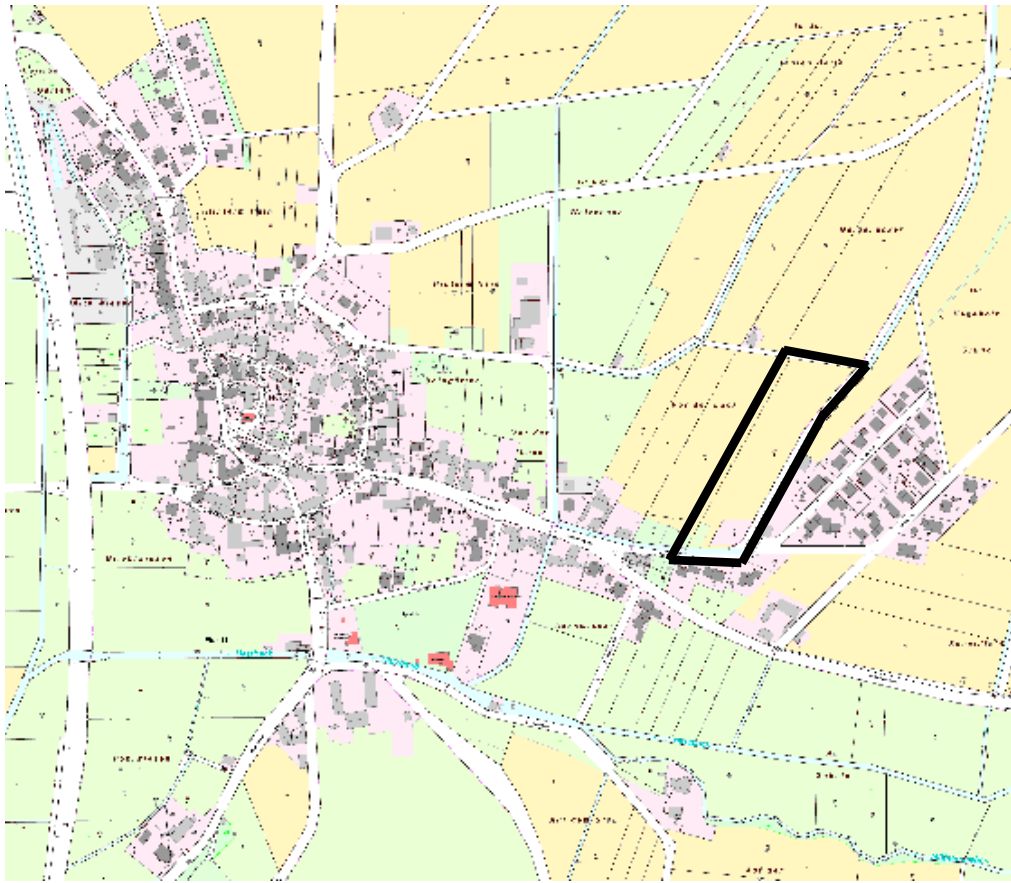


Projekt	<p>Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Bebauungsplan Nr. 3 „Vor der Luck“, Ernsthausen, im Verfahren nach § 13b BauGB</p>
Übersicht o.M.	
Planungs- träger	<p>Magistrat der Stadt Rauschenberg Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg</p>
Inhalt	<p>Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 (8) BauGB</p>
Stand	<p>Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB Dezember 2020</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.

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. Dezember 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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 Talaue 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 jüngerem 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.



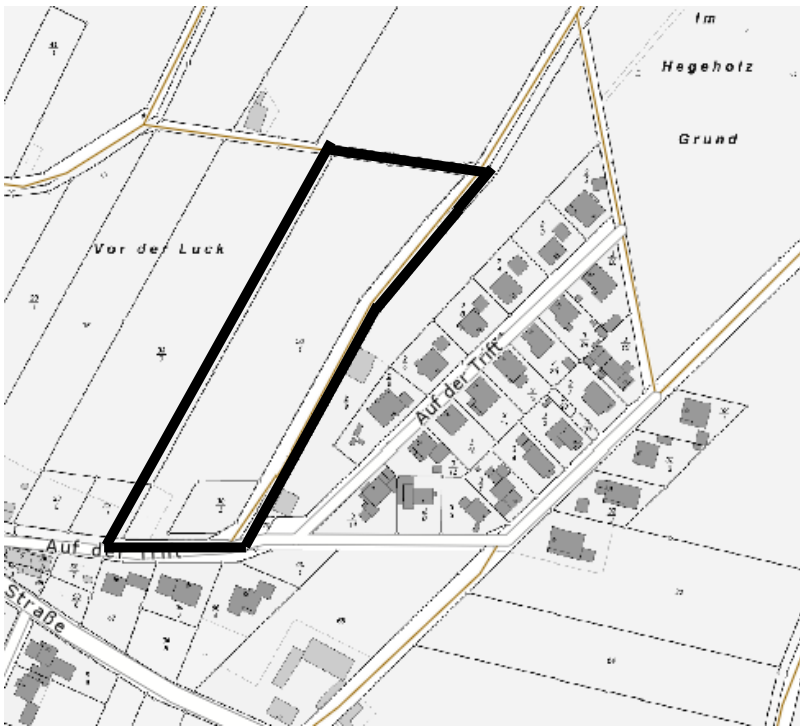
**Standort nördliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach S zu der dort vorh.
Bebauung,
am linken Bildrand die zur Erhaltung
vorgesehenen Obstbäume und
dahinter der als Anliegerstraße
auszubauende Weg**



**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, ohne Maßstab



Geoportal, Orthophoto, 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.

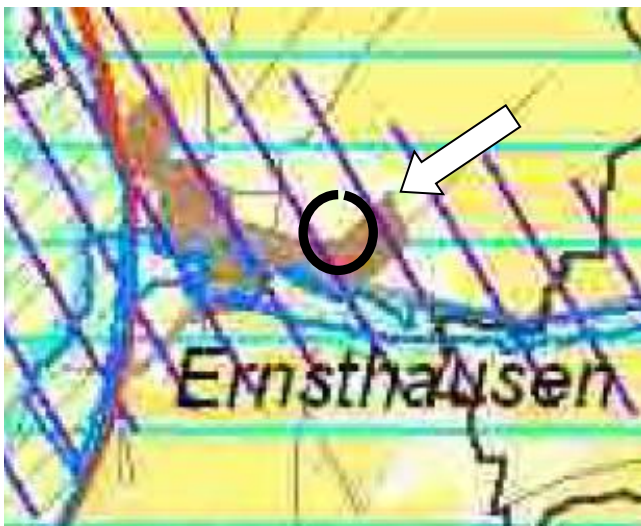
Über die rein gesetzlichen Regelungen hinaus, die eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens rechtfertigen, ist besonders im Falle Ernsthäusens festzuhalten, dass hier seit mehreren Jahrzehnten kein Bebauungsplan mehr aufgestellt wurde, dem Grundstücksmarkt keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen 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

Regionalplan

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.



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

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 raumordnerischen Belange 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 keinerlei verfügbaren Baulücken in Ernsthausen 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 sieben 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.

Mit der geplanten Siedlungserweiterung am Ortsrand unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf städtebaulich verträgliche Weise die vorhandene Bebauung im Gewann *Vor der Luck* mit unmittelbarem Anschluss an die Siedlung *Auf der Trift* fortgesetzt, mitsamt der Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur. Im vorliegenden Fall kann dies durchaus der Ansatzpunkt einer weiteren organischen Siedlungsentwicklung sein, sobald die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen einmal 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 stellt für die Ortslage gemischte Bauflächen und Wohnbaufläche dar, die sämtlich gefüllt verfügbar sind. Nur in einem Abschnitt zwischen der Altortslage im Westen und der Siedlung *Auf der Trift* im Osten ist entlang des Straßenzuges *Wolferoder Straße / Auf der Trift* auf der Nordseite eine einzeilige Bebauung dargestellt, die bislang nicht existiert. Diese einzeilige Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung wird es auch in absehbarer Zukunft nicht geben, weil die Flächen bewirtschaftet werden, betrieblich und damit agrarökonomisch und agrarstrukturell von hoher Bedeutung, vor allem aber deswegen nicht verfügbar sind. Dies betrifft die Gesamtheit der landwirtschaftlichen Flächen im Gewann *Vor der Luck*.

Das jüngste Baugebiet *Auf der Trift*, östlich abgesetzt, von 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 Ernsthausen überhaupt wieder neue Baugrundstücke zu schaffen und damit der Nachfrage gerecht zu werden, wurden schon in 1998 erste planungspolitische Beratungen dazu geführt, die Siedlung *Auf der Trift* zu erweitern und in diesem Bereich ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Andere Areale scheiden aus folgenden Gründen aus:

1. Vor der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde die Möglichkeit geprüft, südlich der *Wolferoder Straße* - sowohl einzeilig entlang der Straße zum östlichen Ortsausgang als auch hinter der vorhandenen Bebauung im Gewann *Sandwiesen* - Bauland zu schaffen. Jedoch fließt südlich der Ortslage nahezu parallel zur *Wolferoder Straße* der *Hatzbach*. Dessen unmittelbare Umgebung ist durchgehend als feuchtegeprägter Standort anzusehen. Aus geomorphologischen, hydrogeologischen und naturschutzfachlichen Gründen sowie insbesondere wegen wasser- und naturschutzrechtlicher Vorgaben ist hier keine Bebauung möglich. Alle Offenlandflächen entlang des *Hatzbaches* scheiden somit für eine bauliche Inanspruchnahme aus.
2. In Baugebieten / Geltungsbereichen von Bebauungsplänen gibt es keine Baulücken.
3. Darüber hinaus gibt es innerhalb der gesamten Ortslage in Gebieten nach § 34 BauGB keinerlei Bebauungsmöglichkeiten. Im Kataster und im Luftbild ggf. erkennbare freie Grundstücksflächen sind gärtnerisch genutzt und entsprechen mit dieser Realnutzung also auch dem gewollten dörflichen Siedlungscharakter. Insbesondere die strukturreichen und von den Eigentümern bewirtschafteten Haus- und Nutzgärten innerhalb der Ortslage sind für eine Bautätigkeit nicht verfügbar und stellen wegen ihrer Realnutzung und weil sie ganz schlicht Grundstücksfreiflächen sind, keine Baulücken dar. Sie sollen insbesondere zur Erhaltung der ländlichen Siedlungsstruktur auch zukünftig bewirtschaftet und in ihrer Nutzung gesichert werden.
4. Die großen landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Altortslage im Westen und dem neuen Siedlungsabschnitt im Osten im Gewann *Vor dem Luck* werden aus betrieblichen und agrarstrukturell-agrarökonomischen Gründen für die weitere Bewirtschaftung benötigt und stehen dem Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung.
5. Auch ehemalige Hofraiten, deren Bewirtschaftung im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels aufgegeben wurde, wurden inzwischen umgenutzt und bieten keine weiteren Baumöglichkeiten.

In der Gesamtbetrachtung heißt dies, dass keinerlei Flächenpotentiale zur Verfügung stehen.

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 Ernsthausen tatsächlich zu befriedigen.

Im vorliegenden Fall werden sieben 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 Ernsthäuser 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 Ernsthausen - 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

Der Feststellung zum Umgang mit der regionalplanerischen Gebietskategorie „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ wird zugestimmt. Die Begründung zum Bebauungsplan setzt sich 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.

Zum Belang Klima

Die angesprochene Darstellung als „Vorbehaltsgebiet für klimatische Funktionen“ umfasst großflächig bemessene, aber nicht genau festgelegte mesoklimatische Einfluss- und Einzugsbereiche von *Wohra* und *Hatzbach*.

Dazu gehören in der Umgebung von Ernsthausen und bis an die Ortslage heranreichend auch die landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich des *Hatzbaches* und östlich der *Wohra*. Die höherliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete, der nächtliche Abfluss von örtlich gebildeter Kaltluft folgt dem Geländeverlauf in Richtung der tieferliegenden Gewässer. Der Kaltluftfluss ist die in windschwachen, klaren Nächten hangabwärts strömende kalte Luft, die auf den unbewaldeten, vegetationsfreien oder landwirtschaftlich angebauten Vegetationsflächen entsteht. In den Auen wird die Kaltluft weitertransportiert. Über die Ernsthäuser Gemarkung hinaus erstreckt sich dieser Funktionszusammenhang – also das Kaltlufteinzugsgebiet - weiter nach Osten in Richtung Wolferode und Hatzbach, nach Süden in Richtung Rauschenberg und Kirchhain und nach Norden in Richtung Wohra und Gemünden.

Für die Darstellung im Regionalplan sind vorrangig diejenigen Faktoren von Bedeutung, die das Mesoklima der gesamten Auenlandschaft bestimmen. Bei der hiesigen Topographie erreicht die strömende Kaltluft im allgemeinen Geschwindigkeiten von 0,5 bis 2 m/s, dabei ist ihre vertikale Mächtigkeit auf einige Meter beschränkt. Eher nachrangig sind es im Fall von Ernsthausen die Kaltluftentstehungsgebiete, da es ihrer noch wesentlich mehr im Kaltlufteinzugsgebiet gibt.

Wesentlich für die regionalplanerische Darstellung sind Kaltluftentstehung und -abfluss. Einen Kaltluftstau gilt es zu vermeiden. Als Kaltluftstau wird die abriegelnde Wirkung eines Hindernisses auf einen Kaltluftfluss bezeichnet. Die Kaltluft kann sich sowohl vor orografischen Hindernissen als auch vor künstlichen Hindernissen stauen. Ein Kaltluftstau führt in windschwachen, klaren Nächten zu einer erhöhten Frostgefährdung.

Vor dem Hintergrund dieser Faktoren - Kaltluftentstehung, -abfluss und -stau - muss die zukünftige Bebauung mit ihrem Einfluss erörtert und bewertet werden.

Geplant ist eine lediglich einzeilige Bebauung. Die dafür benötigte Fläche, bisher landwirtschaftlich genutzt, liegt im Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet. Die Fläche ist ein relativ kleiner Ausschnitt aus dieser Gebietskulisse, die Größe ist ein Bruchteil aller hier verzeichneten, zusammenhängenden Vorbehaltsgebiete in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit *Wohra* und *Hatzbach*. Der Wegfall dieser Fläche ist für die Kaltluftentstehung unbedeutend.

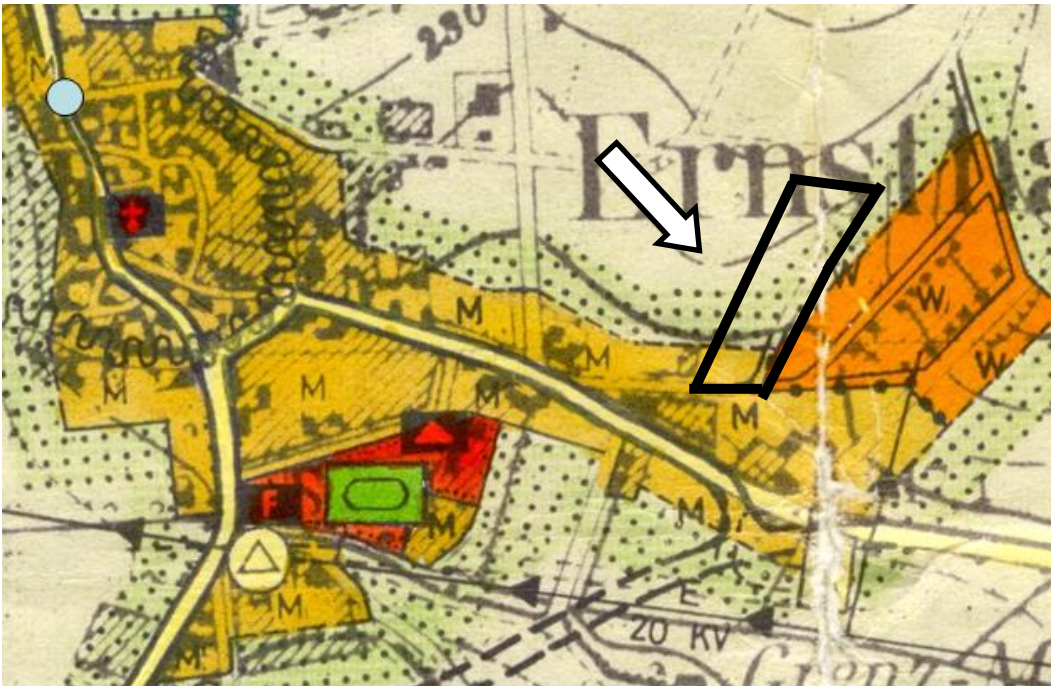
Die einzeilige Bebauung erstreckt sich längs der Abflussrichtung, also mit der Fall-Linie. Die Bebauung bildet keinen Riegel, keine Barriere oder sonstiges Hindernis. Die talwärts bewegte Luft kann die Häuser ohne weiteres umstreichen. Die Maße der baulichen Nutzung, insbesondere die Begrenzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe, und die offene Bauweise sorgen dafür, dass der Kaltluftabfluss

gewährleistet ist. In der Folge heißt dies, dass es auch keinen Kaltluftstau gibt, der zu mikroklimatischen Verwerfungen führen würde.

Neben diesen Aspekten, mit denen die Erörterung der regionalplanerischen Belange abgeschlossen ist, kann an dieser Stelle zusätzlich kurz das Bioklima betrachtet werden. Auch wenn das Haufendorf Ernsthausen in seinem Altortskern relativ verdichtet ist, so ist das örtliche Klima in der dörflichen Siedlung dennoch immer ausgeglichen, weil wegen des kleinen und immer noch durchlässigen Siedlungskörpers der Luftaustausch und die Temperaturanpassung stets gewährleistet sind. Demzufolge bedarf es im vorliegenden Fall auch keiner bioklimatischen, auf die Bewohner gerichteten Betrachtung. Die menschliche Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche atmosphärische Bedingungen wird hier nicht beeinträchtigt, zumal die Anpassungsleistungen über autonome Regulationen meist unbemerkt erbracht werden. Hohe gefühlte Temperaturen, also Wärmebelastung, treten jahreszeitlich bedingt auf, sind aber kein permanenter Stressfaktor. Kühle Bedingungen fordern zwar den Organismus, sind aber die Kältereize zu stark, führen auch kalte Bedingungen zu einer Belastung, die sich ungünstig auf den Organismus auswirken kann. Eine Beeinflussung der Lebensqualität kann durch die gegebenen klimatischen Bedingungen im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Eine sommerliche Wärmebelastung muss zwar in Betracht gezogen werden, jedoch ist dies unvermeidlich, weil zu dieser Zeit auch die Kaltluftentstehung nicht stattfindet.

Flächennutzungsplan

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.



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

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 zwar entlang der „Wolferoder Straße“ weitere gemischte Bauflächen mit ungefähr einer Baugruntiefe 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.

Alternativenprüfung

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.

Tatsächlich gibt es also in der Ortslage keine verfügbaren Flächen. Die Flächen südlich der „Wolferoder Straße“ liegen im Überschwemmungsgebiet, die landwirtschaftlichen Flächen zwischen der Altortslage und dem neueren Siedlungsabschnitt „Auf der Trift“ werden bewirtschaftet und sind nicht verfügbar. In der Altortslage gibt es keine Baugrundstücke oder sonstigen Flächenpotentiale.

Zwar sind bereits auf landwirtschaftlichen Flächen entlang der Straße „Auf der Trift“ Teilgrundstücke herausgemessen, die den Anschein von Baugrundstücken erwecken. Dies haben die Liegenschaftseigentümer privat veranlasst. Um bauplanungsrechtlich gesicherte Baugrundstücke handelt es sich dabei nicht. Auch diese Flächeneigentümer wurden von der Stadt Rauschenberg angefragt, eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht. Die Flächen werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bemühungen um die Findung von Bauland haben ungefähr im Jahr 2000 begonnen. In 2019 war es möglich, lediglich das eine jetzt überplante Flurstück städtischerseits zu erwerben. Die Argumentation in der Begründung wird somit also nicht etwa entkräftet, sondern weiterhin bestärkt.

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**



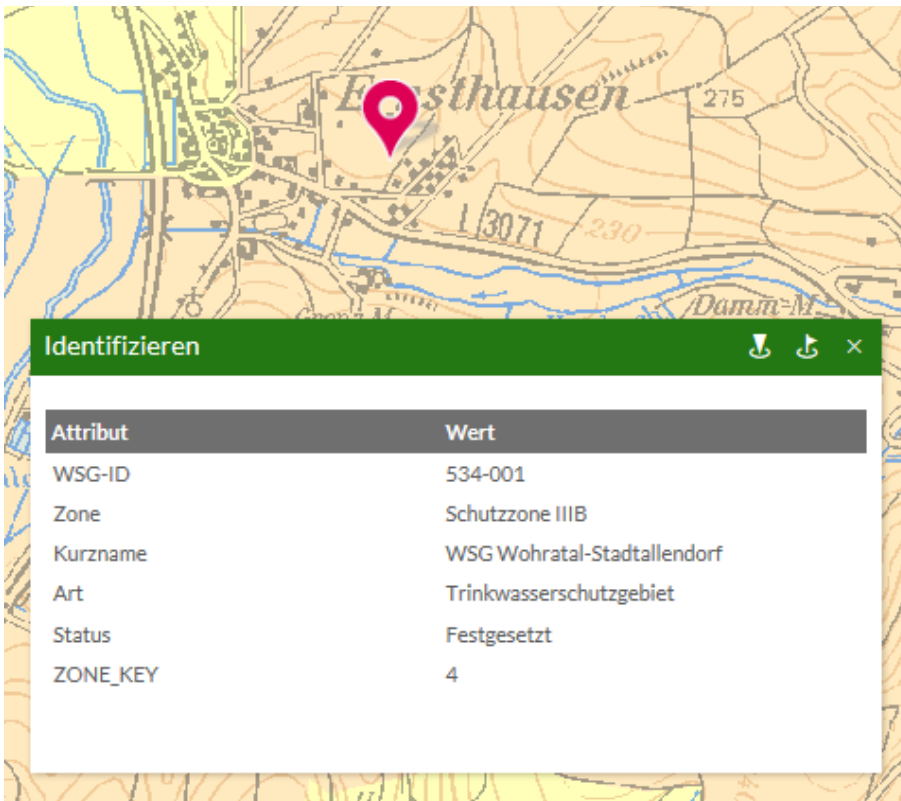
**Standort südöstliche
Geltungsbereichsgrenze,
Blick nach N bis NW,
in der Bildmitte der als
Anliegerstraße auszubauende Weg**

Die durch die sieben Baugrundstücke als Verkehrserzeuger hervorgerufenen Verkehrsbewegungen sind von untergeordneter Bedeutung. Sie lassen sich mit der gängigen Methodik zur Verkehrsmengenabschätzung nicht erfassen.

Die 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:



Östlich des Geltungsbereiches verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Im zukünftigen, durch den Bebauungsplan geschaffenen Innenbereich hat der Gewässerrandstreifen eine gesetzliche Breite von 5,0 m (§ 23 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz HWG).

Der Abstand zwischen der Mittelwasserlinie und den Baufenstern hat im vorliegenden Fall real eine Breite von ca. 2,5 m auf der Gewässerparzelle selber, und zwar von der Mittelwasserlinie bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Gewässers. Daran schließt sich nach Westen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m an. An die Verkehrsfläche wiederum schließt sich nach Westen eine Bauzeile für das Allgemeine Wohngebiet an. Die Baufenster - die überbaubare Fläche - sind so bemessen, dass eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m festgesetzt wird. Dies ergibt einen Gesamtabstand von 11,0 m zwischen der Mittelwasserlinie und den Baufenstern.

Der gesetzlich 5,0 m breite Gewässerrandstreifen setzt sich demnach zusammen aus 2,5 m Ufer und Böschungsbereich auf der Gewässerparzelle plus (zulässigerweise!) 2,5 m der zukünftigen Verkehrsfläche.

Damit wiederum beträgt der Abstand zwischen den Baufenstern und der äußeren Grenze des Gewässerrandstreifens 6,0 m.

Im Zusammenhang mit dem Gewässer wird ein Hinweis auf die Verbote des § 38 Abs. 4 HWG i.V.m. § 23 Abs. 2 HWG in die Nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes aufgenommen, mit der Maßgabe, dass die gesetzlichen Verbote in dem 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen gelten.

Es wird zudem ein Hinweis auf § 8 WHG in die Nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Untere Wasserbehörde wird an der Erschließungsplanung beteiligt. Für den Fall der Kreuzung des Gewässers wird die entsprechende Genehmigung eingeholt.

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 Kapazitäten auf die Einwohnergleichwerte bezogen vorhält, ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -beseitigung nach § 52 HWG gesichert. Die Zuständigkeit liegt beim Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke.

Die Abwasserableitung muss im Trennsystem erfolgen; die nachfolgende Erschließungsplanung wird dies so vorsehen. 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

Bei der realen Vegetation des Untersuchungsgebietes handelt es sich fast ausschließlich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit der jährlich wechselnden, durch die Fruchtfolge bedingten Aussaat. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der im südlichen Abschnitt geschottert, im nördlichen Abschnitt unbefestigt ist. Wegebegleitend stehen hier fünf Apfel-, Zwetschgen- und Kirschbäume sowie eine Kastanie.

Folgende Biototypen bzw. -strukturen wurden im Gebiet festgestellt:

- Acker, intensiv genutzt, KompVO-Nutzungstyp 06.910,
- Schotter- und Wiesenweg, KompVO-Nutzungstypen 10.520 und 10.610,
- Einzelbäume, KompVO-Nutzungstypen 04.110,
- wegebegleitende kurzlebige Ruderalvegetation, KompVO-Nutzungstyp 09.120 in Kombination mit Vegetation von Straßen- und Wegerändern, KompVO-Nutzungstyp 09.160.

Für das Baugebiet wird die bisher intensiv genutzte Ackerfläche mit ruderalen Randflächen 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 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 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. Das heißt, es wird zu saisonal bedingten Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kommen.

Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Dort wird keine Tierhaltung in einer für die Planung relevanten Größenordnung betrieben, so dass auch eine Überschreitung der zulässigen Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden auszuschließen ist. Weitere landwirtschaftliche Betriebsstellen oder Betriebsteile gibt es in der näheren 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. 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.



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

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 Landwirtschaft 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.

Etwaige Kompensationsmaßnahmen, für die eventuell landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen würden, scheiden im vorliegenden Verfahren aus, so dass auch keine Flächen dafür vorgehalten werden müssen.

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).