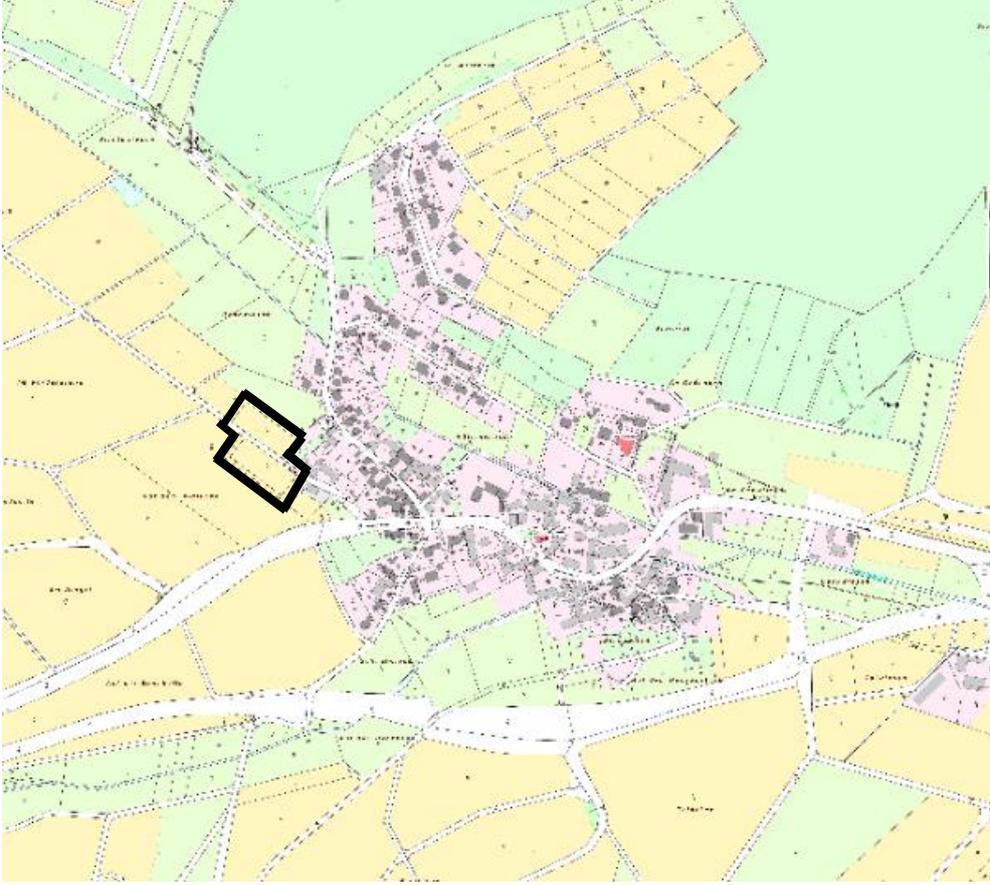


Projekt	Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Bebauungsplan Nr. 5 „In der Feldlücke“, Albshausen, im Verfahren nach § 13b BauGB
Übersicht o.M.	
Planungs- träger	<p style="text-align: center;">Magistrat der Stadt Rauschenberg Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg</p>
Inhalt	<p style="text-align: center;">Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB</p>
Stand	<p style="text-align: center;">Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB September 2020</p>
Plan- verfasser	<p style="text-align: center;">GEOplan</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">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 Albshausen den Bebauungsplan Nr. 5 „In der Feldlücke“ 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB ist in der Zeit vom 23. September bis zum 25. Oktober 2019 erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB zugleich mit der Ankündigung der Offenlage ortsüblich bekanntgemacht. Am 14. September 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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

Albshausen hat ca. 300 Einwohner, liegt auf mittlerer Höhe von ca. 245 m.ü.NN am Rand des Burgwaldes und ist seit 1971 ein Stadtteil von Rauschenberg.

Der Ort stellt sich in seinem Ursprung als geschlossenes Haufen-Dorf mit regellosem Grundriss dar, in Talmündungslage (Einmündung des Hellenbachs in den Wadebach) sowie hangaufwärts im Zuge der ehemaligen Bundesstraße 3. Zwei klösterliche Ersterwähnungen des Ortes stammen aus den Jahren 1200 und 1220. Geprägt wird die Ortslage durch die evangelische Kirche.

In der weiteren Gemarkung von Albshausen finden sich einige Flurnamen, die auf wüstgefallene Siedlungsplätze hindeuten, bei denen vermutet werden kann, dass sich deren ehemalige Bewohner im 14. und 15. Jhd. in Albshausen niedergelassen haben.

Die alte Landstraße Frankfurt – Kassel, die spätere Reichsstraße 3, danach Bundesstraße 3, führte durch den Ort. Zuvor hatte Albshausen keine für den damaligen kurhessischen und oberhessischen Raum historische Verkehrslagegunst, denn der Ort lag abseits der alten Handelswege und Messestraßen.

Nach dem Bau der Ortsumgehung im Zuge der B3 wurde die Ortsdurchfahrt zur Kreisstraße 116 herabgestuft. An die K 116 ist die Straße „Zur Feldlücke“ angebaut, die das Plangebiet erschließt.

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. Alle neuzeitlichen Siedlungserweiterungen erfolgten zunächst entlang der „Marburger Straße“ als Teil des Altstraßensystems. Bei dieser Straße handelt es sich um die ehemalige Bundesstraße 3. Später dann wurden alle Siedlungserweiterungen mit relativ regelmäßigen Grundrissen als reine Straßennetz-Siedlung durchgeführt.

Ältere Siedlungserweiterungen erfolgten vom Kern nach außen, neue Erweiterungen finden sich nach Westen und Norden.

Von NW nach SO durchfließt der Wadebach relativ mittig die Ortslage. An ihn schließen sich beidseits rückwärtige Hausgärten und landwirtschaftliche Flächen an. Aus geomorphologischen, hydrogeologischen und wasserrechtlichen Gründen ist hier weitestgehend keine Bebauung möglich.

Wegen der ausgeprägten landwirtschaftlichen Nutzung auch innerhalb der Ortslage gibt es keinen kompakten, zusammengehörenden Charakter des Siedlungsbildes.

Vielmehr stellt sich der Ort so dar, dass rückwärtige Haus- und Hofflächen, die größtenteils zum Wadebach hin abfallen, sämtlich landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt werden. Die unmittelbare Umgebung des Baches ist durchgehend als feuchtegeprägter Standort anzusehen.

Im Ortskern von Albshausen 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, geschätzt aus den 1960er bis 1980er Jahren. Es handelt sich hier ausschließlich um Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Feldlücke“ schließt im Gewinn „Vor der Feldlücke“ unmittelbar nordwestlich an die vorhandene Ortslage in der Straße „Zur Feldlücke“ an. Er umfasst einen Teil des ehemaligen Flurstückes 34/1 nördlich des Wirtschaftsweges, nach einer bereits erfolgten Neu-Vermessung nun Flurstück 34/4, sowie einen Teil des Flurstückes 35/10 südlich des Wirtschaftsweges, nach der Neu-Vermessung nun Flurstück 35/16.

Im Osten und Norden des Planungsgebietes befindet sich die Ortslage, südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Gebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich ist wie schon erwähnt über die Gemeindestraße „Zur Feldlücke“ erschlossen, die wiederum an die Marburger Straße – die K 116 – angebaut ist. Die K 116 führt von W nach O durch den Ort und ist an beiden Enden an die neue B 3 angebaut.

Albshausen 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 Südlicher Burgwald (345.1).



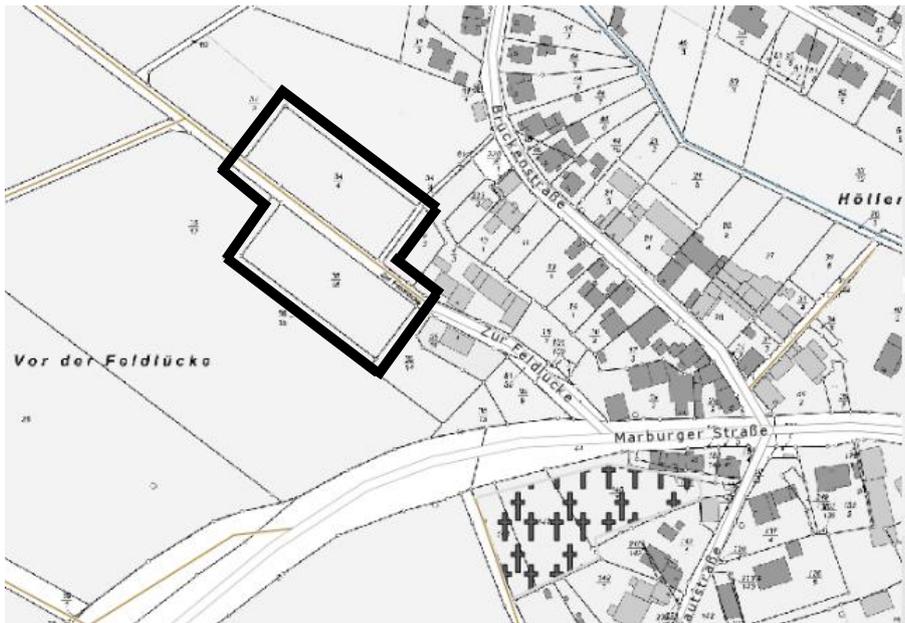
Standort östliche Geltungsbereichsgrenze, Blick nach W, beiderseits des Weges die Äcker



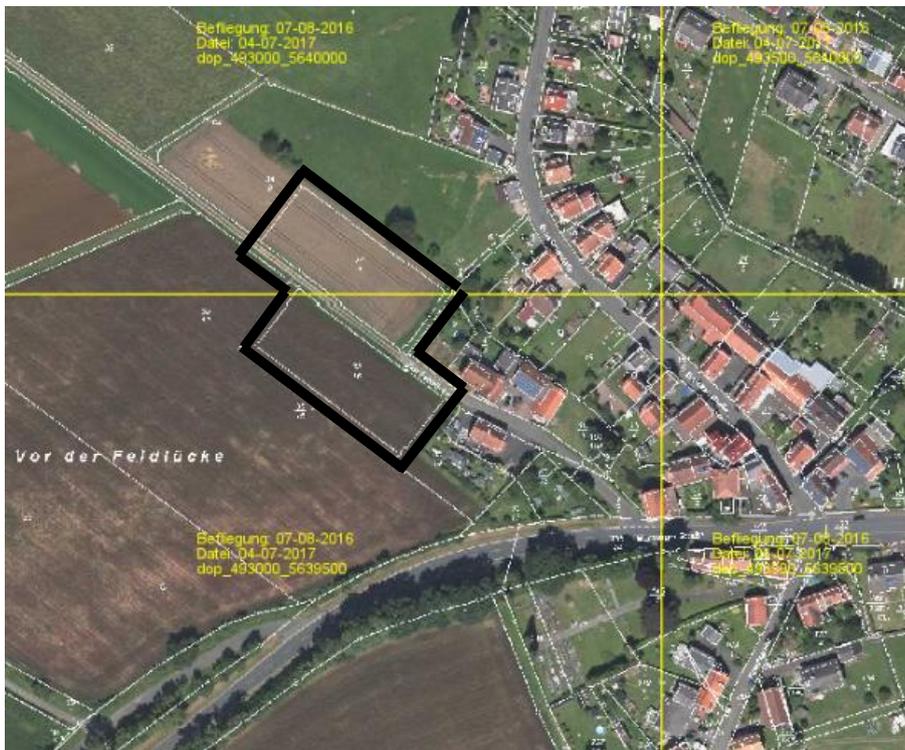
Standort östliche Geltungsbereichsgrenze, Blick nach N, über den nördlichen Acker



Standort südliche Geltungsbereichsgrenze, Blick nach NO, über den südlichen Acker zur benachbarten Bebauung



Geoportal, Liegenschaftskarte, Auszug, BORIS Hessen, ohne Maßstab



Geoportal, Orthophoto, BORIS Hessen, ohne Maßstab

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. 5.200 m² und setzt eine Grundfläche nach § 19 BauNVO von ca. 1.812 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 „Zur Feldlücke“ an (an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen).

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 Albshausens 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 ein Teil der neuen Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes 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.

Trotzdem seien an dieser Stelle die zwei Gebietsdarstellungen noch gesondert erläutert.

Zum Belang Flächeninanspruchnahme

Bei der Feststellung zum Nachfrageüberhang bzw. Angebotsdefizit handelt es sich um keine quantitative, sondern eine qualitative Aussage. Die Stadt Rauschenberg führt – ebenso wie die weit überwiegende Mehrheit aller Kommunen – keine Nachfragestatistik. Ein Baulückenkataster gibt es in Rauschenberg nicht, allerdings ist es angesichts der Baulandsituation mit vier (nicht verfügbaren) Baulücken in Albshausen auch nicht erforderlich. Nachdem fast 30 Jahre kein Bebauungsplan mehr aufgestellt wurde und die seinerzeit geschaffenen Baulandpotentiale schon lange ausgeschöpft sind, ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass sich die endogene Nachfrage durch einen signifikanten Überhang auszeichnet. Dass es sich dabei um einen (Zitat) „bedeutenden“ Nachfrageüberhang handeln muss, ist daraus zu ersehen, dass die sechs Baugrundstücke schon vergeben waren, bevor das formale Verfahren überhaupt begonnen hat. Es ist darüber hinaus bekannt, dass Baulandnachfrager in andere Orte abgewandert sind. Dies ist wiederum nicht akzeptabel, sind doch die Stabilisierung der Bevölkerung und die Versorgung mit Wohnraum vorrangige Ziele der Bauleitplanung.

Die Ansicht, es handele sich um eine Art von Siedlungssporn, wird nicht geteilt, da sich Siedlungserweiterungen am Ortsrand unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen so gut wie immer auf irgendeine Art und Weise in diese landwirtschaftlichen Flächen erstrecken. Auf städtebaulich verträgliche Weise wird die vorhandene Bebauung im Gewinn *Feldlücke* fortgesetzt, und dies unter Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur. Im vorliegenden Fall kann dies durchaus der Ansatzpunkt einer weiteren organischen Siedlungsentwicklung sein, sobald die nördlich und / oder südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen verfügbar sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan setzt sich in mehreren Abschnitten mit der notwendigen Flächeninanspruchnahme ebenso auseinander wie mit fehlenden Alternativen. Dies mündet in die rechtlich vorgeschriebene Alternativenprüfung als eigenes Kapitel der Begründung, in der diese Sachverhalte konzentriert und fokussiert erörtert werden und wo dargelegt wird, dass es in der Ortslage keine Bauplätze, Baulücken oder Flächenpotentiale gibt, die für Bautätigkeit aktiviert werden könnten. Unter Bezugnahme auf die in der Stellungnahme vorgebrachten Fragen und Belange kann diese Erörterung wie folgt nochmals vertieft werden.

Der Flächennutzungsplan sieht im Norden der Ortslage eine Wohnbaufläche vor. Das jüngste Baugebiet *Zur Waldesruh* im Norden der Ortslage ist längst aufgefüllt und hat seit Mitte der 1990er Jahre keine Reserven mehr. Weitere Flächen in Siedlungsrandlage hält der Flächennutzungsplan nicht vor.

Um nun in Albshausen überhaupt wieder neue Baugrundstücke zu schaffen und damit der Nachfrage gerecht zu werden, wurden schon in 1998 erste planungspolitische Beratungen dazu geführt, im Bereich *Zur Feldlücke* ein Baugebiet auszuweisen.

Andere Areale scheiden aus folgenden Gründen aus:

1. Von NW nach SO durchfließt der Wadebach relativ mittig die Ortslage. An ihn schließen sich beidseits Hausgärten und landwirtschaftliche Flächen an. Das heißt, zwischen der alten südlichen Längserstreckung der Bebauung an der Marburger Straße und der neuzeitlichen nördlichen

Längserstreckung der Bebauung Am Sonnenrain, namentlich im Gewann Höllenwiesen, stellt sich der Ort so dar, dass rückwärtige Haus- und Hofflächen, die größtenteils zum Wadebach hin abfallen, sämtlich landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt werden. Die unmittelbare Umgebung des Baches ist durchgehend als feuchtegeprägter Standort anzusehen. Aus geomorphologischen, hydrogeologischen und naturschutzfachlichen Gründen sowie wegen wasser- und naturschutzrechtlicher Vorgaben ist hier keine Bebauung möglich. Alle Freiflächen entlang des Wadebaches scheiden somit für eine bauliche Inanspruchnahme aus.

2. *Am Sonnenrain* gibt es im dortigen Bebauungsplan vier vermeintliche Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden und dem Grundstücksmarkt resp. anderen Erwerbern nicht zur Verfügung stehen.
3. Darüber hinaus gibt es innerhalb der gesamten Ortslage in Gebieten nach § 34 BauGB keine Bebauungsmöglichkeiten. Im Kataster und im Luftbild ggf. erkennbare freie Grundstücksflächen sind zum einen landwirtschaftlich, zum anderen gärtnerisch genutzt, entsprechen in diesen Realnutzungen also auch dem gewollten dörflichen Siedlungscharakter. Insbesondere die strukturreichen und von den Eigentümern bewirtschafteten Haus- und Nutzgärten oder landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Ortslage, die zum Teil auch mit Nutztieren bestanden sind, 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. Östlich der Ortslage liegen entlang der *Marburger Straße* einige große, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen, die sämtlich in der Bewirtschaftung sind, aus betrieblichen und agrarstrukturell-agrarökonomischen Gründen für die weitere Bewirtschaftung benötigt werden und dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung stehen.
5. Auch ehemalige Hofraiten, deren Bewirtschaftung im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels aufgegeben wurde, wurden inzwischen umgenutzt und stellen keine Um- und Ausbaumöglichkeiten dar.

In der Gesamtbetrachtung heißt dies, dass keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Eventuell verfügbaren Baulücken können nicht kurzfristig aktiviert werden. Die in der Stellungnahme angesprochenen landwirtschaftlichen Flächen am östlichen Ortsausgang an der *Marburger Straße* sind nicht verfügbar. Eine Bautätigkeit an dieser Stelle würde allerdings auch den raumordnerisch nicht gewollten Charakter eines Siedlungssporns haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. 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. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Dies entspricht der tatsächlichen derzeitigen Nutzung, bis an die vorhandene dörfliche Ortslage heranreichend.

In der Gesamtbetrachtung der rechtlichen Grundlagen - dem Raumordnungsgesetz, dem Baugesetzbuch und dem Regionalplan folgend - kann diese Fläche für die Siedlungsentwicklung nutzbar gemacht werden.

Sobald eine Wohnbaulandnachfrage auftritt, liegt es im kommunalen planerischen Ermessen, diese Nachfrage zu befriedigen und notwendiges Wohnbauland zu schaffen. Damit greift unmittelbar die kommunale Planungspflicht gemäß § 1 (3) BauGB, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, genauer gesagt, das Bauen zu ermöglichen und dies am dafür bestgeeigneten Standort.

Angesichts der tatsächlichen und der abschätzbaren Nachfrage entsteht eine Planungspflicht nach § 1 (3) BauGB, der die Stadt Rauschenberg nachkommen muss. Es ist keine Option, die Nachfrage zu ignorieren, zumal dies den rechtlichen Anforderungen widerspricht. Es ist nicht hinnehmbar, dass wegen der endogenen Nachfrage nach Wohnbauland bei gleichzeitigem Baulandmangel junge Familien zwischenzeitlich in umliegende Orte abwandern, weil es nicht möglich ist, diese Nachfrage in Albshausen tatsächlich zu befriedigen.

Im vorliegenden Fall werden sechs junge Familien ihre Wohnhäuser errichten. Die Befriedigung dieser Nachfrage ist allein für sich bereits ein allgemeines öffentliches Interesse; darüber hinaus liegt die Bebauungsplan-Aufstellung mit dem nachfolgenden Wohnhausbau sehr wohl auch im öffentlichen Interesse insbesondere des Ortes selbst, gilt es doch, die Wohnbevölkerung am Ort zu behalten und die Bevölkerungsverhältnisse zu stabilisieren.

Auch rechtliche Vorgaben begründen ein öffentliches Interesse. So sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung* zu berücksichtigen. Jedes dieser gesetzlichen Merkmale wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

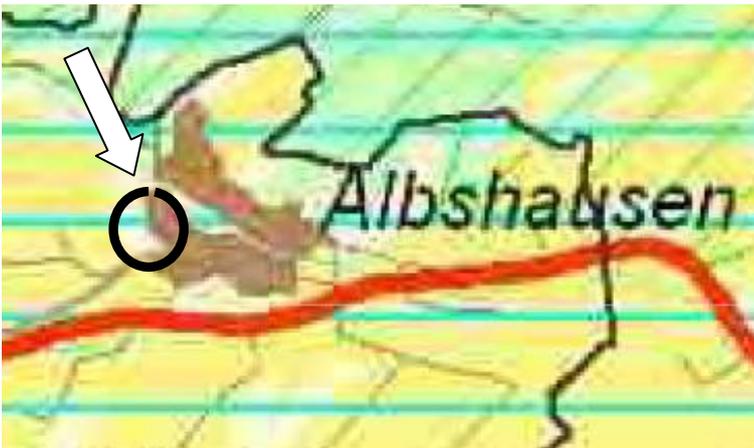
Die Bauherrschaft könnte auch in den zentralen Stadtteil Rauschenberg ziehen, ginge dann aber der Albshäuser Wohnbevölkerung verloren. Demgegenüber fordert § 1 (6) Nr. 4 BauGB *die Erhaltung vorhandener Ortsteile*. Mit der Stabilisierung der Wohnbevölkerung der baulichen Weiterentwicklung des Ortes ist dieses gesetzliche Merkmal erfüllt.

Diese Erörterung zeigt in aller Deutlichkeit, dass aufgrund des dargelegten Planungserfordernisses zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Bebauungsplan-Aufstellung und die mit ihr verbundene Baulandschaffung unabdingbar ist. Dabei liegt es unzweifelhaft im öffentlichen Interesse, die Wohnungs-/ Wohnraumnachfrage – auch in ländlichen Orten wie Albshausen – generell zu befriedigen und den Wohnungsmarkt auch in ebendiesen Orten so attraktiv wie möglich zu gestalten. Nur so gelingt es, die planungspolitisch gewollte und planungsrechtlich geforderte Stabilisierung ländlicher Regionen und Orte zu gewährleisten. Diesen Zielen sieht sich auch die Stadt Rauschenberg verpflichtet.

Deswegen ist in der Summe der erörterten Aspekte eine Neuausweisung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Möglich ist dies nur auf dem für diesen Bebauungsplan ausgewählten Areal.

Zum Belang Landwirtschaft

Mit der regionalplanerischen Gebietskategorie „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ wird angemessen sensibel umgegangen. Die Begründung setzt sich später im Abschnitt zum Agrarwesen insbesondere mit den Auswirkungen der Planung auf die Agrarstruktur abwägend auseinander und trägt daher dem Grundsatz Rechnung, dass in der Abwägung dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen ist.



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



Flächennutzungsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab: Fläche für die Landwirtschaft

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Dies entspricht der tatsächlichen derzeitigen Nutzung, 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.

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 im Norden der Ortslage eine Wohnbaufläche vor. Diese Fläche ist mittlerweile fast gänzlich gefüllt. Nach wie vor werden einige der dortigen Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Weitere Flächen in Siedlungsrandlage hält der Flächennutzungsplan nicht vor.

Von NW nach SO durchfließt der Wadebach relativ mittig die Ortslage. An ihn schließen sich beidseits rückwärtige Hausgärten und landwirtschaftliche Flächen an. Aus geomorphologischen, hydrogeologischen und wasserrechtlichen Gründen ist hier weitestgehend keine Bebauung möglich.

In der Innerortslage stehen auch keine weiteren Flächen zur Verfügung. 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 sind zum einen landwirtschaftlich, zum anderen gärtnerisch genutzt. Dies entspricht zum einen dem dörflichen Charakter. Zum anderen stellt sich der Ort so dar, dass rückwärtige Haus- und Hofflächen, die größtenteils zum Wadebach hin abfallen, sämtlich landwirtschaftlich und / oder gärtnerisch genutzt werden. Die unmittelbare Umgebung des Baches ist durchgehend als feuchtegeprägter Standort anzusehen.

In der Gesamtbetrachtung heißt dies, dass keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Eventuell verfügbaren Baulücken können nicht kurzfristig aktiviert werden. Dem steht eine deutliche Nachfrage gegen, aufgrund derer die zukünftigen sechs Baugrundstücke im Geltungsbereich des hiesigen Bebauungsplanes bereits in der Vermarktung sind.

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 Albshausen gibt es einen signifikanten Nachfrageüberhang. Der aus 1980 stammende Flächennutzungsplan stellt zwar einige Bauflächen dar, die allerdings mittlerweile gefüllt sind. Aus ihnen wurden Bebauungspläne entwickelt, allerdings nicht in den letzten ca. 25 Jahren, weil die Flächenpotentiale aufgebraucht waren.

Das heißt, dass für Neubauwünsche nur vereinzelte innerörtliche Flächenpotentiale zur Verfügung standen, die aber bereits sämtlich ausgeschöpft sind. Das Bauplatzangebot konnte deswegen mit der endogenen Albshäuser 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 Albshausen tatsächlich zu befriedigen.

Deswegen ist eine Neuausweisung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung soll im Rahmen des Bebauungsplanes die Ausweisung von sechs 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 Albshausen 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 oder landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Ortslage, die zum Teil auch mit Nutztieren bestanden sind, 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.

Auch oder gerade Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB umfassen alle Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung und vor allem der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile dienen. Wie schon Bebauungspläne nach § 13a BauGB, auf die der § 13b BauGB weitestgehend Bezug nimmt, müssen Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an vorhandene Siedlungsflächen und die Siedlungsstruktur anknüpfen.

Dabei ist es im konkreten Einzelfall nicht immer möglich, ein neues Baugebiet in vorhandene Siedlungskörper einzubetten. Das Vorhandensein von Entwicklungsflächen, die überwiegend von Siedlungsflächen mit baulicher Nutzung umgeben sind und diese fortentwickeln, kann nicht vorausgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird darauf geachtet, dass sich kein Siedlungssporn entwickelt, da sich Siedlungserweiterungen am Ortsrand unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen so gut wie immer auf irgendeine Art und Weise in diese landwirtschaftlichen Flächen erstrecken. Auf städtebaulich verträgliche Weise wird die vorhandene Bebauung im Gewann *Feldlücke* fortgesetzt, und dies unter Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur. Im vorliegenden Fall kann dies durchaus der Ansatzpunkt einer weiteren organischen Siedlungsentwicklung sein, sobald die nördlich und / oder südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen verfügbar sind.

Im vorliegenden Fall nimmt der Bebauungsplan eine Außenbereichsfläche in Anspruch, die entlang der zukünftigen Erschließungsstraße entwickelt wird. Der Geltungsbereich der Planung / das geplante Baugrundstück befindet sich somit eindeutig in der Lagesituation, die nach § 13b BauGB gefordert ist. Die einzelfallbezogene Würdigung der örtlichen Umstände zeigt, dass keine andere Variante eines Baugebietszuschnittes möglich ist.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5.200 m², die sich nach näherungsweise, planimetrischer Flächengrößenbestimmung in der Planung wie folgt aufgliedert:

Brutto-Baufläche = Geltungsbereich gesamt	5.200 m ²
Planstraße	600 m ²
Wiesenweg	70 m ²
Netto-Baufläche	4.530 m ²
GRZ	0,4
überbaubare Fläche	1.812 m ²

4.3 Art der baulichen Nutzung

In Albshausen 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.

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.

4.4 Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen

Der Forderung folgend, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, werden sechs 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. Insbesondere soll mit diesen Grundstücksgrößen auch die in der ländlichen Region übliche Gartenbaukultur ermöglicht und gepflegt werden.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund des sachte nördlich 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

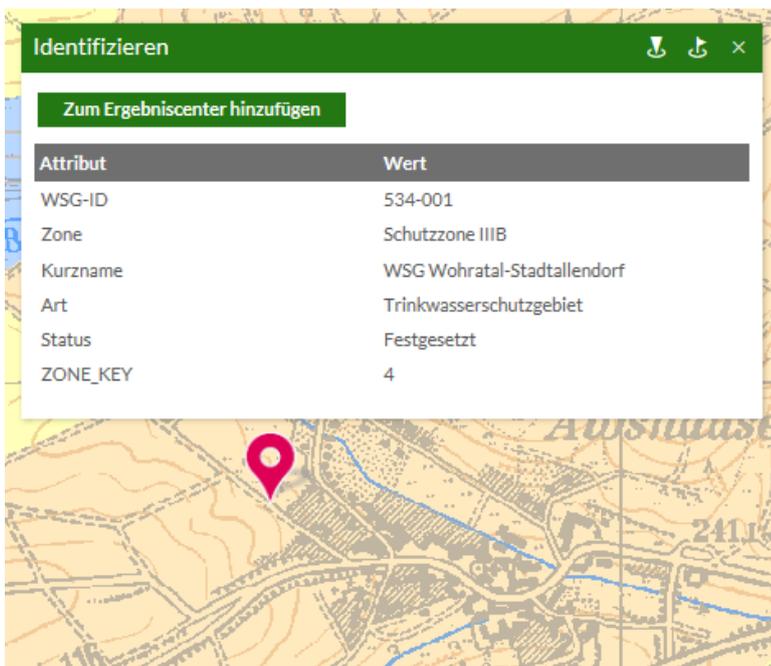
durch eine standortgerechte Gestaltung des Gebietes eine Durchgrünung dieses sichtexponierten Bereiches zu erreichen. Deswegen wird die überbaubare Fläche durch die Festlegung von GRZ und GFZ beschränkt und die maximale GRZ von 0,4 und die maximale GFZ von 0,8 festgesetzt.

4.5 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Anliegerstraße „Zur Feldlücke“ erschlossen. Sie ist an die Kreisstraße 116 - die ehemalige Bundesstraße 3 - angebaut, die durch den Ort führt und mit beiden Enden an die neue B 3 angebaut ist. Der vorhandene der Ausbau der Anliegerstraße endet auf Höhe der dortigen Bebauung. Der westlich fortgesetzte befestigte Wirtschaftsweg wird soweit ausgebaut, dass die neue Bebauung erschlossen ist.

4.6 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich in folgendem Trinkwasserschutzgebiet:



Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten oder Verdachtsflächen. Demzufolge sind im Altlasten-Informationen-System 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. Zulässig ist nur die Schmutzwassereinleitung, Regenwasseranschlüsse sind ausgeschlossen; dieser Sachverhalt wird Inhalt der nachfolgenden Erschließungsplanung. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist außerdem der Austausch von Haltungen 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.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. 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.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kreuzte eine 20-kV-Freileitung den südöstlichen Abschnitt des Geltungsbereiches. Der Energieversorger hatte bereits angekündigt, ein Erdkabel zu verlegen. Solange die Freileitung noch existiert, gelten Abstandsvorschriften, die in die Nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

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. Der im Geltungsbereich liegende Wiesenweg bleibt erhalten.

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 Landschaftsbilds 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 Sigmets 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 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.

Zu diesen Sachverhalten wird an dieser Stelle auszugsweise der Agrarplan Mittelhessen zitiert, der in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen dem Geltungsbereich z.T. eine hohe, z.T. keine Wertigkeit zuweist.



Ausschnitt Agrarplan Mittelhessen, Karte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, ohne Maßstab, rot = Bewertung Stufe 1a = hohe Wertigkeit; weiß = außerlandwirtschaftlich genutzt Fläche; grau = Siedlungsbereich

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

Beide Teile des Geltungsbereiches beiderseits des Wirtschaftsweges werden 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits aus den landwirtschaftlichen Flächen herausgemessen. Im Vorfeld dieser grundstücks- und katasterrechtlichen Maßnahme wurde mit den Eigentümern bzw. Pächtern und dem Ortslandwirt geklärt, dass betriebliche Belange nicht berührt werden. Außerdem sind in der Gemarkung Albshausen 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 nicht vorkommen.

4.10 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.

4.11 Satzungsregelungen nach HBO

In Albshausen 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 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

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 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).

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 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).