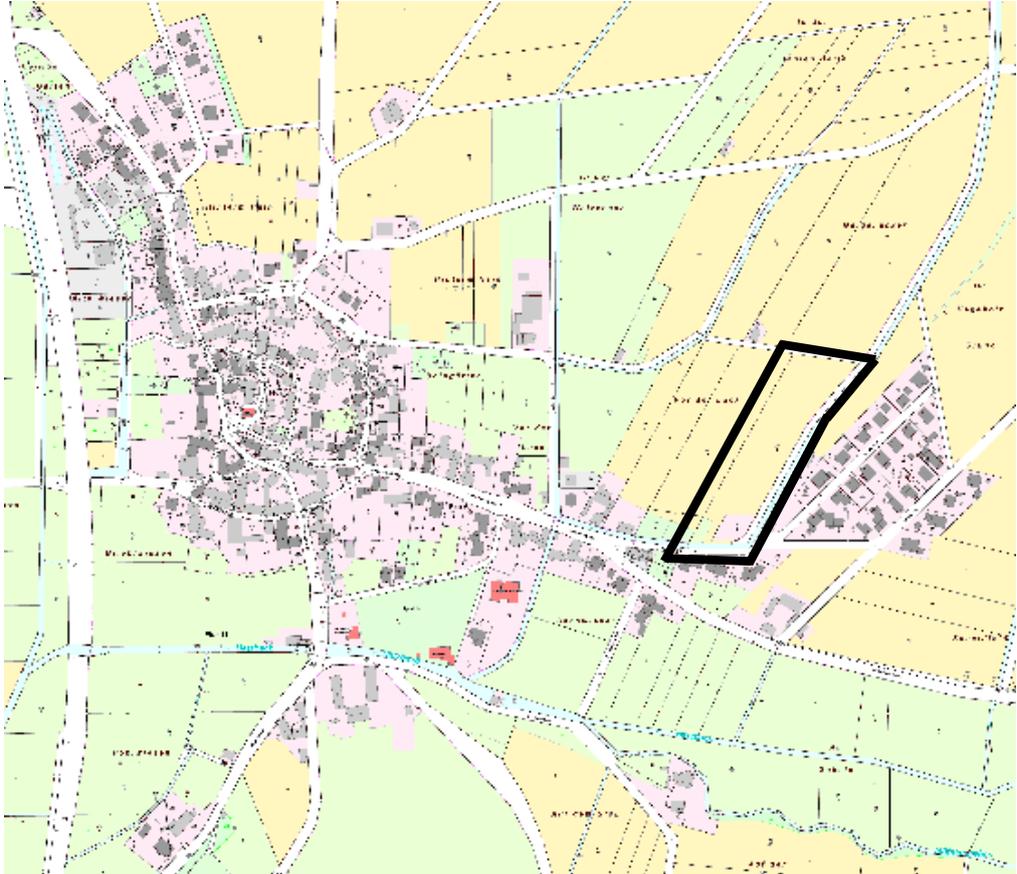


Projekt	<p>Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Luck“, Ernsthausen, im Verfahren nach § 13b BauGB</p>
Übersicht o.M.	
Planungs- träger	<p>Magistrat der Stadt Rauschenberg Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg</p>
Inhalt	<p>Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB</p>
Stand	<p>Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden & Träger öff. Belange nach § 4 (2) BauGB September 2019</p>
Plan- verfasser	<p>GEOplan Ingenieur-Gesellschaft Berliner Straße 18 * 35274 Kirchhain 06422 Fon 9384892 Fax 9384893 geoplan-marburg@t-online.de * www.geoplan-marburg.de</p>

1. VORBEMERKUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rauschenberg hat in ihrer Sitzung am 10. September 2018 gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen, in Ernsthausen den Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Luck“ gemäß § 8 ff BauGB für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO aufzustellen. Mit der Beschlussfassung wurde der Magistrat beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen. Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das der Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche darstellt. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Demzufolge ist hier keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit dem hier vorliegenden Entwurf wird nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB zugleich mit der Ankündigung der Offenlage ortsüblich bekanntgemacht.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, LAGE IM RAUM, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER VORHANDENEN STÄDTEBAULICHEN UND LANDSCHAFTLICHEN STRUKTUR

Ernsthausen hat ca. 500 Einwohner, liegt auf mittlerer Höhe von ca. 225 m.ü.NN am Rand des Burgwaldes und ist seit 1971 ein Stadtteil von Rauschenberg. In erhöhter, zentraler Lage befindet sich die Kirche innerhalb eines spinnwebartigen Gassennetzes.

Ernsthausen liegt in einem relativ bewegten und überwiegend südlich geneigten Gelände. Gemäß der auf Grundlage geographisch-morphologischer Kriterien beruhenden Gliederung der naturräumlichen Einheiten Hessens liegen die gesamte Ortslage und mit ihr das Planungsgebiet in der Haupteinheitengruppe „Westhessisches Berg- und Senkenland“ (34) in der naturräumlichen Haupteinheit Burgwald (345) und der Untereinheit Wohratal (345.3).

Der Ort stellt sich in seinem Ursprung als geschlossenes Dorf mit regelhaften Grundrissmerkmalen dar. Er liegt im Tal der Wohra am Ostrand des Burgwaldes nordöstlich von Rauschenberg auf dem Süd-Ende der Niederterrasse eines von Nordosten heranziehenden Feldrückens nahe der Einmündung des Hatzbachs in die Wohra. Der Ortsumriss ist im Westen geradlinig, nach Osten auf der Bergseite halbkreisförmig ausgebildet, angelehnt an die natürliche Böschung.

In der weiteren Gemarkung von Ernsthausen finden sich sowohl fünf bekannte Ortswüstungen als auch einige Flurnamen, die auf wüstgefallene Siedlungsplätze hindeuten, bei denen insgesamt vermutet werden kann, dass sich deren ehemalige Bewohner im 14. und 15. Jhd. in Ernsthausen niedergelassen haben.

Ernsthausen liegt an den beiden Landesstraßen L 3073 und L 3071 sowie unweit der nördlich des Ortes verlaufenden Bundesstraße 3. Bei letzterer handelt es sich um die alte Landstraße Frankfurt – Kassel und spätere Reichsstraße 3. Zuvor hatte Ernsthausen keine für den damaligen kurhessischen und oberhessischen Raum historische Verkehrslagegunst, denn der Ort lag abseits der alten Handelswege und

Messestraßen. Etwa 500 m westlich an der gegenüberliegenden Talseite der Wohra verlief die ehemalige Wohratalbahn.

Der Ort ist insgesamt neben der überwiegenden Wohnnutzung auch durch zwar deutlich untergeordnete, aber doch vielfältige gewerbliche Nutzungen sowie Land- und Forstwirtschaft, Dienstleistungen, Handel und Handwerk geprägt. Nach dem regelhaften Wachstum des Altortskerns um die Kirche vom Kern nach außen erfolgten alle anschließenden neuzeitlichen Siedlungserweiterungen zunächst entlang der „Hauptstraße“ nach Süden und der „Alten Straße“ nach Norden als Teil des Altstraßensystems. Spätere Siedlungserweiterungen folgten der „Wolferoder Straße“ nach Osten.

Auffallend ist der kompakte, zusammengehörende Charakter des Siedlungsbildes. Zwar gibt es landwirtschaftliche Hofflächen im Ort, aber keine darüber hinausgehende landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Ortslage, also keine nennenswerten Flächen, die landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt werden.

Von Ost nach West und relativ parallel zur „Wolferoder Straße“ fließt der Hatzbach südlich der Ortslage. Zwischen Straße und Bach findet sich einige Bebauung, wo beide räumlich weiter auseinanderliegen. In der östlichen Ortslage liegen Hausgärten und landwirtschaftliche Flächen zwischen Straße und Bach. Die unmittelbare Umgebung des Baches ist durchgehend als feuchtegeprägter Standort anzusehen. Die Talauflage ist als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, so dass hier aus wasserrechtlichen Gründen keine Bebauung möglich ist. Damit scheidet jede Siedlungsentwicklung nach Süden aus.

Im Ortskern von Ernsthausen finden sich Fachwerkkonstruktionen, wobei überwiegend reine Fachwerkgebäude, z.T. aber auch massiv unterfangene Fachwerkgebäude vorzufinden sind. Gebäude in Holzkonstruktion sind ebenfalls ortstypisch. Ortstypische Verkleidungsmaterialien sind Holzverschindelungen, Verschieferungen in Naturschiefer, Ziegelbehänge an Giebeln oder glatter Mineralputz mit heller Farbgebung. Reinweiße Putzfarben sind untypisch. Die Außenwände der Nebengebäude sind in der Regel mit der gleichen Farbgebung wie die Außenwände der Hauptgebäude oder in Holz hergestellt. Ortstypische Einzelelemente sind die Natursteinsockel der Gebäude sowie Natursteinmauern, weiterhin Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Hecken sowie Natursteinsockel für die Zäune. Ortstypische Dachformen sind Satteldächer, die Dächer der Gebäude sind überwiegend mit Tonziegeln in brauner bis roter Farbgebung gedeckt. Weiterhin sind in jüngerer Zeit reine Massivbauten errichtet worden. Die gesamte in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet gelegene Bebauung besteht aus massiv errichteten, ein- und zweigeschossigen Gebäuden (ausschließlich Wohnhäuser). Die vorhandene dem Planungsgebiet benachbarte Bebauung ist jüngeren Datums, entlang der „Wolferoder Straße“ aus den 1960er bis 1980er Jahren, im Wohngebiet „Auf der Trift“ aus den 1990er Jahren. Es handelt sich hier ausschließlich um Wohnnutzung.

Dieses Wohngebiet „Auf der Trift“ folgte den Siedlungserweiterungen entlang der „Wolferoder Straße“, allerdings etwas abgesetzt von der damaligen Ortslage. Die unmittelbar östlich an die Ortslage angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurden seinerzeit nicht veräußert - heute übrigens immer noch nicht -, so dass das neue Wohngebiet etwas abgerückt war. Planerische Aufgabe ist es nun, verfügbare Flächen zwischen älterer Ortslage und Wohngebiet „Auf der Trift“ für eine Siedlungserweiterung heranzuziehen. Im Süden und Osten sowie abgesetzt weiter westlich des Planungsgebietes befindet sich die Ortslage, unmittelbar nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Diese Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt.



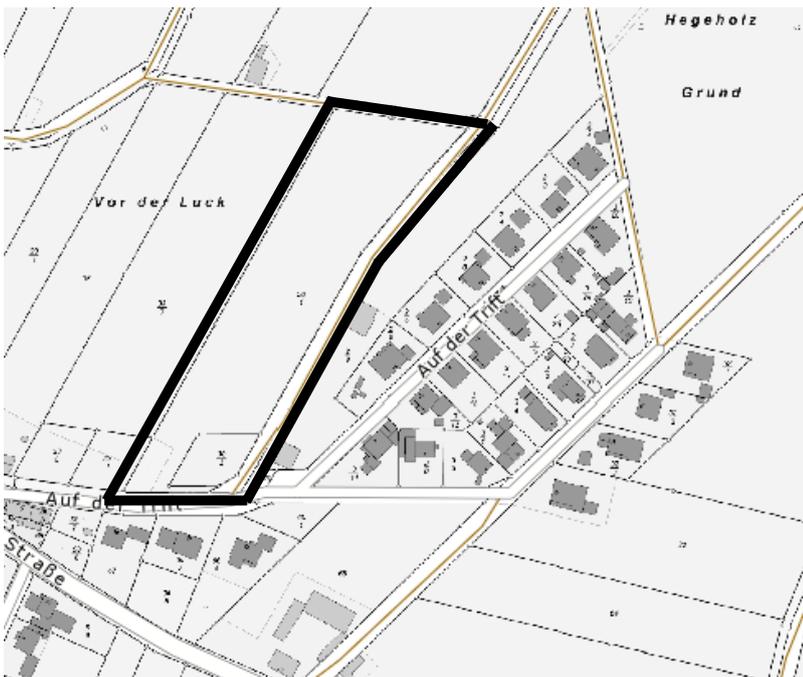
**Standort nördliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach S zu der dort vorh.
Bebauung,
am linken Bildrand die zur Erhaltung
vorgesehenen Obstbäume und
dahinter der als Anliegerstraße
auszubauende Weg**



**Standort westliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach O zu der dort vorh.
Bebauung**



**Standort südöstliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach N,
am rechten Bildrand die östlich
benachbarte vorh. Bebauung**



Geoportal, Liegenschaftskarte, Auszug, BORIS Hessen, ohne Maßstab



Geoportal, Orthophoto, BORIS Hessen, ohne Maßstab

Zumindest eine landwirtschaftliche Parzelle konnte dafür gewonnen werden, bei der es sich um einen intensiv genutzten Acker handelt. Diese Fläche schließt unmittelbar westlich an das Wohngebiet „Auf der Trift“ an.

Dieser Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor der Luck“ schließt im gleichnamigen Gewinn unmittelbar westlich an die vorhandene Ortslage in der Straße „Auf der Trift“ an. Er umfasst das ehemalige Fl.-St. 30/2, einen Teil der Wegeparzelle Fl.-St. 73. Aus dem ehemaligen Fl.-St. 30/2 wurde während des Bauleitplanverfahrens bereits ein Baugrundstück herausgemessen, so dass sich eine neue Bezeichnung ergeben hat: der größere Teil des Geltungsbereiches ist nun Fl.-St. 30/4, das neue einzelne Baugrundstück ist Fl.-St. 30/3.

Der Geltungsbereich ist wie schon erwähnt über die Gemeindestraße „Auf der Trift“ und einen noch auszubauenden Wirtschaftsweg erschlossen. Die Gemeindestraße ist wiederum an die „Wolferoder Straße“ – die L 3071 – angebaut.

3. DURCHFÜHRUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die gesetzlichen Merkmale und Kriterien des § 13b BauGB über die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Angewandt wird der § 13b BauGB „für Bebauungspläne mit einer Grundfläche ... von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“ Gemeint ist damit die zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO.

Diese Anwendung- und Zulässigkeitsmerkmale sind erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 11.195 m² und setzt eine Grundfläche nach § 19 BauNVO von ca. 2.143 m² fest (weniger als 10.000 m²), weist ein Allgemeines Wohngebiet aus und beschränkt die zulässige Nutzung allein auf Wohnzwecke (begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen) und schließt unmittelbar an die Ortslage in der Straße „Auf der Trift“ an (an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen).

Jenseits der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegt das Flurstück 2/9, das unterschiedlich genutzt wird. Der südliche Teil dieser Parzelle wird baulich und gärtnerisch, der nördliche Abschnitt ackerbaulich genutzt. Dieser ackerbauliche Abschnitt liegt nun zukünftig spornartig zwischen der Siedlung „Auf der Trift“ und der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten neuen Bauzeile. Dies widerspricht nicht dem gesetzlichen Gebot: „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“.

Nach Abschnitt 3.6.2.2 *Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile* des BauGBÄndG 2017 – Mustererlasses liegt der Fall vor, dass es wegen der Besonderheit des Grundstückszuschnittes an einem nahtlosen Angrenzen der zu bebauenden Grundstücke an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer städtebaulicher Anschluss besteht. Solche Besonderheiten der Topografie und des Gelände- oder Grundstückszuschnittes lassen ein Abweichen vom „nahtlosen“ Anschließen zu.

Demzufolge wird das Verfahren - so sieht es § 13b BauGB vor - nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit den entsprechenden Arbeits- und Verfahrensschritten durchgeführt.

Zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens sei hier genannt, dass die Frühzeitigen Beteiligungen entfallen, keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt wird; die Eingriffs- / Ausgleichsthematik entfällt. Die umwelt-, natur- und artenschutzfachlichen Inhalte werden wie gesetzlich vorgesehen in einem Integrierten Grünordnungsplan nach § 11 BNatSchG behandelt.

Die Umweltprüfung entfällt, weil sie erst ab einer überbaubaren Fläche ab 20.000 m² (und auch dann nur als Umweltvorprüfung) durchzuführen ist. Diese gesetzliche Maßzahl wird hier nicht erreicht. Der § 13b BauGB ist inhaltlich sehr knapp gefasst und verweist im wesentlichen darauf, dass bei seiner Anwendung die Regelungen des § 13a BauGB gelten. Eine zusätzliche Prüfung der Merkmale des § 13a BauGB entfällt aber im vorliegenden Fall, weil diese sich auf gesonderte rechtliche Sachverhalte in Innortslagen beziehen.

Über die rein gesetzlichen Regelungen hinaus, die eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens rechtfertigen, ist besonders im Falle Ernsthäusens festzuhalten, dass hier seit mehreren Jahrzehnten kein Bebauungsplan mehr aufgestellt wurde, dem Grundstücksmarkt keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen und deshalb auf den signifikanten Nachfrageüberhang im Ort reagiert werden muss. Das führt dazu, dass bereits zu Beginn des Verfahrens alle neuen Baugrundstücke innerhalb dieses Bebauungsplangebietes weitestgehend vermarktet sind. Auch die gebotene schnelle Beseitigung des Angebotsdefizits rechtfertigt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

4.1 Raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Einordnung der Planung sowie Alternativenprüfung

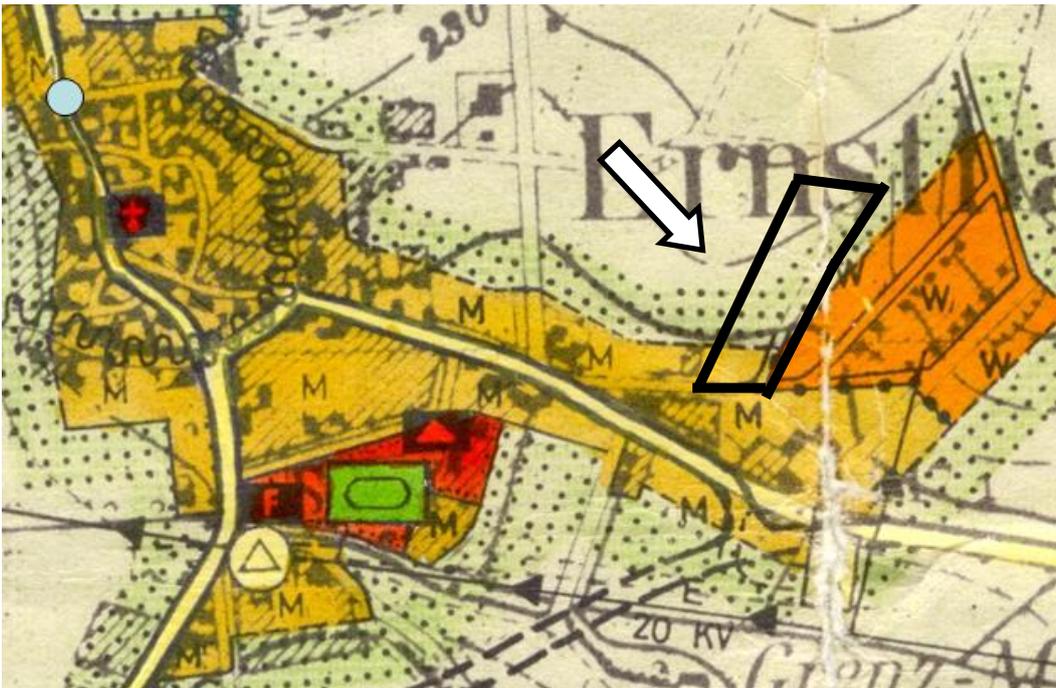
Der Regionalplan Mittelhessen weist den Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ aus. Das „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ist raumordnungsrechtlich nicht letztabgewogen und steht für andere raumbedeutsame Nutzungen zur Verfügung, wie hier für die Wohnraumschaffung. Der Regionalplan gibt dafür im Abschnitt 5.2-4 (Z) das Ziel vor, das „am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ die Siedlungsentwicklung erfolgen kann, so dass ihrer Nutzung auf der raumordnungsrechtlichen Ebene nichts entgegensteht.



Regionalplan Mittelhessen, Ausschnitt, ohne Maßstab, Geltungsbereich der Planung: Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich zu einem größeren Teil als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 (2) Nr. 9a BauGB und zu einem kleineren Teil als gemischte Baufläche nach § 1 (1) BauNVO dar. tatsächlich handelt es sich um landwirtschaftliche Realnutzung, bis an die vorhandene dörfliche Ortslage heranreichend. Dem Raumordnungsgesetz, dem Baugesetzbuch und dem Regionalplan folgend kann diese Fläche für die Siedlungsentwicklung nutzbar gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan wird im vorliegenden Fall nicht in einem gesonderten Verfahren geändert. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens - wie im vorliegenden Fall – gilt § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan auch abweichend vom Flächennutzungsplan aufgestellt werden darf, wobei „der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen“ ist.



Flächennutzungsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab: Fläche für die Landwirtschaft & gemischte Baufläche

Zwar wird im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren angewandt, um die Wohnraumschaffung voranzubringen. Jedoch führt die Anwendung dieses Verfahrensweges zwingend zu der üblicherweise in der Bauleitplanung vorzunehmenden Alternativenprüfung, weil Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Der Flächennutzungsplan sieht zwar entlang der „Wolferoder Straße“ weitere gemischte Bauflächen mit ungefähr einer Baugrundtiefe vor. Diese Fläche nördlich der Straße werden jedoch landwirtschaftlich genutzt, sind nicht verfügbar und werden auch in absehbarer Zukunft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen. Die Auengebiete südlich der Straße sind mittlerweile als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Weitere Flächen in Siedlungsrandlage hält der Flächennutzungsplan nicht vor.

Aufgrund des auffallend kompakten, zusammenhängenden Charakters des Siedlungsbildes gibt es keine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Ortslage, also keine nennenswerten Flächen, die landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt werden und zur innerörtlichen Baulandentwicklung genutzt werden könnten.

Einige verbliebene Baulücken in bisherigen Bebauungsplangebieten befinden sich in Privatbesitz und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Innerhalb der gesamten Ortslage in Gebieten nach § 34 BauGB gibt es keine Bebauungsmöglichkeiten. Im Kataster und im Luftbild erkennbare freie Grundstücksflächen werden gärtnerisch genutzt. Dies entspricht zum einen dem dörflichen Charakter, zum anderen sind solche einzelnen Gartengrundstücke zu klein und nicht erschlossen.

In der Gesamtbetrachtung heißt dies, dass keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Dem steht eine deutliche Nachfrage entgegen, aufgrund derer schon über ein Jahrzehnt die Erweiterung des Gebietes auf der Trift erfolgen soll, und sei es unmittelbar westlich anschließend so wie vorliegend geplant.

4.2 Erforderlichkeit und strukturelle Bedeutung der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Initiative der Stadt Rauschenberg aufgestellt, weil sie angesichts der Nachfragesituation ein Handlungserfordernis sieht.

Aufgestellt wird ein regulärer Bebauungsplan nach § 8 BauGB (hier im Verfahren nach § 13b BauGB) mit verschiedenen Regelungsinhalten nach § 9 BauGB. Gemäß der gesetzlichen Regularien muss der Bebauungsplan der Wohnnutzung dienen, sodass auch nur diese Nutzung zulässig ist, alle anderen Nutzungen aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO hingegen ausgeschlossen sind.

In Ernsthausen gibt es einen signifikanten Nachfrageüberhang. Der aus 1980 stammende Flächennutzungsplan stellt zwar einige Bauflächen dar, die allerdings mittlerweile gefüllt sind bzw. entlang der „Wolferoder Straße“ entweder nicht verfügbar oder nicht realisierungsfähig sind. Lediglich der Bebauungsplan „Auf der Trift“ wurde vor ca. 20 Jahren entwickelt. Das Gebiet hat sich seinerzeit relativ schnell gefüllt, verfügbare Flächenpotentiale sind seitdem aufgebraucht.

Das heißt, dass für Neubauwünsche nur vereinzelte innerörtliche Flächenpotentiale zur Verfügung standen, die aber auch bereits sämtlich ausgeschöpft sind. Das Bauplatzangebot konnte deswegen mit der endogenen Ernsthäuser Nachfrage nicht Schritt halten. Wegen der endogenen Nachfrage nach Wohnbauland sind junge Familien zwischenzeitlich in umliegende Orte abgewandert, weil es nicht möglich war, diese Nachfrage in Ernsthausen tatsächlich zu befriedigen.

Deswegen ist eine Neuausweisung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung soll im Rahmen des Bebauungsplanes die Ausweisung von sieben Baugrundstücken für eine Bebauung in offener Bauweise realisiert werden.

Mittels der Planung wird im Sinne des § 1 (3) BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele des § 1 (6) BauGB gewährleistet. Insbesondere die Ziele des § 1 (6) Nr. 2 BauGB, „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien ..., die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...“ zu berücksichtigen, sind ebenso Inhalt der vorliegenden Planung wie das Ziel des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zur „Fortentwicklung ... vorhandener Ortsteile“.

Die Planungsnotwendigkeit wird durch die konkrete endogene Nachfragesituation bestätigt. Diese Nachfrage führt hier zu dem bauleitplanerischen Handlungsbedarf, weil angesichts der bestehenden Nachfrage und damit nicht Schritt haltender Baulandausweisungen ein Nachholbedarf resultiert. Über einige wenige Baulücken, die nicht verfügbar sind, stehen in Ernsthausen weder in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB noch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nennenswerte oder überhaupt verfügbare Flächenreserven zur Verfügung, so dass hier eine dementsprechende Bilanzierung und Darstellung

verfügbarer Flächen ausscheidet. Die strukturreichen und von den Eigentümern bewirtschafteten Haus- und Nutzgärten innerhalb der Ortslage sind für eine Bautätigkeit nicht verfügbar, stellen wegen ihrer Realnutzung keine Baulücken dar und sollen insbesondere zur Erhaltung der ländlichen Siedlungsstruktur auch zukünftig bewirtschaftet und in ihrer Nutzung gesichert werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

In Ernsthausen gab es noch bis in die 1980er Jahre eine Nutzungsmischung, wie sie für ländlich geprägte Orte typisch war. Neben dem Wohnen im Dorf gab es landwirtschaftliche Betriebe, verschiedene Handwerksbetriebe, Lebensmittelhandwerk und -verkauf, Geschäfte und Gaststätten.

Infolge eines umfangreichen und durchgreifenden Strukturwandels ist heute die Wohnfunktion absolut vorherrschend. Demzufolge greifen die zuletzt aufgestellten Bebauungspläne auch keine Mischnutzung mehr auf, sondern fokussieren sich auf die Wohnnutzung und die Wohnfolgeinfrastruktur, so wie im benachbarten Baugebiet „Auf der Trift“.

Dem wird auch im vorliegenden Bebauungsplan gefolgt und ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nach § 1 (3) BauGB zu gewährleisten und als detaillierte Grundlage zum Vollzug nach dem Baugesetzbuch erforderlicher Maßnahmen zu dienen. Dies entspricht der Nachfrage im Ort und der Realnutzung in der Umgebung des Baugebietes.

Wegen der gesetzlichen Fokussierung auf die Wohnnutzung im § 13b BauGB ist auch nur diese Nutzung möglich und zulässig, alle anderen Nutzungen aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO über Allgemeine Wohngebiete werden hingegen ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.195 m², die sich nach näherungsweise, planimetrischer Flächengrößenbestimmung in der Planung wie folgt aufgliedert:

Brutto-Baufläche = Geltungsbereich gesamt	11.195 m ²
Verkehrsfläche	1.408 m ²
öffentliche Grünfläche	4.430 m ²
Netto-Baufläche = WA-Fläche	5.357 m ²
GRZ	0,4
überbaubare Fläche	2.143 m ²

4.4 Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen

Der Forderung folgend, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, werden sieben Baugrundstücke geschaffen, deren vorgesehene Größen sich an allgemeinen, durchschnittlichen Grundstücksgrößen in ländlichen Siedlungsgebieten orientieren, mit einer im dörflichen Siedlungsbereich angemessenen und der Nachfragesituation entsprechenden Größenordnung.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund des sachte südlich geneigten Geländes in leicht sichtexponierter Lage. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe auf ein der geplanten Nutzung entsprechendes Maß

beschränkt. So wird, um dem familiengerechten Wohnbedarf zu entsprechen und bei der Bauausführung die Möglichkeiten zu berücksichtigen, die die Hessische Bauordnung eröffnet, eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse vorgenommen.

Aus Gründen der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist die überbaubare Fläche der Grundstücke auf das notwendige Maß zu beschränken, um so in Verbindung mit der offenen Bauweise durch eine standortgerechte Gestaltung des Gebietes eine Durchgrünung dieses sichtexponierten Bereiches zu erreichen. Deswegen wird die überbaubare Fläche durch die Festlegung von GRZ und GFZ beschränkt und die maximale GRZ von 0,4 und die maximale GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Anliegerstraße „Zur Feldlücke“ erschlossen, ebenso wie das dort bereits seit längerem existierende Wohngebiet.



**Standort nordöstliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach S bis SW,
in der Bildmitte der als
Anliegerstraße auszubauende Weg**

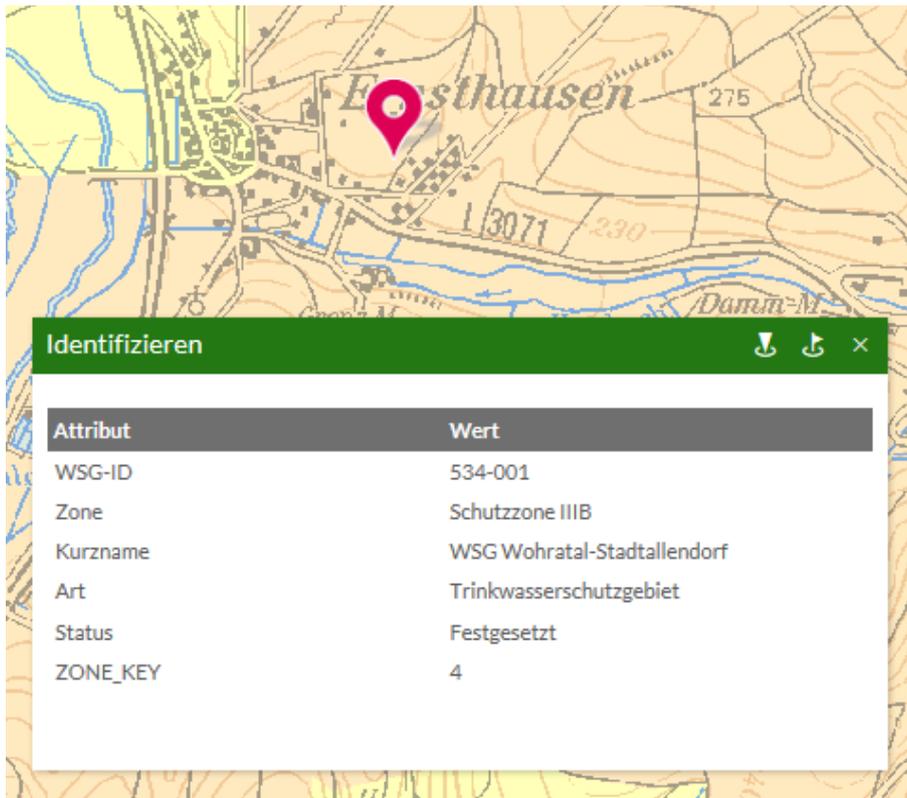


**Standort südöstliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach N bis NW,
in der Bildmitte der als
Anliegerstraße auszubauende Weg**

Diese Anliegerstraße ist an die L 3071 „Wolferoder Straße“ angebaut, die wiederum westlich der Ortslage auf die L 3073 trifft und von dort direkt an die B 3 angebunden ist. Für die unmittelbare Erschließung des Plangebietes wird ein an der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender Wirtschaftsweg in Anspruch genommen und richtliniengemäß ausgebaut. Dessen nördliches Ende wird als Wendeanlage ausgebaut.

4.6 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in folgendem Trinkwasserschutzgebiet:



Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Demzufolge sind im Altlasten-Informationssystem für den Geltungsbereich keine Altablagerungen und Altstandorte verzeichnet. Die historische Erkundung zeigt, dass der Geltungsbereich nur landwirtschaftlich genutzt wurde.

Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen kann durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz sichergestellt werden. Der Versorgungsdruck ist ausreichend. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Rauschenberg.

Auch die Abwasserableitung für das Planungsgebiet ist durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz leicht möglich, da zum einen die Kanalisation ausreichend dimensioniert ist und die vorhandenen topographischen

Verhältnisse die Ableitung erleichtern. Da die Kläranlage noch eine erhebliche Kapazität auf die Einwohnergleichwerte bezogen vorhält, ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -beseitigung nach § 52 HWG gesichert. Die Zuständigkeit liegt beim Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll einer Brauchwassernutzung zugeführt. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sind Retentionszisternen vorgesehen.

Sämtliche leitungs- und trassengebundenen Erschließungseinrichtungen, insbesondere die Wasserversorgung des Baugebietes mit ausreichenden Trinkwassermengen, sind in der Umgebung bereits vorhanden. Die für das neue Baugebiet erforderlichen Anlagen werden erstmalig hergerichtet und an den Bestand angeschlossen.

Die Stadt Rauschenberg ist als Träger des örtlichen Brandschutzes verpflichtet, den örtlichen Erfordernissen entsprechend die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Überwiegende Bauart sind feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen. Daraus resultiert, dass im Regelfall nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Wohngebiet eine zuzuführende Menge von 400 l/min über 120 min (= 48 cbm) bereitzustellen ist. Hydrantenabstände ergeben sich aus dem Arbeitsblatt W 331 DVGW – „Hydrantenrichtlinien für Wohngebiete mit offener Bauweise“ zu maximal 140 m. Die Löschwasserversorgung ist im Brandfall aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage gesichert. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorgesehenen Wohngebiet eine Löschwasserzisterne mit 79 m³ Inhalt.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Bereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die erstmalige Herrichtung erforderlich. Offen ist dabei, ob die Telekom oder ein anderer Anbieter das Netz anlegt. Die Versorgung mit Dienstleistungen nach § 78 TKG wird auf jeden Fall sichergestellt. Dafür sind in der Erschließungsflächen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Im Geltungsbereich ist es ebenfalls notwendig, neue bzw. zusätzliche Energieversorgungskabel zu verlegen. Ein vorhandener Kabelstrang liegt bereits in der Straße „Zur Feldlücke“ zur Versorgung der dortigen Haushalte.

Ebenso müssen im Geltungsbereich erstmalig Abwasserleitungen verlegt werden. Die örtliche Abwasserbehandlungsanlage hält noch Kapazitätsreserven vor, gemessen an den Einwohnergleichwerten.

Die technischen Versorger werden sowohl am Bauleitplanverfahren als auch nachfolgend bei allen Erschließungsplanungen und –maßnahmen beteiligt, die im Anschluss an die Bauleitplanung notwendig werden.

4.8 Grünordnung

Für das Baugebiet wird bisher intensiv genutzte Ackerfläche in Anspruch genommen. Die im Geltungsbereich befindlichen Obstbäume werden zur Erhaltung bzw. zum Ersatz festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Erhöhung ökologischer Potentiale im Plangebiet und dem Ausgleich der infolge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs unumgänglichen Eingriffe in den Naturhaushalt. Als weiterer Aspekt ist hier die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft zu berücksichtigen. Damit ist eine Bebauung landschaftsökologisch vertretbar.

Mit den Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet wird den in § 1a BauGB festgeschriebenen Forderungen an die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen. Weiterhin garantieren die grünordnerischen Maßnahmen die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes im leicht sichtexponierten Bereich sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch ausgewogene Ortsrandgestaltung.

Desweiteren wird, um die Flächenversiegelung zu minimieren, die überbaubare Fläche der Grundstücke auf das notwendige Maß beschränkt (siehe oben). Zum anderen werden für weitere Flächenversiegelungen (Höfe, Zufahrten, Stellplätze etc.) als Versiegelungsart lediglich wassergebundene Decken und Pflasterungen zugelassen. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der bestehenden und weiteren möglichen Flächenversiegelung durch Bebauung und Befestigung von Wegen und Zufahrten sollen die Festsetzungen zur Grünordnung der Erhöhung ökologischer Potentiale im Planungsgebiet dienen.

Über dem Buntsandsteingebiet kann als potentiell natürliche Vegetation ein Bodensaurer Buchenwald (Buchenwald auf basenarmen Sand-, Lehm- und Gesteinsböden) in der Untereinheit Bodensaurer Buchenwald des Berg- und Hügellandes (auf basenarmem Sandstein und Silikatgestein sowie versauertem Löss der kollinen bis montanen Bereiche) mit den Pflanzengesellschaften Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) oder Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (Milio-Fagetum) angenommen werden.

Die Pflanzliste orientiert sich an der pnV. Dies bedeutet allerdings nicht, dass nur Buche und Eiche gepflanzt werden können. Vielmehr können alle standortgerechten und gleichzeitig heimischen Baum- und Straucharten gepflanzt werden. Die genannten Arten sind Bestandteil des Sigmatums des Luzulo-Fagetums, das u.a. auch die Ersatzgesellschaften und Sukzessionslinien beinhaltet.

Durch die oben dargestellte Durchgrünung des Planungsgebiets wird den in § 1a BauGB festgeschriebenen Forderungen an die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen. Weiterhin garantieren die grünordnerischen Maßnahmen die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes im sichtexponierten Bereich sowie eine ökologisch und landschaftsästhetisch ausgewogene Ortsrandgestaltung.

Mit diesen Maßnahmen ist eine Bebauung landschaftsökologisch vertretbar, denn mit der Eingriffsminderung nach § 15 (1) BNatSchG durch Grünordnungsmaßnahmen werden die ökologischen Potentiale im Planungsgebiet erhöht und ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Mit allen beschriebenen Maßnahmen, die im Bebauungsplan als satzungsgemäße Festsetzungen formuliert sind, wird so zum einen eine siedlungsökologische Gestaltungsqualität nach § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB erreicht, zum anderen werden die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 (2) BNatSchG mittel- bis langfristig unmittelbar vor Ort kompensiert, auch wenn die Eingriffs- und

Ausgleichsthematik im vorliegenden Verfahren nicht zum Tragen kommt. Insbesondere die Vorschriften zur Anlage von Großgehölzen trägt erheblich dazu bei.

4.9 Immissionsschutz

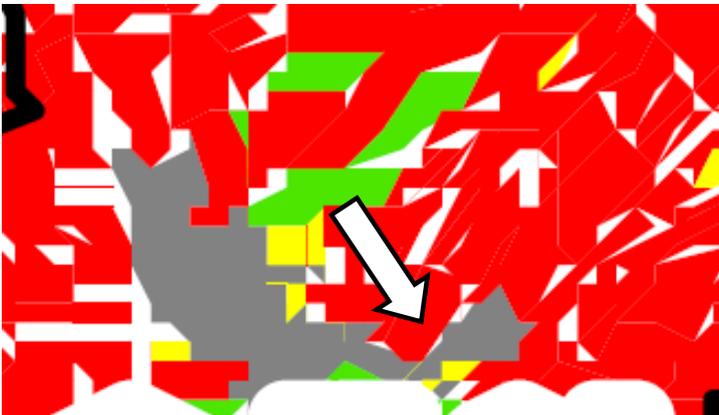
Anlagen- oder nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt und mangels Emittenten in der Umgebung nicht zu erwarten, abgesehen von der Ausnahme, dass angrenzende Flächen je nach Bewirtschaftungsform zu Aussaat- und Erntezeiten oder zur Mahd mit einem Traktor befahren werden.

Landwirtschaftliche Betriebsstellen oder Betriebsteile gibt es in der Umgebung des Planungsgebietes nicht.

4.10 Agrarstruktur

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Geltungsbereich der Planung als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ aus, der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt hier eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die noch nicht abgewogenen Belange der Landwirtschaft wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, um hier zu einer Klärung zu gelangen.

Desweiteren wird der Agrarplan Mittelhessen berücksichtigt, der in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen dem Geltungsbereich eine hohe Wertigkeit zuweist.



Ausschnitt Agrarplan Mittelhessen, Karte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, ohne Maßstab,
rote Darstellung = Bewertung Stufe 1a = hohe Wertigkeit,
graue Darstellung = Siedlungsbereich

Der Agrarplan Mittelhessen nimmt für die Fläche mehrere Bewertungen einzelner Faktoren und Funktionen vor. In der überwiegenden Gesamtbewertung ist die Fläche der Stufe 1a = hohe Wertigkeit zuzuordnen.

Der Geltungsbereich wird intensiv als Acker genutzt. Daneben gibt es gärtnerisch genutzte Flächen, die hier weiß dargestellt sind. Die Siedlungsfläche ist grau dargestellt.

Agrarstrukturelle Auswirkungen sind durch den Wegfall dieser relativ kleinen Ackerflächen nicht zu erwarten. Im Vorfeld der Planung wurde mit den Eigentümern bzw. Pächtern und dem Ortslandwirt geklärt, dass betriebliche Belange nicht berührt werden. Außerdem sind in der Gemarkung Ernsthausen und den umliegenden Gemarkungen erhebliche Flächen für jede Art der Landbewirtschaftung vorhanden. Im Ergebnis ist eine Inanspruchnahme der Flächen vertretbar.

Landwirtschaftliche Verkehre werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, somit im zukünftigen Baugebiet auch weiterhin vorkommen, um die nördlich liegende Feldflur zu erreichen.

4.11 Satzungsregelungen nach HBO

In Ernsthausen gibt es orts- und regionaltypischen Bauformen, Bauweisen oder Erscheinungsbilder. Manche der Bauten haben auch eine bau-, siedlungs- und landesgeschichtliche oder denkmal- und landespflegerische Bedeutung.

Dies gilt allerdings nicht für die dem Geltungsbereich nördlich benachbarten Neubaugebiete.

Um dem dörflichen Bezugsraum gerecht zu werden, werden örtliche Bauvorschriften nach § 91 HBO erlassen, die die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Es werden Gestaltungsfestsetzungen formuliert, die dazu beitragen, die Gebäude und alle baulichen Anlagen in den baulichen, geschichtlichen und landschaftlichen Kontext einzufügen. Bei den Festsetzungen in der Gestaltungssatzung handelt es sich um Gestaltungsvorschriften für Gebäude und Freiflächen, die hier nicht im einzelnen erörtert werden, aber vollumfänglich den vorgenannten Zielsetzungen entsprechen.

Besonders sei aber hier darauf hingewiesen, dass gestalterische Vorschriften zu Dachformen und Dachneigungen getroffen werden, um den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes in typischer und damit örtlich angepasster Art und Weise weiterzuentwickeln nicht mit anderen Bauweisen - hier den Dachformen - zu verfremden oder zu beeinträchtigen.

5. UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt, nach dem die Vorschriften des § 13a BauGB anzuwenden sind. Demgemäß gilt die Vorschrift des § 13a (2) Nr. 1 BauGB, wonach bei der hier festgesetzten Grundfläche eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht grundsätzlich entfallen.

6. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Erarbeitung erfolgt unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rauschenberg.

Darüber hinaus werden folgende Quellen herangezogen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlass vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz 1997, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585, zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessische Bauordnung (HBO) vom vom 07. Juni 2018 (GVBl. S. 197).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert am 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert am 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Regionalplan Mittelhessen 2010 (StAnz. Nr. 9/2011 vom 28.02.2011).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).