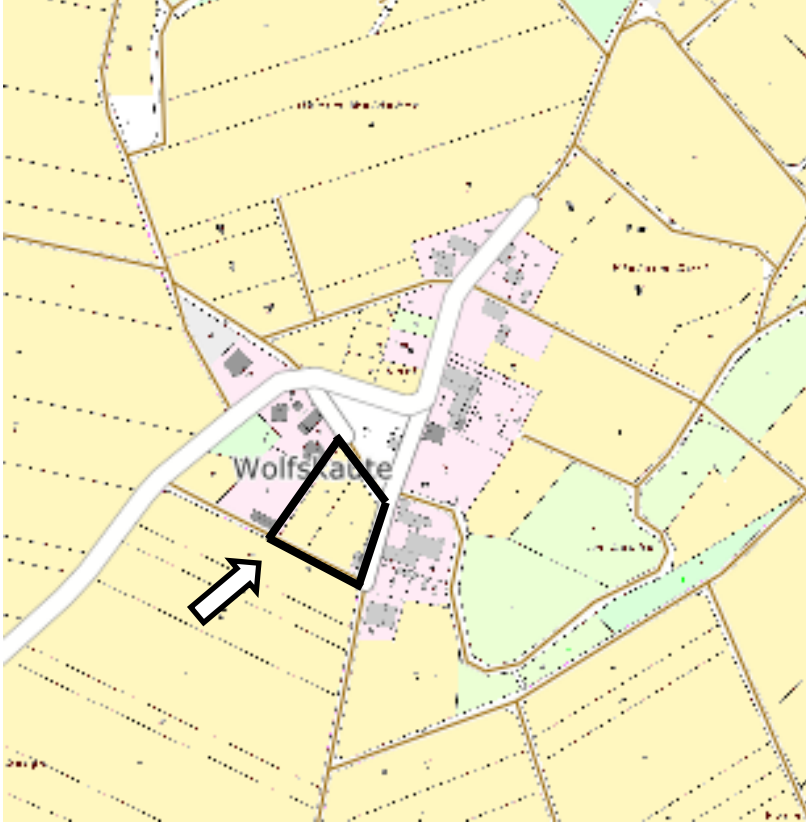


Projekt	Verbindliche Bauleitplanung der Stadt Rauschenberg: Bebauungsplan Nr. 1 „Auf der Höhe“, Wolfskaute, im Verfahren nach § 13b BauGB
Übersicht o.M.	
Planungs- träger	<p style="text-align: center;">Magistrat der Stadt Rauschenberg Schloßstraße 1 35282 Rauschenberg</p>
Inhalt	<p style="text-align: center;">Begründung 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 16. Dezember 2019 gemäß § 1 (8) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen, in Wolfskaute den Bebauungsplan Nr. 1 „Auf der Höhe“ gemäß § 8 ff BauGB i.V.m. § 13b BauGB für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO aufzustellen. Zugleich mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Magistrat beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, das der Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche darstellt (dies entspricht auch der Realnutzung). Deswegen wird der Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Demzufolge ist hier kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, dieser wird lediglich im Wege der Berichtigung angepasst.

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 18. Mai bis zum 19. Juni 2020 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

Wolfskaute ist durch eine gemischte Nutzung geprägt, wie sie für ländliche Siedlungen typisch ist. Auch hier hat ein erheblicher Strukturwandel mit einem Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe stattgefunden, dennoch gibt es weiterhin Landwirtschaft sowie Handwerk und Wohnen. Wolfskaute ist mit etwa 25 Einwohnern der kleinste Rauschenberger Stadtteil.

Der Ort liegt am Rande des Burgwaldes etwa zwei Kilometer nordwestlich der Kernstadt Rauschenberg und einen Kilometer östlich des Ortsteils Schwabendorf auf einem nach Nordosten stark abfallenden Bergrücken. Der Ort liegt auf etwa 330 m ü.NN und ist damit der höchstgelegene Stadtteil Rauschenbergs. Die Gemarkungsgröße beträgt 32 ha. Gegründet wurde das Dorf im Jahre 1699 als Tochttersiedlung der Hugenottenkolonie Schwabendorf im Bereich der Wüstung Hüttelndorf. Damals siedelten dort 116 französische Glaubensflüchtlinge, die sog. Waldenser. Von 1821 bis 1932 gehörte Wolfskaute zum damaligen Kreis Kirchhain. Die Siedlungsgenese zeigt ein Dorf mit regellosem Grundriss und lockerer Gehöftanordnung. Dies ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass der Ort im Laufe der Zeit komplett überformt wurde, da hugenottische Siedlungen immer als Straßendörfer angelegt wurden.

Der Ort ist an das überörtliche Straßennetz angebunden: über die Kreisstraße 8 nach Süden mit der K 8 an die L 3077 zwischen Rauschenberg und Schwabendorf und eine nicht klassifizierte Gemeindestraßen nach Norden (Fortsetzung der Straße *Auf der Höhe*) an die B 3 bei Albshausen.



Standort in der Mitte der südlichen Geltungsbereichsgrenze, Blick nach N; im Hintergrund nördlich außerhalb des Geltungsbereiches auf einer öffentlichen Fläche stehende Eichen sowie die nördlich und nordwestlich angrenzende Bebauung



Standort an der NW-Ecke des Geltungsbereiches, Blick entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach O auf die östlich benachbarte Bebauung; links im Bild die auf einer öffentlichen Fläche stehenden Eichen



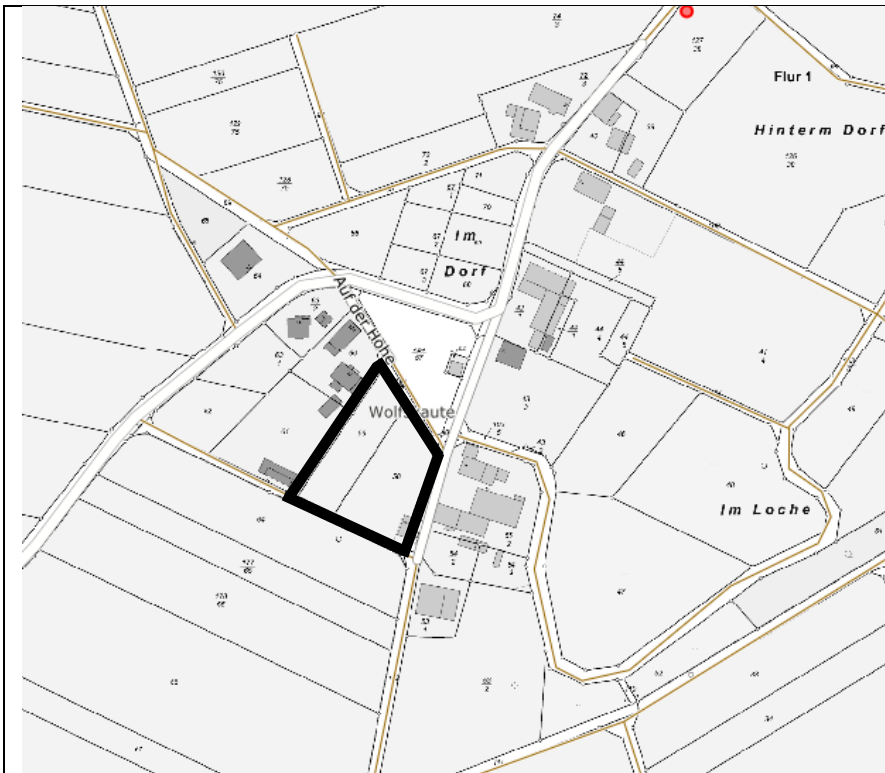
Standort an der SW-Ecke des Geltungsbereiches, Blick nach N auf die nördlich benachbarte Bebauung; links im Bild die Thuja-Reihe auf dem westlichen Nachbargrundstück, dahinter liegt die dortige Bebauung



Standort in der Mitte der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, Blick nach S; im rechten Bildhintergrund die Thuja-Reihe auf dem westlichen Nachbargrundstück; die Fläche ist eine intensiv genutzte Weide, im Bildmittelgrund deutlich erkennbare Trittschäden



Standort an der SW-Ecke des Geltungsbereiches, Blick nach O auf die östlich benachbarte Bebauung



Geoportal Hessen, Liegen-
schaftskarte, ohne Maßstab;
der Geltungsbereich ist
gekennzeichnet



Geoportal Hessen, Ortho-
photo, ohne Maßstab;
der Geltungsbereich ist
gekennzeichnet

Im Ort gibt es einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb, ansonsten produzierendes Gewerbe und Handwerk. Daneben gibt es überwiegend Berufs- und Ausbildungspendler, sowie die jeweils zugehörige Wohnfunktion. Über die Entstehung der vorhandenen Bebauung kann keine Aussage getroffen werden. Einzuordnen sind neuere Bauten als eine Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken 58 und 59 in der Flur 1. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine aufgegebene landwirtschaftliche Fläche, die bis zum Jahr 2019 beweidet wurde. Sie befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage, die sich wiederum westlich, östlich und nördlich anschließt. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die benachbarte Bebauung besteht aus massiv errichteten, ein- und zweigeschossigen Gebäuden, darunter Wohnhäuser und eine ehemalige Hofraite. Mittlerweile findet sich hier ausschließlich Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich wird über die Gemeindestraße *Auf der Höhe* erschlossen, die vom Geltungsbereich in die innere Ortslage führt, und über die K 8 an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

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 Anwendungs- und Zulässigkeitsmerkmale sind erfüllt. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine Geltungsbereichsgröße von ca. 2.980 m² und setzt eine Grundfläche nach § 19 BauNVO von ca. 1.200 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 liegt innerhalb der zu drei Seiten vorhandene Ortslage (an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen) und übererfüllt damit das gesetzliche Merkmal des „Anschließens“.

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, die Umweltprüfung und der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsthematik entfallen. 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 im vorliegenden Falle besonders festzuhalten, dass es sich hier um die erstmalige

Aufstellung eines Bebauungsplanes handelt. Andere Flächenpotentiale stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Um erstmalig ein Baulandangebot zu schaffen, das über einzelnen Flächen nach § 34 (1) BauGB hinausgeht, zumal solche Flächen ebenfalls nicht verfügbar sind. Da es bereits Nachfrager für die Baugrundstücke gibt, rechtfertigt auch die gebotene schnelle Beseitigung des Angebotsdefizits bzw. die Nachfragebefriedigung die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

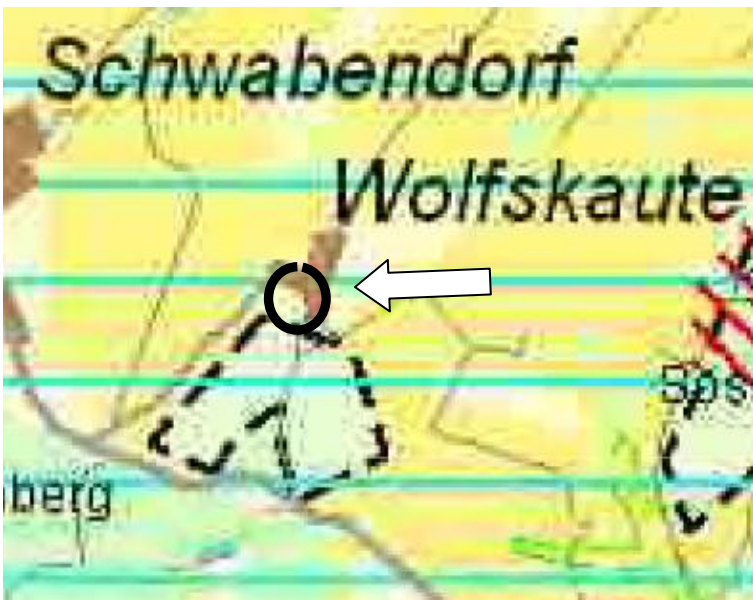
4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG, ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG

4.1 Raumordnungs- und bauplanungsrechtliche Einordnung der Planung sowie Alternativenprüfung

Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen stellt den Geltungsbereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar. Es gilt grundsätzlich, dass dieses Gebiet raumordnungsrechtlich nicht letztabgewogen ist und für andere raumbedeutsame Nutzungen zur Verfügung steht, so 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.

Belange der Landwirtschaft stehen der Flächeninanspruchnahme ebenfalls nicht entgegen (s.u. 4.10 Agramstruktur).



Regionalplan Mittelhessen, Ausschnitt, ohne Maßstab

Desweiteren stellt der Regionalplan ein großräumiges Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dar. Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III B des WSG Wohratal-Stadtallendorf. Diese Schutzzone darf

regelmäßig baulich in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus sind die Ge- und Verbote der zugehörigen Verordnung zu berücksichtigen.

Ob die ebenfalls dargestellte Fläche für die Windkraftnutzung (schwarz gestrichelt umrandet) Eingang in den Teilregionalplan Energie gefunden hat, kann dahingestellt bleiben, weil sie ohnehin nicht den allgemein geltenden Abstand von 1.000 m zu Siedlungen einhält, keinen Aussicht auf Erfolg hat und Konflikte somit ausgeschlossen sind.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem ganz geringen Teil als gemischte Baufläche dar. Diese landwirtschaftliche Fläche wird nun baulich nutzbar gemacht, nachdem die nördliche und östliche Bebauung schon seit Jahrzehnten existiert und hier bereits der Anlage als Straßendorf folgend hugenottische Bebauung gegeben haben muss und westlich angrenzend - wie das Liegenschaftskataster und das Luftbild zeigen – die hier noch dargestellte landwirtschaftliche Fläche ebenfalls schon bebaut ist.



Flächennutzungsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab: der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, zu einem minimalen Teil als gemischte Baufläche

Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung gestaltet sich im vorliegenden Fall sehr kurz und knapp. Es gibt innerhalb der gesamten Ortslage keine Baulücken oder Baulandpotentiale. Im Kataster und im Luftbild ggf. erkennbare freie Grundstücksflächen, bilden zusammen mit den bebauten Grundstücksteilen jeweils wirtschaftliche

Einheiten, sind gewerblich, landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt und entsprechen mit diesen Realnutzungen 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. Alle anderen landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsrandlage werden bewirtschaftet und sind nicht verfügbar.

4.2 Erforderlichkeit und strukturelle Bedeutung der Planung

Sobald wie im vorliegenden Fall eine endogene 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.

Es kann sich im vorliegenden Fall um keine Bebauung nach § 34 (1) BauGB handeln, weil dafür die Fläche schon zu groß dimensioniert ist, so dass ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

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.

Der Bebauungsplan dient der Nachfrage gemäß der Ermöglichung von Wohnbebauung. Die Befriedigung dieser Nachfrage ist allein für sich bereits ein allgemeines öffentliches Interesse; darüber hinaus liegt die Bebauungsplan-Aufstellung mit dem nachfolgenden Wohnhausbau auch im spezifischen öffentlichen Interesse des Ortes, 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 Wolfskauter 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.

Wie die Alternativenprüfung zeigt, gibt es keine potentiellen Baugrundstücke im unbeplanten Innenbereich, so dass nur die Variante bleibt, einen Bebauungsplan aufzustellen und auf diesem Wege Bauland zu schaffen. Damit wird der endogenen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung getragen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Im Ort 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 produzierendes Gewerbe.

Infolge eines umfangreichen und durchgreifenden Strukturwandels ist heute die Wohnfunktion absolut vorherrschend. Demzufolge greift der Bebauungsplan auch keine Mischnutzung mehr auf, sondern fokussiert sich auf die Wohnnutzung.

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.

Zudem ist wegen der gesetzlichen Fokussierung auf die Wohnnutzung im § 13b BauGB 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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.980 m². Die Ausweisung einzelner Baugrundstücke ist kein zwingender Inhalt eines Bebauungsplanes und unterbleibt im vorliegenden Fall. Die vereinfachte Umlegung und Einmessung von Baugrundstücken bleibt einem nachfolgenden Verfahren vorbehalten.

Der Forderung folgend, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, werden bei offener Bauweise als Maße der baulichen Nutzung vorgesehen: max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; max. Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8; max. Zahl der Vollgeschosse (Z) = II; max. Traufhöhe (TH) = 7,5 m.

4.5 Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

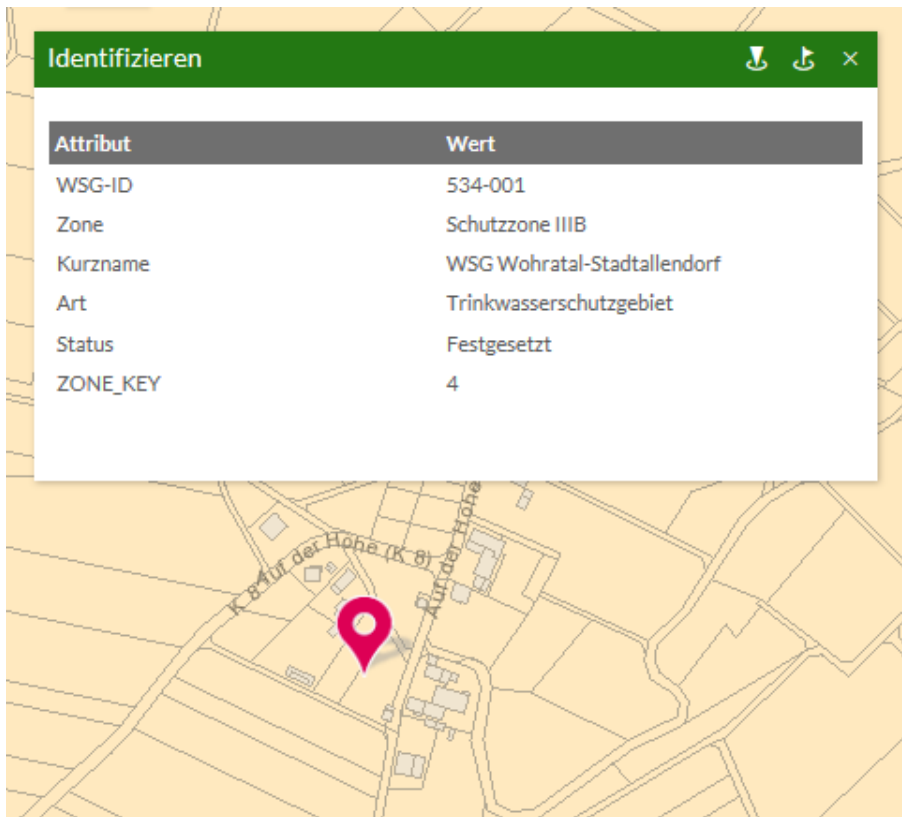
Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung für die Zonen III B und III A des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz 48/87, S. 2373) sind zu beachten.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

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

Sollte bei einer 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.



HLNUG: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen

Die Wasserversorgung des Baugrundstückes 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. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -beseitigung nach § 52 HWG ist gesichert, die Zuständigkeit liegt beim Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke.

Im derzeitigen Entwurfsstadium muss noch offenbleiben, ob die Entwässerung des Grundstückes im Trenn- oder Mischsystem erfolgt und ob in der aktuellen SMUSI-Berechnung (2008) das Plangebiet als Entwässerungsfläche enthalten ist. Derzeit darf dem Schmutzwasserkanal ausschließlich Schmutzwasser zugeführt werden, Regenwasseranschlüsse sind nicht zulässig.

Niederschlagswasser muss zur Versickerung gebracht oder in ein Gewässer eingeleitet werden; letzteres bedarf einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser einer Brauchwassernutzung zugeführt werden muss. Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist eine Retentionszisterne vorgesehen.

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 Baugrundstück, das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, eine zuzuführende Menge von 800 l/min über 120 min (= 48 m³/h) 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.

4.6 Verkehrserschließung

Das Baugrundstück wird über die Erschließungsstraße „Auf der Höhe“ erschlossen.

Der Wirtschaftsweg steht straßenverkehrsordnungsrechtlich dem öffentlichen Verkehr nicht zur Verfügung. Die etwaige Notwendigkeit zur Inanspruchnahme des Weges für die verkehrliche Erschließung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt, ist jedoch auch dann eine ordnungsrechtliche Angelegenheit der Stadt Rauschenberg.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung bzw. Erschließung des Baugrundstückes mit Strom-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen ist bereits vorhanden.

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

4.8 Grünordnung und naturräumliche Zuordnung

Wolfskaute liegt auf einem Bergrücken in einem relativ bewegten Gelände. Gemäß der naturräumlichen Einheiten Hessens liegt der Ort in der Haupteinheitengruppe „Westhessisches Berg- und Senkenland“ (34) in der naturräumlichen Haupteinheit „Burgwald“ (345) und der Teileinheit „Südlicher Burgwald“ (345.2).

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine bis 2019 intensiv genutzte Weide mit der typischen artenarmen Vegetation (weitestgehend der Weidelgrasweide zuzuordnen) und mit deutlich erkennbaren Trittschäden.

Die für das Baugrundstück möglichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen der Beibehaltung, im vorliegenden Fall eher der Förderung ökologischer Potentiale und der Eingriffsminderung der infolge der Bebauung der Baugrundstücke unumgänglichen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Mit den Begrünungsmaßnahmen 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 in dem aus Richtung Süden leicht sichtexponierten Bereich, die Schaffung eines Übergangs zur freien Landschaft sowie eine ökologisch und

landschaftsästhetisch ausgewogene Ortsrandgestaltung. Damit ist eine Bebauung landschaftsökologisch vertretbar.

Die Pflanzliste orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation, die im vorliegenden Fall als Artenarmer Eichen-Buchenwald auf nährstoffarmem Mineralboden im Übergang zum Hainsimsen-Buchenwald, auf sauren im allgemeinen nährstoffarmen Mittelgebirgsböden mit artenarmer schwach entwickelter (teilweise fast fehlender) Krautschicht von Sauerhumuspflanzen wie Hainsimse, Drahtschmiele und unter beigemischter Eiche auch Heidelbeere.

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 eines Vegetationskomplexes, der auch die Ersatzgesellschaften und Sukzessionslinien beinhaltet, an denen wiederum die Pflanzenauswahl orientiert werden kann.

Desweiteren wird, um die Flächenversiegelung zu minimieren, die überbaubare Fläche auf das notwendige Maß beschränkt. Zum anderen werden für Flächenbefestigungen lediglich wassergebundene Decken und Pflasterungen zugelassen.

Daneben gibt es im Grünordnungsplan erläutert und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen eine Reihe weiterer grünordnerischer, baulicher und gestalterischer Eingriffsminderungsmaßnahmen. Eine randliche Eingrünung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, so dass auf dezidierte Festsetzungen verzichtet wird.

Die Kombination dieser Maßnahmen, die im Bebauungsplan als satzungsgemäße Festsetzungen formuliert sind, erfüllt die Anforderung der Eingriffsminderung nach § 15 (1) BNatSchG. Es wird zum einen eine siedlungsökologische Gestaltungsqualität nach § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB erreicht, zum anderen werden die mit der Baumaßnahme verbundenen Eingriffe gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 15 (2) BNatSchG mittel- bis langfristig unmittelbar vor Ort kompensiert.

Anmerkung: die Eingriffs- und Ausgleichsthematik kommt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB im vorliegenden Verfahren nicht zum Tragen.

4.9 Agrarstruktur

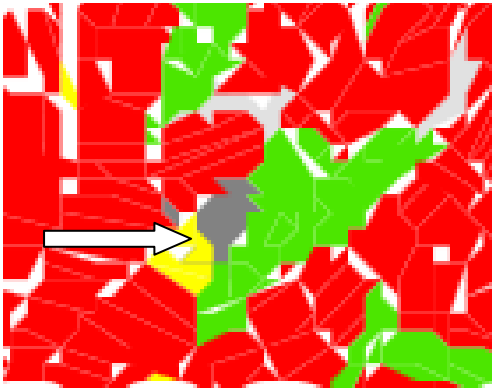
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich der Planung als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dar, der Flächennutzungsplan der Stadt Rauschenberg stellt hier eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Agrarplan Mittelhessen bewertet die Fläche mit Stufe 3, das heißt niedrigste Bewertung oder wie es genau definiert ist: „geringer Beitrag zur Funktionserfüllung“.

Die Standorteignungskarte geht von einer guten Nutzungseignung für Grünland aus, Die Ertragsmesszahl liegt mit 25 unter dem örtlichen Durchschnitt von 32.

Der Wirtschaftsweg (Fl.-St. 113) darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum und war bis 2019 als Weide verpachtet. Das Pachtverhältnis ist aufgelöst, weil die Weide nicht mehr als solche (und auch nicht für andere landwirtschaftliche Zwecke) benötigt wird und deshalb entbehrlich ist.



Ausschnitt Agrarplan Mittelhessen, Karte: Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, ohne Maßstab, gelbe Darstellung = Bewertung Stufe 3 = niedrigste Wertigkeit, geringer Beitrag zur Funktionserfüllung

4.10 Immissionsschutz

Anlagen- oder nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt und mangels Emittenten in der Umgebung nicht zu erwarten, abgesehen von der Ausnahme, dass die südlichen landwirtschaftlichen Flächen je nach Bewirtschaftungsform zu Aussaat- und Erntezeiten oder zur Mahd mit einem Traktor befahren werden. Landwirtschaftliche Betriebsstellen oder Betriebsteile gibt es im Ort, aber nicht in der Umgebung des Planungsgebietes. Die geplante Wohnnutzung selber wird ebenfalls kein Emittent sein.

4.11 Satzungsregelungen nach HBO

In Wolfskaute gibt es zwar ältere, in geringen Anteilen auch orts- und regionaltypischen Bauformen, Bauweisen oder Erscheinungsbilder, aber keines der Gebäude hat eine bau-, siedlungs- oder landesgeschichtliche oder denkmal- und landespflegerische Bedeutung.

Um gleichwohl 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 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.

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 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).