



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Rückershausen

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Dorfplatz Rückershausen“**

Planstand: 26.06.2013

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Fläche für Gemeinbedarf	6
2.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	7
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	7
3.1	Eingriffsregelung	7
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	7
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	7
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	8
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	9
6	Immissionsschutz	9
7	Denkmalschutz	9
8	Sonstige Infrastruktur	9
9	Bodenordnung	9
10	Städtebauliche Vorkalkulation	9
11	Aus dem Verfahren	10

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

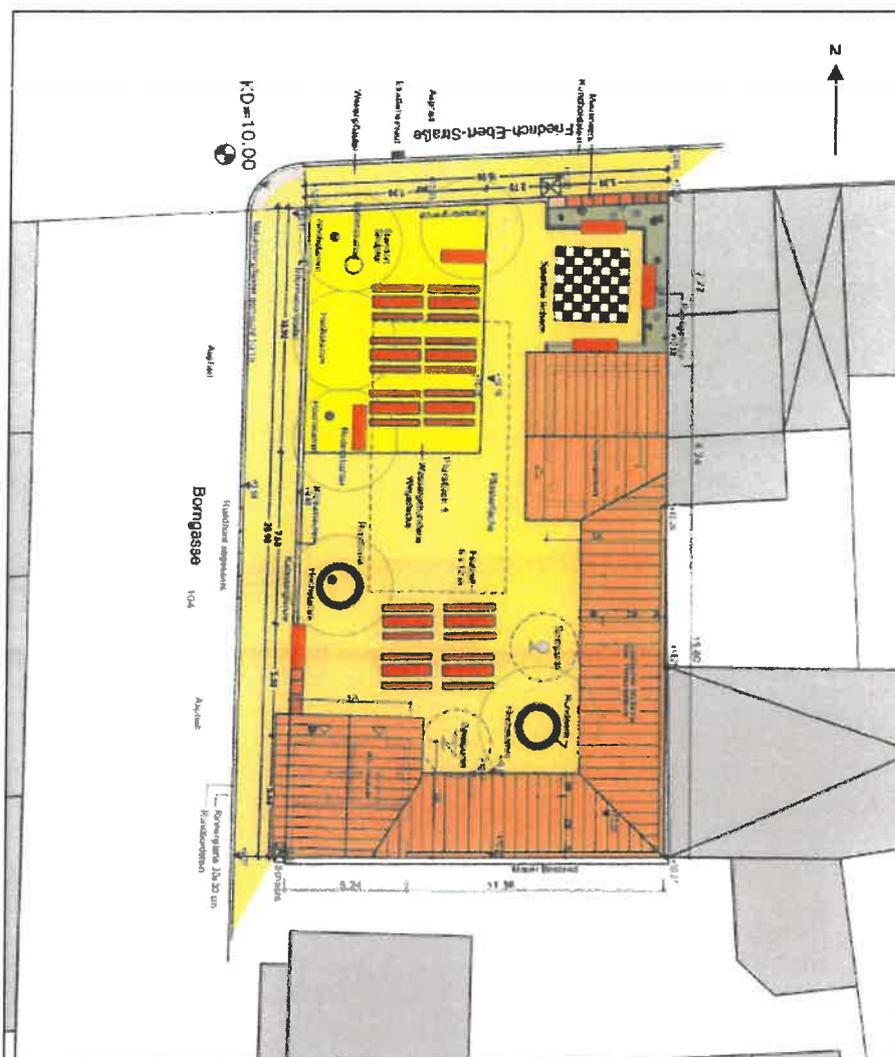
Der Ortsteil Rückershäuser der Gemeinde Aarbergen befindet sich derzeit im Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen. Grundlage für die in diesem Kontext umzusetzenden Maßnahmen stellt das Dorferneuerungskonzept (DEK) dar, welches im Zeitraum von Oktober 2009 bis Juni 2010 von den Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteils erarbeitet wurde. Ein hinsichtlich seiner Priorität hoch bewertetes Projekt des Aktionsprogrammes stellt die Schaffung eines zentralen Dorfplatzes innerhalb der Altortslage dar. Diesbezüglich wird in dem DEK ausgeführt:

„Mit dem Projekt soll das Ziel der Errichtung eines multifunktional nutzbaren Dorfplatzes als Dorfmitelpunkt mit entsprechender Aufenthaltsqualität und Attraktivität im Bereich des alten Ortskerns erreicht werden, da ein solcher Dorfplatz zur Stärkung der Kommunikation und des gegenseitigen Austausches sowie für verschiedene Veranstaltungen, etwa im Zusammenhang mit dem traditionsreichen Rückershäuser Markt oder für Veranstaltungen der örtlichen Vereine, bislang fehlt.

Im Kreuzungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Borngasse befindet sich ein mittlerweile baulich stark beeinträchtigtes Wohngebäude, das im Rahmen des Projektes zunächst zurückgebaut werden soll, während die somit entstehende Freifläche anschließend als zentraler Dorfplatz ausgestaltet und durch ein kleines Funktionsgebäude ergänzt werden soll. Die Verfügbarkeit des Grundstückes einschließlich des bestehenden Gebäudes wurde seitens der Gemeinde Aarbergen vorab geklärt, während für das Projekt zudem auch bereits entsprechende Haushaltsmittel der Gemeinde Aarbergen vorgesehen sind. Von Seiten der Arbeitsgruppenmitglieder wurde in diesem Zusammenhang ausgeführt: „Bereits zu früheren Zeiten war die „Kreuzgasse“ der Mittelpunkt des Dorfgeschehens. Hier waren die Geschäfte angesiedelt, was zum Teil auch heute noch so ist, und hier findet auch heute noch das Hauptgeschehen des Rückershäuser Marktes statt. Momentan steht an der Stelle ein abrisssbedürftiges Haus neben einer Schutthalde (bereits in früheren Jahren abgerissenes Gebäude, auf dessen Platz sich Unrat und Schutt sammelt). Diesen Treffpunkt für Kommunikation in der Dorfmitte wiederzubeleben und eine optische Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes zu erreichen, ist das Ziel dieses Projektes. Hierzu sollen anstelle des Gebäudes ein gepflasterter Platz mit einem kleinen Funktionsgebäude mit sanitären Anlagen und kleiner Küche sowie eine angrenzende Pergola entstehen. Unter anderem soll die jährliche Weihnachtsfeier der Vereine von einem Privatgrundstück hierher verlegt werden sowie der Ausklang des Rückershäuser Marktes auf dem Platz stattfinden. Die Bedeutung der Optik ist auch nicht zu unterschätzen, da dieser Platz direkt am Rad- und Wanderweg liegt sowie in angrenzender Nachbarschaft eine Pension beheimatet ist.“

Auf dieser Grundlage wurde im Rahmen der Arbeitskreissitzungen ein Nutzungs- und Baukonzept für den geplanten Dorfplatz entwickelt. Dieses sieht vor, die Freifläche des Dorfplatzes durch eine Grenzbebauung der beiden rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch einen Laubengang mit überdachten Sitzplätzen einzufassen. Die Überdachung endet jeweils in einem Gebäude, in dem Sanitär- und Sozialräume wie Toiletten, Küche und Abstellräume untergebracht sind. Im Übrigen öffnet sich der Platz in Richtung Friedrich-Ebert-Straße und Borngasse, um sich damit in das dörfliche Leben zu integrieren und den o.g. Anforderungen an einen Treffpunkt für Kommunikation usw. Rechnung zu tragen. Die Details der Ausgestaltung des Platzes sind der Ausführungsplanung vorbehalten, erfolgen jedoch in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Dorferneuerung als auch dem Amt für den ländlichen Raum des Landkreises Limburg-Weilburg als für die Umsetzung des Dorferneuerungsprogrammes zuständige Aufsichts- und Genehmigungsbehörde. Neben der Funktionalität steht dabei das Ziel der optisch hochwertigen Gestaltung im Vordergrund, um die zentrale Standortlage innerhalb der Altortslage aufzuwerten.

Freiflächenplan Dorfplatz Rückershausen (unverbindlich)



Architekten- und Ingenieurkonto Limburg

Nachdem zwischenzeitlich das betroffene Flurstück durch die Gemeinde Aarbergen erworben und das Altgebäude niedergelegt wurde, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Dorfplatznutzung auf dem bisher dem unbeplanten Innenbereich zugehörigen Flurstück 1 im Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Straße/Borngasse geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfplatz.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung einer vormals mit Gebäuden und Nebenanlagen bebauten innerörtlichen Freifläche handelt.

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von weniger als 500 qm liegt auch die künftige Versiegelung deutlich unterhalb der o.g. 2,0 ha Grenze. Des Weiteren wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. die im Anhang beigefügte UVP-Vorprüfung) und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 3.3).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer zentralen Lage des Ortsteils Rückershausen im Kreuzungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße mit der Borggasse. Nachdem die hier vormals vorhandene Bebauung im Jahr 2010 niedergelegt wurde, liegt das Plangebiet brach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Westen von den o.g. Straßenverkehrsflächen begrenzt. Im Osten und Süden schließt sich bestehende Bebauung der Altortslage Rückershausen an.

Plangebiet mit Blick auf die vorhandene Bebauung im Osten – Friedrich-Ebert-Straße 11a (links) und im Süden – Borggasse 1 (rechts)



Eigene Bilder (04/2013)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Fläche für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht¹ fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, dem Gericht nach ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Zweckbestimmungen als „Dorfplatz“. In Ergänzung zu dieser rein begrifflichen Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf wird durch textliche Festsetzung ergänzend bestimmt: „Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch die dem Nutzungszweck zugeordneten Sanitär- und Küchengebäude mit max. 1 Vollgeschoss zulässig.“ Damit geht die Festsetzung nach Auffassung der Gemeinde Aarbergen über die gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot hinaus und bestimmt die zulässige Nutzung in dem gebotenen Umfang.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbaren Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen.

Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend für die Dokumentation der zulässigen Höhenentwicklung sowie der Lage der geplanten hochbaulichen Anlagen gesehen.

Entsprechend der o.g. textlichen Festsetzung wird die zulässige Höhenentwicklung durch die Maßgabe, dass max. 1 Vollgeschoss zulässig ist, begrenzt. Damit wird den Anforderungen an die Einfügung in die Umgebung Rechnung getragen, allerdings sichergestellt, dass sich die Bebauung gegenüber dem umgebenden Bestand unterordnet und damit Beeinträchtigungen für die Standortqualität der benachbarten Gebäude ausgeschlossen werden können. Die Lage der künftigen Gebäude wird durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, die durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt wird. Grundlage für die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche stellt das in Kap. 1.1 dargelegte Baukonzept dar. Demgemäß erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche L-förmig entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Rückwärtig wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie begrenzt, auf die gebaut werden muss. Damit wird die für die Altortslage Rückershäusen typische Grenzbebauung auch für das vorliegende Plangebiet festgeschrieben. Im vorderen Bereich wird eine Baugrenze, bis an die gebaut werden kann, als ausreichend erachtet, um die Lage der Gebäude zu verorten. Es bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten, die genaue Lage und Tiefe der Gebäude innerhalb des ausgewiesenen 7 m-Riegels der überbaubaren Grundstücksfläche zu verorten.

¹ Urteil vom 11.03.1988 - 4 C 56.84 -

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO wird im Hinblick auf die Wahrung stadtgestalterischer Belange im Bebauungsplan festgesetzt, dass ausschließlich geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30° zulässig sind. Die Dacheindeckung hat in dunkeln Farben zu erfolgen. Durch diese Maßgabe wird sichergestellt, dass die für das Ortsbild typischen Dachformen und Dachfarben auch im Bereich der vorliegenden öffentlichen Fläche zur Umsetzung kommen und die künftigen baulichen Anlagen sich damit in den umgebenden Bestand einfügen.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet war vormals mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen bebaut und die Grundstücksfreiflächen vollständig versiegelt. Seit Niederlegung dieses gebauten Bestandes im Dezember 2010 liegen die Flächen brach. Unter Bezugnahme auf den genannten Voreingriffszustand sind keine negativen Veränderungen bzgl. der o.g. Schutzgüter zu erwarten. Dies folgt daraus, dass es sich um eine vormals vollversiegelte Fläche handelt, die über keine besondere Wertigkeit für die genannten Aspekte verfügt. Dadurch dass das Verdichtungsmaß nicht erhöht, voraussichtlich sogar reduziert wird und im Übrigen im Rahmen der Ausführungsplanung grünordnerische Maßnahmen zur Umsetzung kommen, ist punktuell sogar eine Aufwertung des innerörtlichen Plangebietes auch im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Standortlage des Ortsteils Aarbergen. Das Umfeld ist vielfältig strukturiert und insofern als faktisches Mischgebiet anzusprechen. Die geplante Nutzung als Dorfplatz fügt sich in dieses Umfeld ein, ohne negative Auswirkungen für die Wohnstandortqualität der angrenzenden Bereiche zu generieren. Vielmehr kann sogar durch die Schaffung einer Platzanlage mit Aufenthaltsqualität die Wohnstandortqualität ggf. verbessert werden.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung im Bereich des geplanten Dorfplatzes hat den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an ein Mischgebiet Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Im Bereich des Dorfplatzes sind u.a. Sanitär- und Sozialräume geplant. Die Trinkwasserversorgung als auch die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Leitungsinfrastruktur sichergestellt werden.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Die Nutzung im Bereich des geplanten Dorfplatzes hat den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eines Mischgebietes Rechnung zu tragen. Es bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten, die hierfür notwendigen Nutzungsregeln festzulegen.

7 Denkmalschutz

Hessen Archäologie teilt in seiner Stellungnahme vom 20.06.2013 mit, dass Plangebiet im historischen Ortskern von Rückershausen liegt, dessen Besiedlung auf das hohe Mittelalter zurückgeht. Der Bereich befindet sich mit großer Wahrscheinlichkeit in der Ausdehnung des 1857 abgebrannten mittelalterlichen bis neuzeitlichen Ortskern, der auf die Gründung 879 zurückgeht. Insofern sei insbesondere auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen, wonach Bodenfunde unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

8 Sonstige Infrastruktur

Die Syna weist in ihrer Stellungnahme vom 29.05.2013 auf die im Plangebiet vorhandenen Erdkabel und Rohrleitungen des Strom- und Gasversorgungsnetzes hin. Auf die einschlägigen Schutzbestimmungen bei Baumpflanzungen im Bereich der Kabel wird verwiesen. Zur Zuordnung von Bestandsunterlagen Strom und Gas sind diese bei der zentralen Planauskunft (geo.service@syna.de) einzuholen.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen die Kosten für die Errichtung und den dauerhaften Unterhalt des Dorfplatzes. Investive Kosten sind dabei im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms tlw. förderfähig.

11 Aus dem Verfahren

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 18.06.2013 mit, dass das Plangebiet von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert wird, in denen auch Bergbau umgegangen ist. Die genaue Lage der bergbaulichen Tätigkeiten kann aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmt werden. Aus Sicherheitsgründen wird daher auf Folgendes verwiesen: „Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern bei den Bautätigkeiten Hohlräume angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten.“