachgutachten erforderlich.

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB waren darüber hinaus die „bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ zusammen mit den o.g. Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und von § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB um eine Woche verlängert, da die landesweiten Osterfeiertage in den Auslegungszeitraum fielen.

Alle o.g. Planungsbestandteile wurden für den gesamten Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der am 28.03.2025 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

#### 1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>2</sup>*

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“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre“<sup>4</sup>) und erhöhen somit auch

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>3</sup> § 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.“*

<sup>4</sup> § 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.“*



die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>5</sup>

#### 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

- 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.

#### Bewertung:

Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Allerdings werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Anschluss an den bestehenden Gewerbepark Rattlar in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt.

Die Maßnahme dient jedoch der Betriebssicherung eines bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebs, dem an seinem bisherigen innerörtlichen Standort zum Jahresende das Pachtverhältnis gekündigt wurde und er nun dringend eine neue Betriebsfläche benötigt.

Die Gemeinde Willingen (Upland) hat nun ein großes Interesse, den ortsansässigen Betrieb in der Gemeinde zu halten - aufgrund der Flächenansprüche des Betriebs eignet sich dafür das vorliegende Plangebiet im Besonderen, zumal es im direkten Anschluss an den bestehenden, voll erschlossenen Gewerbepark Rattlar liegt.

Somit handelt es sich bei der Erweiterung um die bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, gut erschlossenen Flächen.

---

<sup>5</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

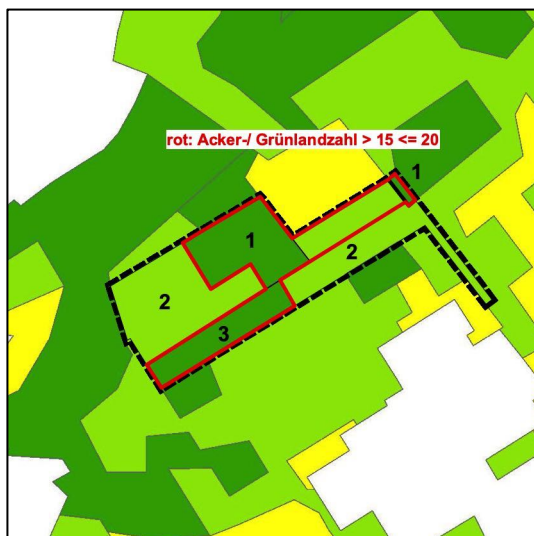


Abbildung 4: Bodenfunktionale Gesamtbewertung - Auszug  
 Bodenviewer Hessen

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich um *sehr gering* bis *gering* eingestufte Flächen: Hinsichtlich *Feldkapazität* und *Nitratrückhaltevermögen* werden die Flächen mit *sehr gering* bis *gering* eingestuft, das *Ertragspotential* wird mit *gering* bis *mittel* angegeben. Die *Standorttypisierung* wird, abweichend von den anderen Faktoren, durchgängig besser mit *mittel* bewertet, was an der vorhandenen Flachgründigkeit und geringen Ertragsfähigkeit liegt.

Tabelle 1: Bodenfunktionsbewertung nach *Bodenviewer Hessen*

Bodenfunktionen:	Funktionsbewertung der Teilflächen:		
	Nr. 1: ~4.200m <sup>2</sup>	Nr. 2: ~11.300m <sup>2</sup>	Nr. 3:~2.850m <sup>2</sup>
Gesamtbewertung	sehr gering	gering	sehr gering
Standorttypisierung	mittel	mittel	mittel
Ertragspotenzial	gering	mittel	gering
Feldkapazität	gering	gering	sehr gering
Nitratrückhaltevermögen	gering	gering	sehr gering

Durch die geplante Inanspruchnahme für die Gewerbeerweiterung gehen nun rd. 1,8 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen verloren. In Relation zu den nach Hessischer Gemeindestatistik (2020) im Gemeindegebiet vorhandenen 2.800 ha ist der Verlust als sehr kleinflächig zu bewerten. Darüber hinaus wird bei einem Vergleich der Böden im Plangebiet mit den Böden der Willinger Agrarflur deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials (Acker-/ Grünlandzahl gem. *Bodenviewer Hessen* > 15 <= 30, dabei liegt die Hälfte der Fläche bei <= 20) hier im unteren bis mittleren Bereich liegt.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des Plangebiets demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz im erforderlichen Umfang erhalten.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Gewerbegebiets entsprechende Maß begrenzt. Zum Schutz des Bodens werden auch Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen übernommen. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet.

Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden

mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.<sup>6</sup> Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen werden i.R. der vorliegenden Bauleitplanung durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen erreicht (werden im weiteren Verfahren ergänzt).

## 2 Vorhaben- und Erschließungsplan



Abbildung 5: Lageplan - Eingriffs- & Ausgleichsplanung, Plan A Projekte, S. 14

rot: Dachfläche, unbegrünt  
grau: versiegelte Fläche

hellblau: Schotterterrassen  
grau schraffiert: Schotterfläche

orange: Hecke/ Baumreihe  
türkis: Feldsaum

Wie in Anlage 1 zur Begrünung<sup>7</sup> zu sehen, soll im Zuge von drei Bauphasen insgesamt zwei Lagerhallen, eine Werkstatt sowie Parkplätze und Holzlager auf Schotterflächen errichtet werden. Das Vorhaben inkl. Grünordnungskonzept wird in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung<sup>8</sup>, die in Anlage dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt ist, genauer beschrieben, woraus im Folgenden zitiert wird (Eingriffs- und Ausgleichsplanung, S. 5-6):

<sup>6</sup> Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

<sup>7</sup> Übersichtsplan: "Neubau einer offenen Lagerhalle." - insiteout-Architektur, Bad Wünnenberg, vom 16.04.2024.

<sup>8</sup> Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen (01/2025).

*"Die Planung des Architekturbüros insiteout-Architektur sieht vor, mehrere Hallen in drei Bauphasen der in Flachdachbauweise (maximal 10° Neigung) z.T. mit geöffneten Seiten zu errichten (Maße: 22x40 m, 30x25 m und 80x25 m). Die Baugrenze verläuft mit einem 5 m breiten Pufferstreifen an der Grundstücksgrenze entlang (ausgenommen Straßenverkehrsfläche und Südseite des Gehölzkomplexes sowie des Grundstücks). Dieser Pufferstreifen soll zur Einfriedung durch Begrünung genutzt werden (s. Planteil Bebauungsplan Gewerbepark Rattlar). [...]*

*Die weitere Fläche des Grundstücks soll geschottert und unbefestigt bzw. unversiegelt verbleiben. Ein Teil der Fläche, sowie die Bodenplatte der Halle muss jedoch befestigt bzw. betoniert / asphaltiert werden, um die Befahrbarkeit durch schwere Forstmaschinen zu gewährleisten (insgesamt 4.270 m<sup>2</sup>).*

*Hier kann und sollte durch Reduzieren der Versiegelung in weniger genutzten/ befahrenen Bereichen bzw. Stellplätzen eine Diffusionsoffenheit und Versickerungsmöglichkeit erhalten werden. Diese sollte zusätzlich durch ein „Dorfsaum“-Biotop/ Schotterrasen mit Einsaat mit einer entsprechend angepassten Pflanzengesellschaft ökologisch aufgewertet werden.*

*Zur Kompensationsplanung soll somit eine Randbegrünung entstehen, eine Saumstruktur, die die Gehölzfläche ökologisch einbezieht und ein Schotterrasen/ „Dorfsaum“-Biotop. Die Anlage einer extensiven Dachbegrünung wurde vorerst ausgeschlossen, würde jedoch einen ökologischen Nutzen verfolgen und die Kompensation des Vorhabens vereinfachen.*

*Ein direkter Ausgleich der bebauten bzw. beeinträchtigten Fläche kann, aufgrund fehlender Möglichkeiten die ökologische Wertigkeit der Fläche wieder herzustellen, nicht erfolgen.*

*Daher müssen weitere Flächen in die Kompensation mit einbezogen werden. [...]*

*„In der Lommerke“ befindet sich eine strukturreiche „Feucht- und Nasswiesenbrache“ die einen flächigen Quellbereich umfasst und trockenen Bereichen mit Terrassierung. Sie liegt umgeben von Mischwald und Kalamitätsflächen und weist eine hohe Artenvielfalt auf. Laut Vorhabenträger Möller wurde diese Fläche lange beweidet, bevor die Nutzung vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Der Status -Quo der Fläche bzw. das Potenzial, die typische Pflanzengesellschaft dieses Biotops herauszubilden, ist gegeben und sollte im Rahmen der Kompensation verfolgt werden.*

*Für die Fläche „Wald in Giebringhausen“ gilt ähnliches: eine strukturreiche Flur, in der aufgrund des unzugänglichen Geländes keine bzw. eine sehr extensive Nutzung stattgefunden hat. Die Bäume weisen teilweise einen Krüppelwuchs auf, was auf einen Extremstandort mit Felsgrund hinweist. Dies bestätigt sich durch aus der Fläche tretenden Felsvorsprüngen aus Schiefergestein. In unmittelbarer Umgebung liegt das Naturdenkmal „Am Stein“, das diesen Umstand näher beschreibt. Die Artenzusammensetzung der Bäume liegt überwiegend bei Traubeneichen (*Quercus petraea*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*).*

*Die Optimierung der zur Kompensation genutzten Flächen bedarf je einem Monitoring, das nach 1-2 Jahren durchgeführt wird und den Entwicklungsfortschritt und damit die angestrebte Optimierung und letztendlich den Ziel-Zustand der Fläche in geeigneten festgelegten Monitoringquadraten erfasst."*

Aufgrund der Sattellage und auch nach den Angaben zum Schutzgut Boden liegt innerhalb des Plangebiets ein eher flachgründiger Untergrund vor, was beim Versickerungskonzept zu beachten ist.

Hierzu wurde zwischenzeitlich eine Untersuchung der Bodendurchlässigkeit durch das Hessische Institut für Baustoffprüfungen durchgeführt<sup>9</sup> (vgl. Anlage). Die Bodendurchlässigkeit wurde hier an allen fünf Untersuchungsstellen mit "gut" bewertet (Untersuchungsbericht, S. 2).

Bezüglich möglicher Versickerungsmaßnahmen innerhalb der Grundstücksfreiflächen macht das für die Entwässerung zuständige Ingenieurbüro folgenden Vorschlag:

*"Nach Untersuchungen der Bodendurchlässigkeit durch das Hessische Institut für Baustoffprüfungen vom 8.5.2024 ist auf dem Baugrundstück ein kf-Wert von  $1,74 \cdot 10^{-5}$  bis  $3,27 \cdot 10^{-5}$  m/s anzusetzen. Mit diesen Werten ist es möglich, dass auf dem Grundstück anfallende schwach belastete Niederschlagswasser (versiegelte Hofflächen und Dachflächen) vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.*

*Es besteht die Möglichkeit an der südlichen Grundstücksgrenze ein Graben mit Staukaskaden anzulegen, der das Niederschlagswasser speichern und verzögert versickern kann und zudem auch die Verdunstung fördert." (Email vom 11.02.2025, WELLING & PARTNER, Beratende Ingenieure im Bauwesen, Büren)*

Auf Grund der südlich bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung kann die sonstige Ver- und Entsorgung mit vergleichsweise geringem Aufwand gewährleistet werden.



Abbildung 6: Kreuzung K63/ "Im Gewerbepark"



Abbildung 7: Verkehrsmengen - Auszug Interaktive Verkehrsmengenkarte Hessen

Der Zugang zum Plangebiet erfolgt über eine asphaltierte Zufahrt entlang der Südflanke und die Fortführung der Erschließungsstraße im bestehenden Gewerbepark ("Im Gewerbepark"). Diese ist im Süden an die K 63 angeschlossen: Die Anbindung an die K 63 ist bereits großzügig ausgebaut und die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge ist hier vergleichsweise gering (DTV: 925, davon Schwerverkehr: 112). Die Sichtverhältnisse im Mündungsbereich sind sehr gut und der Mündungstrichter der Straße "Im Gewerbepark" ist breit genug für gleichzeitige Ein- und Abbiegenvorgänge.

<sup>9</sup> Untersuchungsbericht: "Untersuchung der Bodendurchlässigkeit." - Hessisches Institut für Baustoffprüfung, Lohfelden (Kassel), vom 08.05.2024.

### 3 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Nordhessen (RPN)

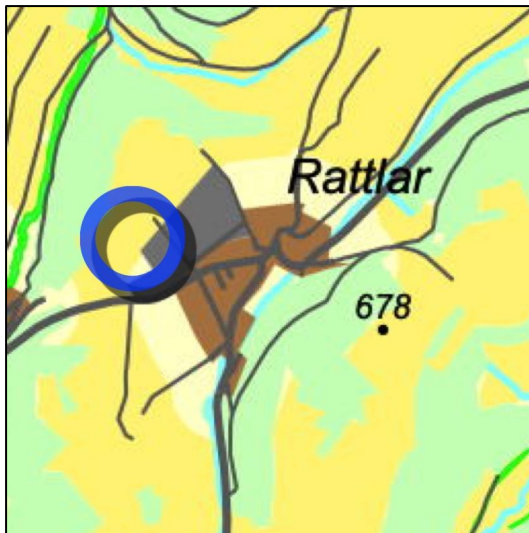


Abbildung 8: RPN 2009 - Ausschnitt

Die Gemeinde Willingen (Upland), unmittelbar nördlich der Landesgrenze Hessens zu Nordrhein-Westfalen gelegen, übernimmt als Grundzentrum im ländlichen Raum des Landkreises Waldeck - Frankenberg die Funktion der Erhaltung und Schaffung von Versorgungsinfrastruktur und von Arbeitsplätzen. Der zentrale Ortsteil ist Willingen.

Das Plangebiet ist im aktuell geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Daher erfolgte im Anschluss im Vorfeld eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Landesplanungsbehörde die zum Ergebnis eine Vereinbarung über einen Flächentausch auf Regionalplanebene

hatte: Da östlich der Straße „Im Gewerbepark“ noch nicht in Anspruch genommene Flächen liegen, die als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen sind, wurde vereinbart, dass diese im benötigten Flächenanteil auf das vorliegende Plangebiet verlagert werden, so dass damit der formal bestehende Konflikt aufgelöst werden konnte.

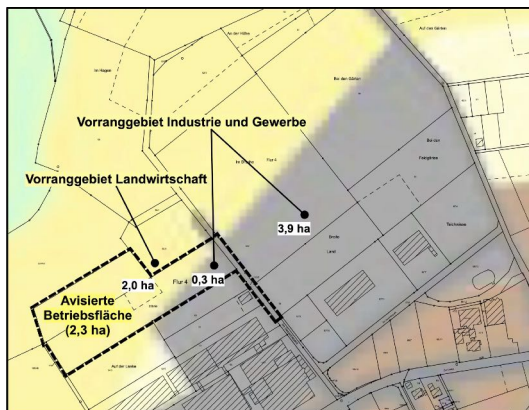


Abbildung 9: RPN 2009, verändert - Ausschnitt vor dem Tausch

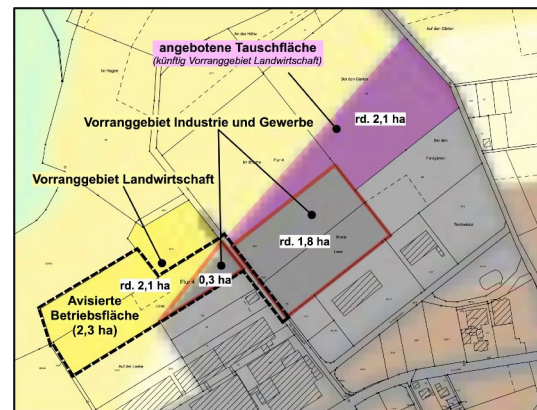


Abbildung 10: RPN 2009, verändert - Ausschnitt nach dem Tausch

Das Dezernat Regionalplanung, Regierungspräsidium Kassel teilte mit Email vom 30.03.2023 mit: "Der vorgeschlagenen Fläche für einen Flächentausch kann ich seitens der Regionalplanung zustimmen. Auf ein Zielabweichungsverfahren kann damit in diesem Fall verzichtet werden."

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung können durch den Flächentausch somit gewahrt bleiben.

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

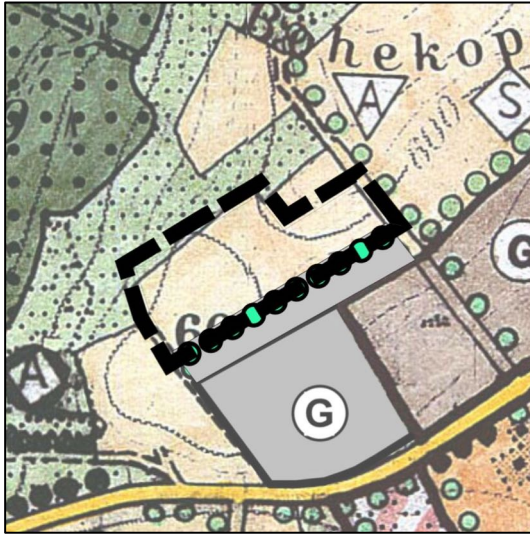


Abbildung 11: FNP vor der Änderung

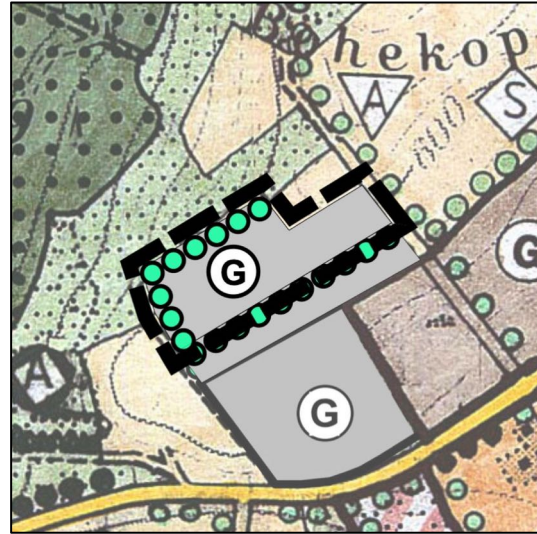


Abbildung 12: FNP nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Willingen (Upland) stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die gewerblichen Bauflächen im Süden sind zur freien Landschaft hin einzugrünen

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen ist somit eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gewerbliche Baufläche“ (G), ebenfalls mit Randeingrünung zur freien Landschaft hin, dargestellt.

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

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne/ Gewerbegebietsentwicklung Rattlar

Das Plangebiet selbst ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Aufgrund der vom Siedlungsbereich abgesetzten Lage ist der Bereich bislang als „Außenbereich“ i.S. von § 35 BauGB zu bewerten.

Die sich südlich anschließenden Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbepark“ werden nicht überplant:

- Mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbepark“ in den Jahren 2000 bzw. 2004 wurden der Fa. Kesper dringend benötigte Erweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1: "Gewerbegebiet" - GE).
- Die verkehrliche Anbindung wurde im Rahmen einer 3. Änderung 2006 durch die Festsetzung einer zweiten Zufahrt im Südwesten deutlich verbessert.
- Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2012 (Rechtskraft: 24.02.2012) wurden erneut die gewerblichen Bauflächen in nördliche Richtung erweitert und die Randeingrünung nach Norden verschoben.
- Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans (die 5. Änderung betraf die Gewerbeflächen östlich des Wirtschaftswegs) wurde, analog der 4. Änderung,

das Baugebiet wieder nach Norden hin erweitert, wobei die Randeingrünung erneut verschoben und ein großes Baufenster festgesetzt wurde

## 4 Festsetzungen

*Anmerkung: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbepark Rattlar" sowie den vorhergehenden Änderungen werden in den vorliegenden Bebauungsplan weitgehend übernommen.*

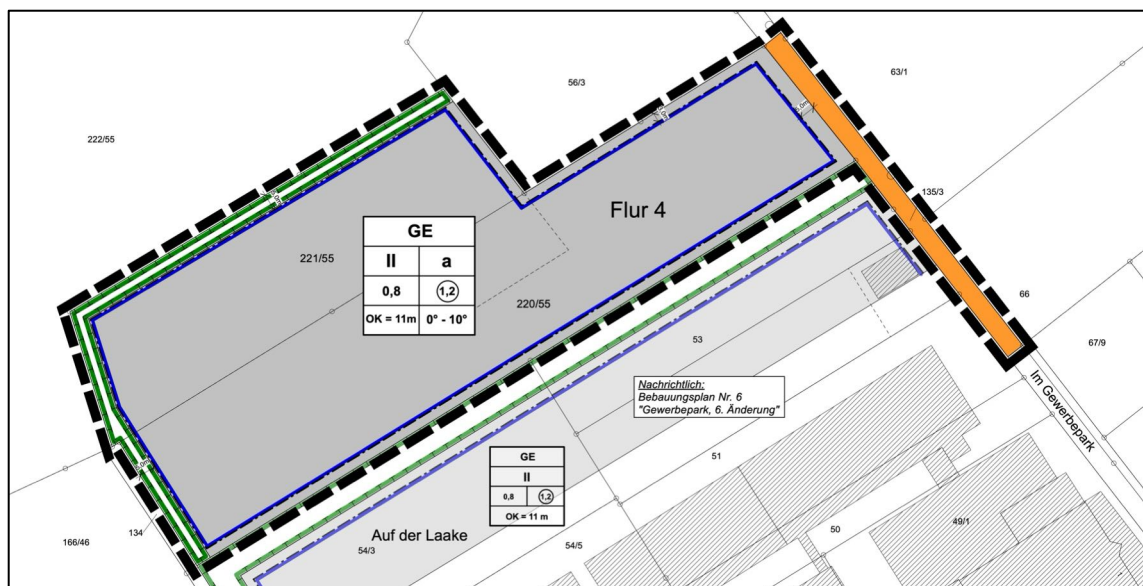


Abbildung 13: Bebauungsplan - Planteil

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der erforderlichen gewerblichen Bauflächen wird das Plangebiet, bis auf einen 5 m breiten Randeingrünungsstreifen, gem. § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Die hohe Ausnutzbarkeit der Fläche entspricht der Forderung nach flächensparem Umgang mit Grund und Boden und folgt dem Charakter der angrenzenden Bebauung.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen dient der Vermeidung einer unnötigen Belastung der Ortsentwässerung sowie der Stabilisierung des lokalen Wasserkreislaufes.



#### 4.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei max. II Vollgeschossen mit 1,2 als Höchstgrenze für das Gewerbegebiet festgesetzt und ist in der Bebauung mit 2 zulässigem Vollgeschossen sowie einem moderaten Umfang der Bebauung begründet.

#### 4.2.3 Gebäudehöhe

Zur Sicherung eines sanfteren Überganges zur freien Landschaft wird eine Gebäudehöhe von max. 11,00 m festgesetzt, die der max. zulässigen Höhe der angrenzenden Gewerbeflächen dient.

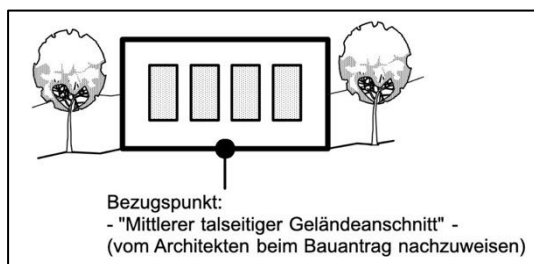


Abbildung 14: Schemaskizze Bezugspunkte zur Höhenbestimmung

Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist dabei der mittlere natürliche Geländeanschnitt an der talseitigen Außenwand, entsprechend der Schemaskizze (im Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

Bei unterschiedlichen Geländeneigungen soll so sichergestellt werden, dass Gebäude in bewegtem Relief talseitig

kein störend großvolumiges Erscheinungsbild erhält.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Höchstmaß. Erwünscht ist zur freien Landschaft hin eine Gliederung großvolumiger Gebäude. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter) bzw. Dachaufbauten können jedoch zugelassen werden.

#### 4.3 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Diese verlaufen, analog zu den bestehenden Bauflächen im Süden, im Abstand von 3 m bzw. 5 m entlang der Baugebietsränder, so dass ein hoher Ausnutzungsgrad sowie eine möglichst freie Gestaltung des Gebiets möglich ist.

Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

#### 4.4 **Förderung der Sonnenenergienutzung**

Zur Förderung der Sonnenenergienutzung wird festgelegt, dass mind. 50 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen sind.

Im Falle eines Gründachs ist darauf zu achten, dass die Gründächer ausreichend besonnt und durch Niederschlag bewässert werden (aufgeständerte Bauweise). Auch darf durch Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße entstehen.

## 4.5 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zu Baumaterialien und Dachform wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

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

## 4.6 Grünordnung

### 4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Das Grünordnungskonzept wird in Anlage 4 "Eingriffs-/ Ausgleichsplanung"<sup>10</sup>, S. 6-7 ausführlich beschrieben und ist in den weiteren Planungsschritten zu beachten (Ausführungsbeschreibung siehe dort bzw. Kap. "Vorhaben- und Erschließungsplan" oben).

Die Sicherung der grünordnerischen Maßnahmenplanung erfolgt in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt:

#### *Randeingrünung*

Die westlich und nördlich verlaufenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dienen einerseits dem planinternen Ausgleich und andererseits v.a. der Randeingrünung (Landschaftsbildschutz) sowie dem Biotop- und Immissionsschutz.

#### *Grundstücksfreiflächengestaltung*

Zur Verbesserung des Übergangs von Bebauung zur freien Landschaft sowie des Kleinklimas und zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Lebensraum für dort ansässige Tiere und Pflanzen dienen folgende Regelungen:

- Bepflanzung der nicht durch bauliche Anlagen beanspruchten Grundstücksflächen,
- Pflicht, je 5 Stellplätze mindestens einen Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen,
- Fassadenbegrünung von Wandabschnitten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Flächengröße.

#### *Einfriedungen*

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein. Mauern und Mauersockel sind

---

<sup>10</sup> Anlage 4 zum Umweltbericht: *Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen (01/2025)*

nicht zulässig, eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein.

#### *Pflanzbindung*

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

Damit die oben beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

#### *Boden- und Gewässerschutz*

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate sind im Gewerbegebiet Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb der Grundstücke zurückzuhalten und zu versickern, was beispielsweise durch die Anlage von Rigolen in den Grundstücksfreiflächen erreicht werden kann. Hierbei sind wasserwirtschaftliche (Verschmutzungsgrad des Oberflächenwassers) und hydrogeologische Bedingungen (flachgründige Böden über schiefrigem Ausgangsgestein in Hanglage) zu beachten. Im vorliegenden Fall ist die Anlage eines Grabens mit Staukaskaden geplant (vgl. Kap. "Vorhaben- und Erschließungsplan").

Ist eine Versickerung nicht vollständig möglich, ist bei der Ableitung über das Kanalnetz einer Überlastung der Niederschlagswasserkanalisation, einer Verschärfung der Hochwassersituation für die Unterlieger sowie einer Verschlechterung des gewässerökologischen Zustands im Vorfluter durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Erweiterung von Regenrückhalteeinrichtungen, zu begegnen.

Darüberhinausgehende Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sind den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

#### *Klimaschutz*

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind geeignete Fassadenflächen und Flachdächer nach Möglichkeit zu begrünen, wobei gerade letztere auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

#### *Weitere Empfehlungen/ Hinweise:*

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

Zur Förderung der heimischen, siedlungsaufsuchenden Tierwelt sollten angemessene Dachüberstände, Nischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Bauplanung mit einbezogen werden (siehe Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Die Anforderungen nach § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten sind einzuhalten, im

Besonderen aufgrund der Offenheit der anschließenden Landschaft im Kontakt zur freien Agrarlandschaft und der Sattellage. § 35 Abs. 1 HeNatG macht hierzu folgende Vorgaben:

*"Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, soll jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die*

- 1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder*
- 2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.*

*Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung sind von Satz 1 ausgenommen. Die Vorschriften des § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen bleiben unberührt."*

Grundsätzlich gilt: Vegetation ist generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

#### 4.6.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Die naturschutzrechtliche Eingriffsausgleichskonzeption wurde ebenfalls in Anlage 4 zum Umweltbericht "Eingriffs-/ Ausgleichsplanung"<sup>11</sup> bearbeitet und ausführlich beschrieben (s. dort).

Das entstehende Ausgleichsdefizit wird

- nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- unter Umsetzung zweier externer Ausgleichsmaßnahmen ("Wiederaufnahme der Bewirtschaftung einer Feuchtwiese" & "Nutzungsaufgabe eines Waldstücks") sowie
- den Ankauf von 16.839,5 Ökopunkten bei der Hessischen Landgesellschaft (Antrag auf Anerkennung einer vorläufigen Ersatzmaßnahme in der Gemeinde Grebenstein<sup>12</sup>)

abgeleistet:

*"Mit der Kompensation durch Wiederaufnahme der Bewirtschaftung der Feuchtwiese „In der Lommerke“ und der Nutzungsaufgabe im Waldstück bei Giebringhausen können nicht alle Eingriffe ausgeglichen werden. [...] Um die fehlenden Wertpunkte (Defizit*

---

<sup>11</sup> *Eingriffs-/ Ausgleichsplanung im Gewerbegebiet 34508 Willingen-Rattlar, Plan A Projekte, Jessica Albers, Willingen (01/2025)*

<sup>12</sup> *"Antrag auf Anerkennung einer vorläufigen Ersatzmaßnahme auf der Hessischen Staatsdomäne Frankenhausen, Entwicklung von Extensivgrünland Pflanzung von Hochstämmen Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese am „Brand“, Gemeinde Grebenstein, Gemarkung Burguffeln, Flur 9, Flurstück 4/2" - Hessische Landgesellschaft mbH, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Kassel (16.04.2024)*

16.839,5 WP) auszugleichen, wurde ein Ökopunkteankauf über die Hessische Landgesellschaft (HLG) veranlasst. [...]" (Eingriffs-/ Ausgleichsplanung, S. 14)

## 5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
GE	16.459 qm	89,6 %
Fläche für Natur und Landschaft	1.142 qm	6,2 %
Straßenverkehrsfläche	774 qm	4,2 %
<b>GESAMT</b>	<b>18.375 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## 6 Begriffsbestimmungen

### Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

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

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 1,2 = 1.200 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.200 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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 ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### Baugrenze

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